

汉江生态经济带投资公司办公楼物业服务合同

物业服务合同

委托方（以下简称甲方）：襄阳汉江生态经济带投资建设
有限公司

受托方（以下简称乙方）：湖北华佳宏物业服务有限公司

根据国家及襄阳市物业管理相关法律、法规，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲乙双方对襄城区胜利街176号办公区实行专业化物业管理订立本合同。

第一条 物业座落位置：襄城区胜利街176号。

第二条 委托管理服务内容及服务标准

详细内容依据本合同附件一《襄城区胜利街176号办公区物业服务内容及标准》。

第三条 合同期限

本合同期限自2022年4月1日起至2023年3月31日，合同期间若甲方撤离办公区，或甲方认为不需要乙方提供物业服务时，应提前通知乙方，双方据实结算。

第四条 甲方权利义务

1. 对乙方管理实施监督检查；有权要求乙方对违反附件一《物业服务内容及标准》的事项进行限期整改；有权要求乙方采纳甲方提出的合理要求；对乙方不称职的人员提出撤换的建议；如因乙方管理不善，给甲方造成经济损失或给甲方造成不良的社会影响的，乙方按甲方分摊的年度费用总额的10%向甲方支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应继续赔偿甲方损失。

2. 有权要求乙方按附件一《物业服务内容及标准》提供物业管理报告等管理信息。

3. 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动。

4. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

5. 法规政策规定由甲方承担的其它责任。

6. 水、电、燃气费由甲方随物业费一并向乙方支付；甲方付款前，乙方应提供符合甲方要求的合法票据，否则，甲方有权不予付款且不承担任何责任，乙方不得以此为由停止供应水电燃气。

8. 乙方按合同履行了职责，甲方须按时支付物业服务费。

第五条 乙方权利义务

1. 根据有关法律、法规政策及本合同规定，制定物业和各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害甲方的合法权益，获取不当利益。

2. 负责编制楼宇、附属建筑物、设施、设备等年度维修保养计划和大型维修方案，经双方议定后由乙方组织实施。

3. 负责北楼会议工作，负责会议室的茶水供应、会务服务、清洁卫生及报纸发放物品管理等工作。

4. 有权依照法规政策、本合同的规定对相关人员违反物业管理法规政策的行为进行处理。

5. 经甲方书面同意后，乙方有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用，但不得将整体管理责任转

让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人。

6. 乙方有权要求甲方办公人员遵守有关物业管理制度。

7. 乙方有权根据甲方的要求检查襄城区胜利街 176 号院内出入的物品、人员及车辆。

8. 乙方有权对安全、消防的突发事件进行应急处理（如盗窃、火灾等），并及时报告甲方有关人员。

9. 接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督。

10. 建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

11. 及时向甲方提交各类重大和突发事件处理的报告。

12. 向甲方提交年度工作总结和工作计划。

13. 加强乙方员工职业道德和法制教育，做好保密工作。

14. 乙方负责本物业范围内除室内以外的疫情防控工作，应按疫情防控指挥部要求采取切实有效的疫情防控措施，否则，防控不力的不利后果由乙方承担。

15. 乙方应按甲方要求对违反本合同物业服务要求的行为进行整改；应当采纳甲方提出的合理建议；应当按甲方撤换不称职人员。

16. 甲方报修或投诉的，乙方应在 10 分钟内到现场，24 小时内解决，故障维修有困难不能在 24 小时内解决的，乙方应及时向甲方汇报沟通延长维修时限。

17. 办公区内建筑物及附属设施设备大、中修与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施。

18. 因乙方管理原因（不可抗力因素除外）而导致甲方

设备、物品等受到损失时，乙方应承担相应赔偿责任，同时应立即更换或修复。

19. 本合同终止时，乙方必须从合同终止日起七个日历天内向甲方移交各类管理档案等资料。

第六条 管理目标

乙方根据甲乙双方协商同意的附件一《物业服务内容及标准》作为本合同的必备附件，并对胜利街176号办公区物业管理做出以下服务承诺：

1. 制定物业管理发展规划，有计划、有检查。
2. 有效投诉率低于2%。
3. 有效投诉处理率达100%。
4. 房屋及公共配套设施完好率98%以上。
5. 大院内无任何重大安全事故发生。
6. 环境卫生及消杀率为95%。
7. 消防管理符合政府规定，年检完好率100%。

第七条 物业服务费用

1. 附件二《襄城区胜利街176号办公区物业费用明细表》

2. 本合同年度费用为634322元，每月费用为52860元。

其中襄阳城市更新投资有限公司使用的是北楼三层、四层，每月应分摊的物业服务费为26430元，合同期内共分摊317160元；襄阳市四大重点城建项目指挥部使用的是北楼第二层，每月应分摊的物业费为13215元，合同期内共分摊158580元；襄阳汉江生态经济带投资建设有限公司使用的是北楼第五层（除501、502内一小间），每月应分摊的物业费为12290元，合同期内共分摊147480元。依据详见本合同

附件二。

3. 付款方式：双方一致同意每三个月支付一次物业费。每满三个月，且甲方收到符合甲方要求的足额增值税专用发票后向乙方付款。

第八条 违约责任

1. 因甲方原因致使乙方未能完成合同约定的管理目标，乙方有权提醒甲方履约，乙方不因此承担违约责任。

2. 乙方未按本合同约定的服务内容和标准履行职责的，应按甲方分摊的月服务费 10%/次向甲方支付违约金，同时应在甲方要求的期限内整改至合格，否则，甲方有权单方面解除合同。

3. 因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。

4. 除本合同另有约定外，乙方违约的，每发生一次，按甲方分摊的年度费用总额的 3%向甲方支付违约金，同时乙方应立即整改至合格，否则，甲方有权单方面解除合同。

5. 因乙方违反合同约定或违反法律规定导致甲方解除合同的，甲方仅支付乙方正常履约期间的物业费，乙方按本合同年度费用总额（即 634322 元）的 10%向甲方支付违约金。

6. 本合同违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权继续索赔。

7. 甲、乙双方任何一方无正当理由不得提前终止本合同，否则应向对方支付合同价款百分之十的违约金，由此给对方造成的经济损失超出违约金的，对超出部分还应给予赔偿。

第九条 其它事项

1. 本合同附件，作为本合同的一部分，与本合同具有同等的法律效力。
2. 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，并签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。
3. 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关政策规定及时协商处理。
4. 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交襄阳仲裁委员会依法裁决。
5. 本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。
6. 本合同自双方法定代表人或其授权的委托代理人签字或盖章并加盖公章或合同专用章之日起生效。

甲方（签章）：



法人代表或委托人：

乙方：（签章）



法人代表或委托人：

签订日期：2022年 5 月 25 日