

# 物业服务合同



项目名称：金沙江智能制造产业园

甲方：潍坊光华荣昌汽车技术有限公司（以下简称甲方）

乙方：山东高创物业服务发展有限公司（以下简称乙方）

双方根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规以及《物业管理条例》实施细则，在自愿、平等、协商一致基础上达成本合同如下：

### 一、物业基本情况

项目名称：潍坊市高新区金沙江智能制造产业园，地址双羊街以北，钢城二路以西，钢城一路以东。厂区占地面积共80319 m<sup>2</sup>，其中综合楼建筑面积为4400.67 m<sup>2</sup>，厂房面积为43504.07 m<sup>2</sup>最终面积以实测绘面积为准。

### 二、物业服务范围及内容

- 1) 负责厂区公共部位的维修和管理；
- 2) 负责设施设备的维修、维护；
- 3) 公共秩序的维护及出入车辆的管理；
- 4) 公共环境卫生清洁、绿化养护管理；
- 5) 物业档案资料的管理。

### 三、合同服务期限、地点

#### 1、服务期限：

2024年8月20日至2027年9月30日止。

2、服务地点：潍坊市高新区金沙江智能制造产业园内。

### 四、管理服务费用

#### （一）物业管理服务费

1、本物业管理服务费由乙方根据物业不同类型，按建筑面积（含公共分摊面积）向甲方收取，具体收费标准如下：

厂房物业费为0.9元/m<sup>2</sup>/月，综合楼物业费为3.00元/m<sup>2</sup>/月，由物业公司直接和入园企业收取，此费用包含但不限于电梯检测费、消防维保及检测费、绿化费及税费，乙方不再向甲方收取其它费用。职工餐厅产生的垃圾费用，由进场企业自付。甲方使用面积：综合楼一楼展厅、一楼东区及三楼编号301/302/303/304/316/317/318建筑面积为720 m<sup>2</sup>，1#厂房面积为7700 m<sup>2</sup>。总计8420 m<sup>2</sup>。

#### 2、付款方式：

（1）甲方厂房物业服务费为：83160元（大写：捌万叁仟壹佰陆拾元整），综合楼物业服务费为：25920元（大写：贰万伍仟玖佰贰拾元整），甲方物业服务费共计：109080元（大写：壹拾万玖仟零捌拾元整）。

（2）甲方在签订合同十五日内缴纳第一年的物业服务费109080元（大写：壹拾万玖仟零捌拾元整），到2025年的8月5日之前缴纳第二年的物业服务费109080元（大写：壹拾万玖仟零捌拾元整），2026年8月5日之前缴纳第三年的物业服务费109080元（大写：壹拾万玖仟零捌拾元整），2027年的8月5日之前缴纳40天的物业服务费12120元（大写：壹万贰仟零贰拾元整）。

（3）乙方在收到甲方款项后开具符合规定的增值税发票。

### 五、甲方的权利与义务：

（1）有权按照本协议的有关规定监督乙方的物业管理行为，享有对乙方及其管理人员的监督、建议、投诉权。

（2）乙方对物业的专有部分享有占有、使用的权利，业主及其使用人有权通过、进入公共

部位，使用公共设备。

(3) 甲方应按有关规定合理用水、电、暖、燃气等共用设施设备，禁止未经批准私自增大负荷或私自架设、改装设施设备。非专业人员不得拆装电气线路和其他设备。否则，一经查出或造成事故均由甲方承担相应责任和赔偿。

(4) 甲方应遵守物业管理区域内物业共用部分和公共设施的规章制度、公共秩序和环境卫生的维护等各项物业管理规定，自觉配合好乙方物业管理工作。

(5) 按时足额缴纳物业管理费用及乙方接受各公用企事业单位委托代收代缴的相关费用。

(6) 享受本协议中的有关权利，遵守本协议及物业管理的有关规定，并按本协议中的有关规定承担责任。

(7) 甲方在本园区内不得违反规定饲养宠物，以维护全体业主的公共利益。

(8) 按照有利于物业使用安全、整洁及公平、合理的原则，妥善处理物业的给排水、通风、采光、供电、供水、供热、供气、维修、通行、环保卫生等方面的相邻关系，不得侵害其他业主及使用人的合法权益。

(9) 若甲方损害了园区或其他业主的人身及财产权益，须对产生的索赔、诉讼和要求承担相应的法律责任。

(10) 甲方应规范其雇员在园区内的行为；甲方及其雇员不得做出损害社会公德、园区的公共利益、其他业主及使用人的相应合法权益的行为；甲方及其雇员违反本协议规定，都被视作甲方违反本协议。

(11) 甲方无权直接训诫乙方属下的职员，甲方如对其职员不满，应向乙方提出投诉，由乙方采取其认为合适的措施。

(12) 甲方应按相关规定，做好防火工作。

#### 六、乙方的权利与义务：

(1) 有权按照国家及省市有关法律法规政策，结合实际情况，制定金沙江智能制造产业园的有关物业管理规定、管理制度，自主开展各项管理活动，对金沙江智能制造产业园的物业实施管理。

