

物业管理服务合同

合同编号:【

】

甲方: 广州珠江钢琴文化园区运营管理有限公司

法定代表人: 曾志恒

通讯地址: 广州市荔湾区中南街渔尾西路 8 号 15 栋 2 楼

乙方:

法定代表人:

通讯地址:

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及省市有关规定,为明确甲乙双方双方的权利义务关系,经双方友好协商,在平等、自愿、协商一致的基础上,同意就下列物业管理服务事项,订立本合同,共同遵守。

一、物业基本状况

1、座落位置: 广州市海珠区新港东路 2440 号厂房_____室;

2、建筑面积: _____平方米(其中公摊面积_____平方米)。

二、物业服务的内容

1、房屋共用部位的维护和管理,共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、户外墙面);

2、房屋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电梯、消防系统、供电线路、智能化系统、监控系统、绿地、道路、给排水系统、设备使用的房屋;

3、租赁区域外公共环境绿化服务;

4、租赁区域外公共清洁卫生服务;

5、租赁区域外公共秩序维护;

- 6、共用电梯的日常维护和管理；
- 7、装饰装修管理服务；
- 8、物业及设施设备查验、改造、维修、运行、保养、共有物业经营等档案资料管理；
- 9、物业使用禁止性行为的管理；
- 10、乙方同意甲方将物业服务区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务机构或者其他第三人。

三、物业费用及支付

1、合同期内物业管理费标准详见下表：

合同期限	年递增率	挂牌单价(元/平方米)	月含税管理费(元)(币种：人民币)	
			小写	大写
(前三个周期年)	0%	15.00		
(第四个周期年)	0%	15.00		
(第五个周期年)	0%	15.00		
(第六个周期年)	0%	15.00		

2、物业管理费缴交方式：物业管理费按月结算，乙方应于每月1号前(含1号)将当月物业管理费付至甲方以下账号，逾期视为拖欠，甲方在收到物业管理费后提供相应金额的发票给乙方，乙方可以银行转账支票或汇入甲方指定银行帐户的方式支付。

3、乙方进场装修前需按照标准缴纳装修押金：装修押金人民币10元/平方米建筑面积(面积500 m²及以下的按5000元/户收取，500 m²以上的按照实际面积计费收取)

4、如遇新的物业管理服务收费标准出台，可根据新的物业管理服务收费标准予以调整。

甲方的物业管理费和装修押金收款账户信息为：

户名：广州珠江钢琴文化园区运营管理有限公司

开户银行：中国银行股份有限公司广州芳村支行

帐号：683473685788

四、甲方权利义务

1、甲方负责租赁物业周边的公共场所的保洁、保安、绿化、建设以及公共设施、设备的日常维护、修理、更换。在能源供应部门正常提供能源及乙方准时缴交相关费用的前提下，保证乙方水电的正常供应，若发生故障应及时修复。

2、负责公共照明、共用设施的管理与维护并承担全部费用。

3、负责配电室、水泵房、给排水系统、房屋主体、外墙及消防系统的运行、维修保养，并承担费用。

4、甲方依法对装饰装修进行监督，对未经备案私自开工或存在安全隐患的项目，有权予以劝阻和制止。

五、乙方权利义务

1、乙方承担并按时缴交使用该房屋所产生的物业管理费、水电费及相关法律法规规定乙方房屋租赁所需承担的所有税费等相关费用。

2、乙方须遵守相关物业管理规定，服从园区的物业管理，配合园区物业管理公司或甲方人员进行安全检查、维修房屋。

3、乙方对所承租物业、场地及其有关人员（含流动人员）的安全生产（生产安全、消防安全、物流交通安全等）、综合治理（防盗防抢防骗、防“黄赌毒”、防刑事和经济案件等治安管理、文明生产、保密）、内部稳定（防止一切内部纠纷和破坏、扰乱社会公共秩序的行为）、环境保护等承担全部责任；因乙方原因造成对周边相邻场地或公共区域的安全生产、综合治理、内部稳定、环境保护等不良影响，需由乙方承担全部责任，并服从甲方对此的统一协调、管理，遵守甲方的有关规定。

4、甲方收到乙方装修完毕的申请通知后，应组织相关人员在约定时间内共同对装修现场进行查验。发现违反约定的问题，能够整改

的问题应及时要求乙方进行整改。不能整改的问题，按约定扣罚装修押金。审核通过后，甲方按照如下流程办理退还装修保证金手续：

(1) 在办理装修押金退款前，甲方负责协助乙方办理以下手续：

①收回施工员临时出入证和装修许可证。

②检查、确认整改结果是否符合要求。

③与乙方确认施工过程中出现的违章事宜，以及由此产生的违章罚款金额。

(2) 组织和监督施工队当日清场离开。

(3) 装修验收合格 10 天后，甲方应对装修施工组织复验，复验无问题，由甲方在《装修保证金退款审批表》，审批后由财务退还乙方的装修押金。

5、退还装修保证金之日起三个月内，因施工质量造成的维修问题，原则上由乙方联系装修公司解决，如因维修波及房屋受损，届时由甲方安排修缮，但费用由乙方承担。

六、合同期限

物业服务期限自 年 月 日起至 年 月 日。

七、违约责任

1、任何一方未能履行本合同规定的条款或违反国家、省、市的有关规定，另一方有权提前解除本合同，但应提前 15 天书面通知对方，并向违约方追索因违约所造成的经济损失。

