

## 物业管理服务协议（模版）

本协议当事人

甲方：广州高晟物业管理有限公司

乙方：\_\_\_\_\_

联系方式：\_\_\_\_\_

写字楼（商铺）编号：\_\_\_\_\_

物业用途：办公

为了更好地对本协议所载物业进行管理服务，明确物业管理服务活动中甲乙双方的权利义务，保障写字楼内正常办公秩序，为用户提供更好的物业管理服务，减少物业管理服务纠纷，根据有关物业管理法律、法规、规章以及《高晟物业管理公约》，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲乙双方就高晟物业管理服务达成如下协议：

### 第一条 物业基本情况

物业名称：高晟广场 栋

座落位置：广东省广州市花都区迎宾大道 163 号高晟广场 / 栋 / 层 / 单元

物业类型：非居住写字楼（商铺）

租赁面积：     m<sup>2</sup>

### 第二条 合同期限

本协议自 20     年      月      日起至 20     年      月      日止，如乙方与出租方解除承租关系的，本协议也同时解除。

### 第三条 双方的权利义务

#### 一、甲方的权利义务

1、甲方有权依据本协议约定的收费项目、标准向乙方及其他物业使用人收取物业管理费和其他费用；

2、在不侵害乙方的合法权益前提下，可自主开展各项经营管理活动；

3、对欠费的用户可以采取停止提供服务、停止水电供应、拒绝其使用公共设备、设施等催缴措施；并且可以在该物业内显著地方公布违约用户的名称连同其违约情节，并在发出通知十四天后而该用户仍未纠正错误时，采取相应的行动或通过法律程序向每名违约用户追讨本协议约定该租户须缴付或赔偿的任何款项。

4、根据有关法规和政策，结合本物业实际情况，制订管理公约、装修规定等相关物业管理规定，并书面告知乙方，也可采用公示的方式告知乙方；

5、制止违反本协议约定物业的管理公约、装修规定等相关管理制度的行为；



仅限于平台使用的物业合同

- 6、建立本协议约定物业的物业管理档案资料；
- 7、对本协议约定物业的写字楼（商铺）共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、秩序、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理；
- 8、可委托相关专业单位或个人提供本协议约定物业的专项管理与服务业务；
- 9、在乙方提出装修承租物业时，将物业装饰装修的注意事项和限制条件告知乙方，并应与乙方订立《装修管理协议》；如乙方违规装饰装修该物业，甲方可责令其停工，并禁止其施工人员进入本中心；
- 10、按本协议的约定向乙方提供物业管理服务；
- 11、甲方不承担乙方人员的人身安全保护义务；
- 12、甲方协助乙方处理乙方承租物业内发生的被盗事件或其他财产损失事件。

## 二、乙方的权利义务

- 1、按照本协议约定，享有接受甲方提供物业服务的权利；
- 2、有权就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议；
- 3、遵守本物业的《高晟物业管理公约》（又称“管理公约”）、《高晟物业停车场管理规定》（又称“停车场管理规定”）、《消防安全责任书》、《装修指南》等相关物业管理制度；
- 4、有权按有关规定对该物业进行房屋的装饰装修，但必须遵守装饰装修管理规定及装饰装修管理服务协议；在装饰装修过程中造成第三者权益受到侵害或损坏共用设施设备的，依法承担相应责任。
- 5、乙方及乙方的代理人、雇员、客户或亲友和其他有关联来访人士、有权使用人（以下把乙方及乙方的代理人、雇员客户或亲友和其他来访人士、有权使用人统称为“乙方人员”）进入本中心时，乙方有督促其有遵守管理公约等规定的义务，乙方对其违规行为承担连带责任；
- 6、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益；
- 7、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先获得甲方同意，并在约定期限内恢复原状，造成损失的，应予赔偿；
- 8、共同分摊缴交写字楼（商铺）所在楼宇公共设施设备（包括但不限于中央空调、公共通道、消防走火通道、公共洗手间、茶水间）在使用过程中所产生的水电费；
- 9、按照法律、法规及本协议向甲方交纳物业管理服务费及另行约定的其他有偿服务费用；
- 10、对乙方所承租部分的设备设施及乙方自行加装的设备设施进行维修、维护、更换；
- 11、法律、法规规定的其他权利和义务。

## 第四条 物业服务内容

一、物业共用部位的维护和管理

共用部位是指写字楼（商铺）主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁共用部位等）、户外墙面（玻璃墙体、窗户及窗户玻璃这些部位在装饰装修时不得擅自改变原形状、颜色、款式）、公共门厅、楼梯间、走廊通道等。

二、写字楼（商铺）共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、供电线路、通讯线路、照明、消防设施、各种景观、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井等。

三、物业共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通。

四、公共绿化的养护和管理。

五、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理服务。

六、交通秩序与车辆停放管理服务。

七、物业档案资料管理。

八、装饰装修管理。

### 第五条 物业服务费用

一、本中心物业管理服务收费实行包干制。乙方交纳费用时间：租赁合同签约日起向甲方缴纳物业管理服务费。物业服务费可按月度或季度预交，乙方应于每月 25 号之前向甲方交纳下月物业管理费。