(2) 有权按照物业管理的有关规定及物价部门核定的收费标准按时向甲方收取各项费用。

(3) 有权按照法律及本合同规定，对甲方违反本协议及金沙江智能制造产业园有关物业管理各项规定的行为进行处理，要求停止违约行为等。

(4) 向甲方告知物业管理的有关规定。

(5) 保证物业管理服务质量，维护园区正常的工作秩序。

(6) 保证园区处于良好运行状态。如出现乙方不能控制的情况或非乙方的原因，而使园区内任何设备的正常运行中断（如水、电、煤气、空调的正常供应中断），则乙方不对任何可能引起的损失承担赔偿责任。同时，本合同规定以及甲方缴付管理费和其他费用的责任亦不因此而受到任何影响。

(7) 乙方给甲方提供相应的安全保障措施，园区配备专门的秩序维护人员，建立相关的秩序维护制度，如因甲方自身原因造成人身财产损失或丢失，甲方承担相应的责任，乙方会协助公安机关进行调整。

(8) 乙方建立停车场管理规章制度，保障车辆停放有序，车内禁止存放现金等贵重物

高创物业

品,如发生损坏或丢失,责任由甲方自行承担,乙方会协助公安机关进行调查。

(9)如需在园区公共部位、楼顶等位置设置基站或机房等设备设施,需经有关部门批准和乙方同意后并缴纳一定占地费方可使用,乙方不负责对所设置设施的管理及监督工作,更不承担赔偿责任。

(10)乙方代收代缴甲方水电费,甲方每月支付水电费。其中收费范围包含甲方具体使用明细及公区分摊。

(11)对租赁区域内的共用消防设施进行维护管理,提供消防安全防范服务。严格贯彻、执行消防法规,落实各项防火安全制度和措施;负责消防控制室的日常值班,管理好物业管理区域内的各种消防设备、设施和器具,定期进行检查、维护、更新,确保其始终处于完好状态。

### 七、违约责任

1、乙方未按照本协议的有关规定行使物业管理义务;或未达到管理服务质量约定目标的,甲方有权要求乙方限期改进服务。逾期未改进的,甲方可扣减物业服务费用。

2、甲方无正当理由拖欠或拒绝缴纳物业管理的有关费用,除补交费用外、每逾期一天按应交金额的万分之四交纳滞纳金,逾期缴费超过30天,乙方可采取诉讼途径追偿,由此而支出的相关费用(包括但不限于诉讼费用,律师代理费等)由甲方承担。

3、甲方在装饰装修中,不能改变房屋主体结构,违反装饰装修管理规定的,有权责令甲方整改、恢复原状;造成其它损失的,由甲方承担赔偿责任。

4、其它未尽事宜,以《中华人民共和国民法典》和其它有关法律、法规为准,无相关规定的,双方协商解决

### 八、其他事宜

1、乙方在对房屋共用部位及公共设施进行检查维护时,需要进入甲方室内时,或入户检查房屋结构及其附属设施时,甲方应当予以配合。甲方阻挠维护的进行造成物业损坏及其它损失的,应负责修复并承担赔偿责任。

2、办公楼、厂房内公共区域产生的水电费由甲方自行承担。

3、以下几点,乙方不承担赔偿责任:

(1)因不可抗力、政府及有关部门的行政命令导致物业管理服务中断的。

(2)乙方已履行本协议约定义务,但因物业本身固有瑕疵造成损失的。

(3)乙方因维护物业共用部位、共用设施设备需要且事先至少24小时告知甲方及物业使用人,暂时停水、停电、停气、停止共用设施设备使用等造成损失的。

(4)因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

### 九、突发事件与不可抗力

为维护公众、业主及使用人的合法权益,在不可预见、不可预防的情况下,如发生燃气泄漏、漏电、水灾、火情、水管破裂、爆炸、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件,乙方有权采取紧急措施。由此而造成的损失按法律规定处理。

在本协议履行过程中,如发生不可抗力,致使本协议无法履行的,按相关法律规定处理。

### 十、争议的解决方式

本合同签订后即刻生效,除甲、乙双方一致同意或不可抗力外,双方不得违反本合同的相关规定;

甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议,双方应协商解决,协商不成时,双方可向合

同履行地法院起诉。

### 十一、补充协议

本合同未尽事宜，双方可另行协商，双方同意后可另行补签补充协议。

### 十二、合同生效及保存

本合同经甲乙双方签字、盖章生效。

本合同原件一式伍分，甲方执贰份，乙方执叁份，所持合同具有同等法律效力

甲方：

单位名称(公章)：

法定代表人或者授  
权代理人(签字)：



乙方：

单位名称(公章)：

法定代表人或者授  
权代理人(签字)：



电话：

签订日期：

电话：

签订日期：