2、乙方未按时交纳管理费的，乙方除应及时补交外，甲方有权按“当月管理费 $\times 3\text{‰}$ $\times$ 逾期天数”向乙方收取滞纳金。

3、违约金、赔偿金应在确定责任后十日内付清。

八、不可抗力

1、如果租赁物业在租赁期内因暴风雨、台风、地震、白蚁、疫

情或任何不可预见的灾难或其他不可抗力事件而被毁坏或破坏，造成合同无法履行时，甲乙双方互不承担责任。

2、因国家法律、法规、政策征用等不可抗力因素造成合同不能继续履行，甲方应提前一个月书面通知乙方，双方可协商解除合同。

九、其它

1、因不可抗力的原因，导致该房屋毁损和造成损失，或造成合同无法履行时，双方互不承担责任；其他事宜由甲乙双方依法协商解决。

2、本合同如有未尽事宜，可经双方友好协商，签订补充协议书。补充协议作为本合同的有效组成部分，与本合同具备相同法律效力。

3、争议的解决方式：本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，任何一方可向甲方所在地人民法院起诉。

4、本合同及附件壹式陆份，甲方执肆份，乙方贰份具同等法律效力。本合同自双方签字盖章之日起生效。生效日期以较迟一方签订的日期为准。

5、本合同生效后，甲乙双方之间因本合同履行需要发出的任何来往文件、信函、传真等通知或联络，均按本合同约定的地址作为送达地址。若相关文件以邮件方式送达的，本合同中所列双方的联系地址为送达的地址，如有变更，应当书面通知对方。在变更通知送达之前，双方按原联系地址发出的邮件视为送达。

6、品牌风险防控条款：

(1) 乙方及其工作人员有责任及义务维护自身健康、良好的公众形象，不得出现政治立场不正确、违反法律法规、违背公序良俗、失德失范等行为。

(2) 乙方或其工作人员若发生上述第1点条款相关行为，产生直接或间接损害国家利益、甲方利益或声誉的负面影响，视为乙方违约，甲方有权立即解除合同，终止双方的业务往来，由此造成损失由

乙方承担。

十、廉洁协议

1、甲乙双方禁止利用优势地位或者其他条件，故意刁难对方或者干涉对方廉洁行使职务活动，不准把职权、职责范围内的业务变为有偿服务，坚决杜绝不给好处不办事的现象发生，禁止利用职权，吃、拿、卡、要。

2、双方单位坚决反对贪污贿赂，乙方及其工作人员不得有以下行为：

2.1、向甲方工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品、不正当回扣；

2.2、向甲方工作人员提供非法利益、直接或间接的借款借物；

2.3、请甲方工作人员在乙方或乙方的关联公司担任股东或赠送股份；

2.4、向甲方或甲方亲友输送不正当利益；

2.5、其它违反廉洁的行为。

3、甲方发现乙方或乙方员工有上述情况之一或与这些情况相似的其它情况，乙方同意承担如下违约责任：

3.1、每发生一次即向甲方支付违约金10万元人民币或实际发生上述情况价值金额10倍（以违约金数额较高的为准），乙方在接到甲方书面通知或15日内以支票或电汇形式补足到甲方指定银行账户。

3.2、乙方相关人员不得继续从事与甲方相关或甲方关联公司的业务工作。

3.3、乙方或乙方工作人员违反本协议廉洁条款情况之一视为乙方违约，甲方有权解除双方签订的相关合同，终止双方的业务往来，由此造成损失由乙方承担。

4、甲方工作人员不得以明确、或暗示、或以形成业务障碍的方

式向乙方索贿，要求回扣、好处，或其他违反廉洁规定的行为。乙方发现甲方工作人员存在上述行为的须在3日内书面（连同相关证据）向甲方监察部门反应，甲方监督部门为：广州珠江钢琴集团股份有限公司纪检监察室；联系电话：020-81517008； 联系地址：广州市增城区永宁街香山大道 38 号；邮编：511340。

5、甲、乙双方及其工作人员违反法律法规或者本协议约定义务的，依据本协议约定及相关法律，应给予相关责任人处分或经济处罚；涉嫌犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。

（以下无正文，仅供双方签字盖章）

甲方：广州珠江钢琴文化园区	乙方：
运营管理有限公司	
法定代表人：	法定代表人：
授权代表人：	授权代表人：
联系电话：	联系电话：
签订日期： 年 月 日	签订日期： 年 月 日