二、物业管理服务费依据甲乙双方约定的服务内容协商如下：

写字楼：8.5元/m<sup>2</sup>；月管理费为：¥     元。

商 铺：    元/m<sup>2</sup>；月管理费为：    元。

甲、乙双方签订本协议时，乙方须缴纳     年     月     日至     年     月     日 月管理费人民币     万     仟     佰     拾元（¥     元）及相当于两个月管理费的押金人民币     万     仟     佰     拾元（¥     元）；合计人民币     万     仟     佰零     元（¥     元）。

乙方交付租金方式为转帐，将管理费汇入甲方指定银行帐户。甲方开户行：中国银行广州花都迎宾大道支行；账号：6977 6909 2802；账户名称：广州高晟物业管理有限公司。

物业管理服务费按所承租的物业建筑面积收取，以上管理费价格为含税价格。

### 第六条 其他有偿服务费用

一、车位及其使用管理服务费用：

乙方在使用本物业停车场时，须缴纳车位使用费。收费标准为：每小时 5 元；半小时

2.5元；24小时最高上限为30元，每次停车30分钟内免费。

## 二、水电费：

因包含公共分摊及损耗费，乙方同意电费收取标准按¥1.38元每度电计收，以上电费为含税价格。

## 停车场免责声明书

本人/本公司承租位于广州市花都区 的物业，该物业配套有用于车辆停放的停车场所，本人/本公司承诺遵守车辆停放场所的相关管理制度及管理规定，停车场仅供车辆停放，如本人/本公司及相关员工、访客的车辆停放在停车场期间所发生的盗抢以及损失，与停车场无关，概由车主负责，特此声明！

声明人：

日期：

## 三、装修施工管理费

物业使用人在办理装修手续时按建筑面积一次性交纳一定的装修管理费（标准为：商铺¥8.50元/m<sup>2</sup>，写字楼按¥8.50元/m<sup>2</sup>），客户在提交装修申请时向物业管理公司支付。

四、共用水电分摊费：物业使用人按公共设施设备实际发生费用以所承租单位建筑面积大小进行分摊（大堂制冷、电梯运行、楼层公共通道、公共洗手间、公共茶水间等公共设施运行所需的水电费）。如政府相关部门对水电价格进行调整，分摊价格将随之调整。

五、甲方可受乙方委托对乙方承租单位物业维修提供有偿特约服务。

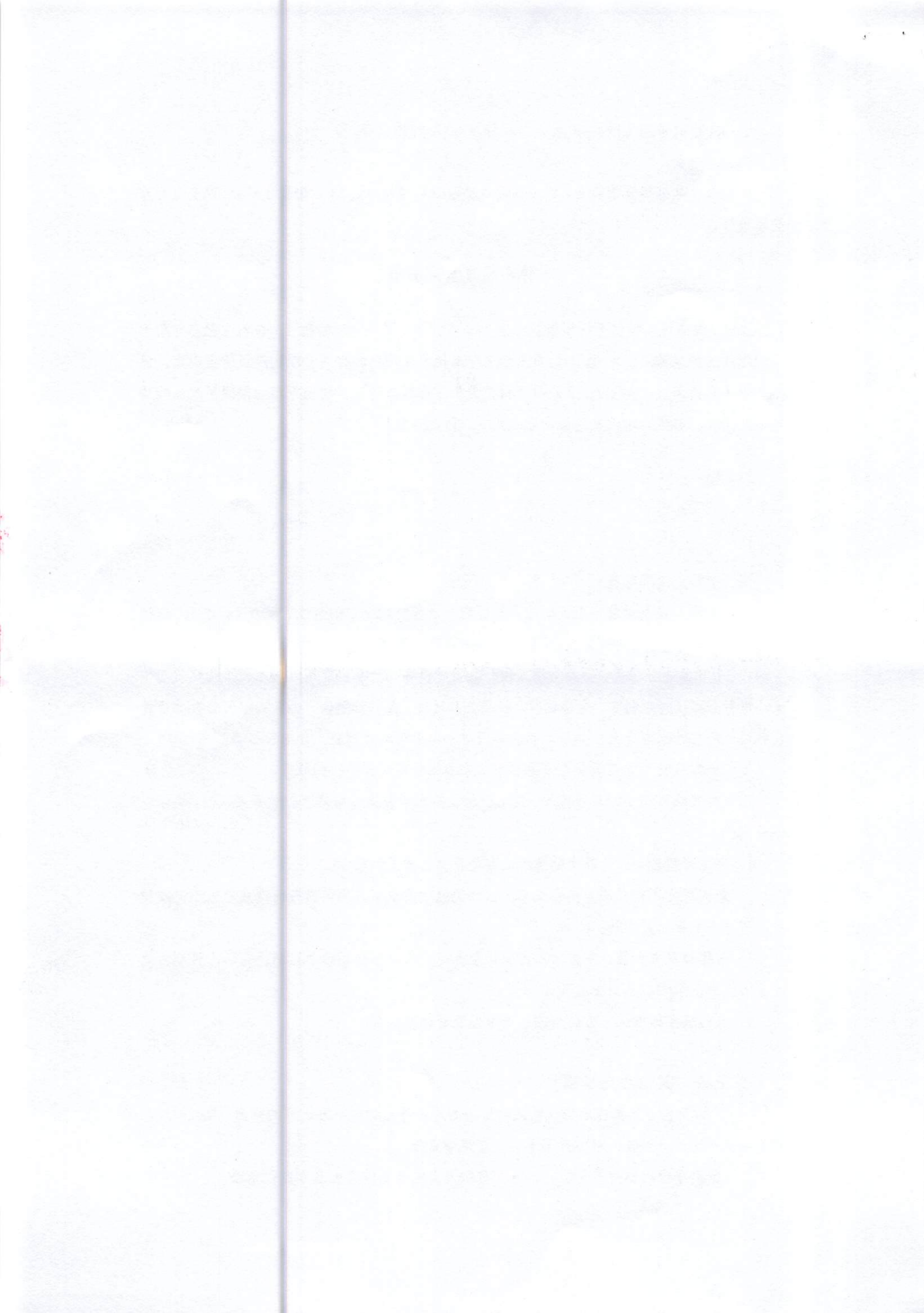
乙方对其承租物业的自用部位、自用设施设备向甲方提出维修养护服务要求时，遵循以下原则：

