

超声科技大厦物业管理服务协议

甲方：汕头超声物业服务有限公司

乙方：

房屋用途：企业办公、研发。

座落位置：汕头高新区科技东路 9 号超声科技大厦第_____层_____房。

租赁面积：_____平方米。

租赁期限：___年，自_____年___月___日至_____年___月___日止。

=====

为维护租赁房所在大厦业主及租户的合法权益，明确各自的责任和义务，保持大厦设施的正常使用，营造安全清洁有序的办公环境，根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在签订《汕头超声房屋租赁合同》的同时，甲乙双方就该房屋的物业服务达成如下协议：

第一条 双方的权利和义务

一、甲方的权利义务

1. 对超声科技大厦大楼，以及小区内的公共设施、绿化、环境卫生、保安、秩序等进行维护、修缮、服务与管理；
2. 根据有关法规法规，结合大厦实际情况，制定本协议和《管理规约》并书面告知乙方；
3. 建立健全本物业的物业管理档案资料；
4. 制止违反本协议和《管理规约》的行为；
5. 依据本协议向乙方收取物业管理服务费及其他配套费用；
6. 提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，并与乙方订立《装修施工协议书》。

二、乙方的权利义务

1. 负责所租赁房屋的安全、消防、卫生、防盗等责任，负责自用设施及物品的保管和维护，包括档案资料、物品、电器、房屋门禁、水电开关、灯具等等。禁止设立厨房：包括燃油、煤气及 2000W 以上功率加热设备的使用。
2. 不得占用公共区域，不得损坏公共设施设备，因搬迁、装修等原因需临时占用场地，应事先通知甲方并经甲方同意，且应在约定的期限内清理完毕，造成公共设施损失的，应给予赔偿；
3. 不得在室内或楼道内焚烧物品和明火，需要焚烧的，请到指定的焚烧点；
4. 管理好所租赁房屋的门、窗，做好防风、防雨，特别是防止恶劣天气可能造成的破坏；
5. 装修房屋时应提前三天到甲方管理处进行申报，签订并遵守《装修施工管理协议书》，特殊行业需报相关部门批准，不得改变、改动房屋的外观现状及建筑主体结构，不准搭建

构筑物，不准在外墙随意吊挂空调外机等物件，不得私自改变承重结构和室内设计用途以及外墙面等。

6. 正确处理给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害其他租户的合法权益；

7. 因租赁房屋的使用者及访客违反本协议和《管理规约》造成损失的，由乙方承担责任；

8. 乙方需遵守与大楼业主签订的房屋租赁合同，以及遵守本协议，按时交纳各种费用。

9. 监督甲方的服务和质量，及时提出意见和建议。

第二条 物业管理服务内容

一、大楼公共区域、公共设施的维护和管理：

- ① 小区内公共区域卫生保洁服务、绿化种植管养服务；
- ② 保安防范、闭路监控、红外报警系统服务及维护保养；
- ③ 高速宽带网络办公系统的维护及保养；
- ④ 公共区域照明、动力配套用电，以及用水设施维护保养；
- ⑤ 租户专线配电的管理、二次供水（独立泵房）系统配套服务及维护保养；
- ⑥ 大厦外墙清洁，定期水池清洁；
- ⑦ 租赁单元的生活用水（餐饮、研发部门用水除外）；
- ⑧ 电梯日常运行监控及年度维护保养；
- ⑨ 应急备用发电机组配套服务及维护保养；
- ⑩ 消防自动报警和联动控制系统服务、监测、年度维护及保养；
- ⑪ 车库门禁系统应用服务及维护保养；
- ⑫ 其他公共设施，包括供配电系统、高低压配电房、给排水系统的运行、维护、保养和管理。