- 1、甲方可视自身能力及实际情况决定是否向乙方提供服务；
- 2、若因甲方不能向乙方提供服务而乙方又强烈要求甲方提供服务而造成乙方不便或损失，甲方不承担相关责任；
- 3、为保障双方利益，甲方为乙方提供服务时，乙方应在场给予说明及指引，否则由此造成的损失，甲方不承担相关责任；
- 4、有偿服务标准按甲方公布的有偿服务收费标准执行。

## 第七条 其他约定事项

一、乙方及乙方人员在本协议约定物业内的违法行为均非甲方认可的行为，其必须对其行为承担一切法律责任，甲方并不承担一切连带责任。

二、租用单位内的财产保险与乙方人员的人身安全的保险由乙方自行办理。



## 第八条 违约责任

一、乙方违反本协议约定的，甲方有权要求乙方限期改正，乙方违反本协议约定给甲方及第三方造成损失的，乙方应承担相应的法律责任；

二、乙方通讯方式、方法如有变更，应以书面形式及时通知甲方，否则由此造成的损失、损害由乙方承担；

三、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，甲方有权要求乙方限期补交，并从逾期之日起按欠费金额每日1%的标准交纳违约金，甲方还可采取停止水、电供应和提供物业管理服务项目，并且不允许其进入本项目、不允许其使用公共设施设备（如电梯、走廊、水电设施等），并将欠费信息公布于众（包括但不限于甲方名称等信息）的方式催收欠费，由此而产生的损失，由乙方自行负责。

四、如乙方提出或因乙方违约的原因甲方提出提前终止本合同或提前终止租赁合同的，乙方所交纳的管理费押金不予退还，造成甲方损失的，还应赔偿甲方损失。

五、如乙方违约，甲方通过法律程序追讨乙方拖欠的费用的，乙方除承担相应的违约责任外，还应承担甲方额外支付的律师费、诉讼费、复印费、交通费等合理的费用。

## 第九条 双方一致同意，以下事由所致损失损害，甲方不负民事责任：

一、因不可抗力导致物业管理服务中断的；

二、因维修保养物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知乙方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等给乙方造成损失的；

三、自乙方逾期交纳物业管理服务费之日起至全部清偿之日止，该期间内所产生的任何损失损害；

四、其他非甲方责任，包括但不限于如出现供水、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给乙方造成损失的；

五、其他因乙方原因造成的任何损失损害。

## 第十条 甲方进行如下物业管理活动时，对乙方造成的损失不承担民事赔偿责任：

一、因紧急避险（如救助人命等）而造成的必要财产损失；

二、为避免乙方或物业使用人财产损失或可能受损而造成的必要财产损失（如租户房内漏水、失火又无乙方及其使用人不在场，为不使其造成巨大损失，甲方采取破门等方式强行入内抢修）。

三、为抓捕违法犯罪分子，制止不法侵害行为而造成的必要财产损失。

四、为维护乙方及其他物业使用人的切身利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄露、

漏电、火灾、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件，物业公司因采取紧急措施造成相关财产损失的。

五、其他类似上述情况的情形。

**第十一条** 本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

《高晟物业管理公约》《装修指南》《消防安全责任书》等作为本协议的附件，与本协议具有同等法律效力，本协议中未约定的事宜，均遵照国家现行有效的有关法律、法规和政策执行。

**第十二条** 本协议在履行过程中如发生争议，双方应友好协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向物业所在地人民法院起诉。

**第十三条** 本协议一式两份，甲乙双方各执一份，均具有同等法律效力。

**第十四条** 本协议作为甲乙双方签署的高晟广场《租赁合同》的附件，具有同等法律效力。

**第十五条** 本协议自双方签字之日起生效。

甲方签章：

乙方签章：

代表人：

代表人：

年 月 日

年 月 日