二、装饰装修管理服务。

三、物业档案资料管理。

第三条 物业管理服务质量标准

一、物业外观：

- 1、秩序良好；
- 2、公共照明正常；
- 3、房屋外观整洁。

二、物业公共设施：

- 1、设备实施状况良好，运行正常，保养维修制度完备；
- 2、配备专业人员，持证上岗；
- 3、设施设备标志齐全规范，责任人明确。

三、公共区域清洁卫生：

- 1、大楼及小区内的垃圾每日收集、清运；
- 2、专职清洁队伍，管理制度落实，定期灭蚊灭鼠；
- 3、雨、污水井和排污管道不定期疏通。

四、公共绿化：

- 1、专职绿化管养，管理制度落实；
- 2、花木长势良好，修剪整齐美观。

五、车辆停放：

- 1、车辆停放有序、车位明确；
- 2、车辆出入监控管理、行车路线清晰、畅通。

六、公共秩序及安防：

- 1、协助辖区公安机关，维护小区及大楼公共秩序；
- 2、配备红外防盗报警系统、闭路监控系统，保安人员 24 小时值班巡逻和岗亭执勤。

七、装修管理服务：

- 1、按照办公装饰装修管理有关规定和《管理规约》要求，建立完善的装饰装修管理制度；
- 2、对违反规定私搭乱建、擅自改变房屋用途等违章行为及时制止，并视情节进行处罚或报政府职能部门处理；
- 3、对装修施工现场进行日常巡视，发现违章行为及时制止。

八、物业档案资料管理：

- 1、建筑物及其共有设施设备档案资料齐全，分类成册、管理完善、查阅方便；
- 2、建立物业档案资料管理制度。

第四条 物业管理服务费用及收款账户

收款账户：

户 名： 汕头超声物业服务有限公司
开户行： 中国银行股份有限公司汕头分行
账 号： 00000709457737762

一、物业管理服务费按 元/m²*月收取，为 元/月（含税），自起租日起计，每3个月支付一次，租金优惠期仍需缴纳物业费。

二、小车固定车位停车费：地下室车位每个 450 元/月，室外露天车位每个 240 元/月；地下室摩托车固定车位每个 60 元/月。

停车费视实际租用情况，与每期物业管理服务费同时支付。

三、临时室外停车及收费：半小时内不收费，超过半小时及半天内按 12 元/次，停放一整天按 12 元/次计取；摩托车位每个 3 元/日。

四、车辆停放管理服务费用如涉及价格调整，将由我司根据市场收费标准调整，并以书面形式告知乙方。

五、定期的费用缴纳时间：在上期费用支付届满前的五个工作日内一次性向甲方付清，甲方开具发票；其他按次收费。

第五条 其他有偿服务费用

一、电话、网络、电视等的申报及费用，由乙方直接向相关部门办理及缴费。

二、供电、供水按汕头市商业用电、用水价格的有关规定，结合超声科技大厦物业配套服务内容收费，为（电费）0.9355元/度，经协商，甲方在此基础上给予 5% 优惠，即电费为 $0.9355 \times 0.95 \approx 0.8887$ 元/度；（水费）0 元/吨，水费含污水处理费、生活垃圾处理费。电费、水费由甲方收取。

三、其他如室内保洁等专项服务项目，由甲乙双方协商而定。

第六条 保险

- 一、乙方的财产与人身安全的保险由乙方自行办理；
- 二、车辆的保险由车主自行办理。

第七条 广告设置及权益

一、大楼及小区公共区域由甲方管理，乙方不能擅自在公共区域设置广告。

二、乙方可以委托甲方设置广告，甲方设置的广告，需符合政府相关规定，广告的场地使用收益归甲方所有。

第八条 违约责任

一、甲方责任

甲方违反协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的责任。

二、乙方责任

1、乙方违反协议，使甲方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正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的责任；

2、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交，并视情况终止服务；拖欠物业费的，还需交纳违约金，从逾期之日起，每日按当月物业管理费的0.3%交纳违约金。

第九条 为维护公众、业主、租赁方的切身利益，在不可预见情况下，如发生漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第十条 在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方协商解决，或按有关法律规定处理。

第十一条 本协议中未规定的事宜，按国家有关法律、法规执行。

第十二条 本协议在履行中如发生争议，由双方协商解决，协商无效的，任何一方可以通过租赁房屋所在地的人民法院起诉解决。

第十三条 本协议一式3份，甲方执2份，乙方执1份。

第十四条 本协议自签字之日起生效。

甲方签章：_____

乙方签章：_____

代表人：_____

代表人：_____

协议签署地点：_____汕头市_____

签订时间：_____年_____月_____日