
花果山超高清视频产业特色小镇 物业管理服务合同



合同编号：CTWY-[]-物管-() - 号

合同甲方：

合同乙方：广州市城投物业服务有限公司越秀分公司

签订时间：二〇 年 月

甲方：_____

通信地址：_____

邮箱地址：_____

法定代表人：_____ 电话：_____

乙方：广州市城投物业服务有限公司越秀分公司

通信地址：_____

负责人：_____ 电话：020-_____

根据广州市城投商业经营管理有限公司花果山分公司与甲方签订的《花果山超高清视频产业特色小镇物业租赁合同》（合同编号：_____）（以下简称“《租赁合同》”）的约定，甲方承租使用_____。在甲方使用租赁物业期间，乙方按照本合同约定向甲方提供物业管理服务。甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本合同。

一、租赁物业基本情况

甲方租赁使用的物业位于花果山超高清视频产业特色小镇_____楼_____层第_____号（以下简称“租赁物业”），租赁物业计租面积_____平方米。

二、管理服务期限

物业管理服务期限自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止；若《租赁合同》终止或变更物业管理人的，则本合同同时解除或终止，双方互不承担违约责任。

三、管理服务内容

1、负责租赁物业所在的物业管理区域内共用部分建筑物及附属设备设施的维护与管理。

2、负责租赁物业所在的物业管理区域内共用部分公共秩序、交通、消防、环卫等事项的管理和服务。

3、甲乙双方确认的工程界面和物管界面，租赁合同有约定的，以租赁合同为准；租赁合同未约定的，以本合同为准。

四、相关费用及支付方式

1、电费单价按供电单位收费标准计收，计费用电量为实际用电量与损耗电量（含变损和线损）之和。其中，实际用电量按照乙方抄表读数计算，损耗电量按实际用电量的 10% 计算。

2、水费、污水费的价格按供水单位收费标准计收。不含税部分平进平出，乙方不收取差价，因增值税进销税率不同所产生的税费，由甲方承担。

3、中央空调的运行时间以服务中心公示的时间为准，甲方在公示的时间外如需使用中央空调，则需按项目统一的收费标准缴交中央空调使用费。

4、有偿服务费用：由乙方另行制订收费标准。

5、所有本条所述电费、水费及其它有偿费用，甲方需于每月 10 日前（如遇节假日则顺延至首个工作日）向乙方缴交。因甲方逾期缴纳费用导致所租物业被停水、电等，全部相关责任由甲方自行承担。如因水、电表的损坏而引致乙方未能录得准确数据，甲方同意乙方按甲方原有的使用数据情况合理估算消耗量作为计量依据。乙方收到甲方缴纳费用后，应当向甲方出具与缴费金额相符的发票。

6、本合同及相关补充协议履行过程中，除另有约定外，甲方应当支付的水电费、履约保证金、违约金（如有）、赔偿金（如有）等均向乙方指定账户支付：

开 户 名：广州市城投物业服务有限公司越秀分公司

开户银行：中国银行股份有限公司广州城北支行

开户账号：727672137664

乙方变更上述账户或要求付至其他账户，应书面通知甲方。

五、履约担保

1、自本合同签订之日起七日内，甲方应当向乙方缴纳履约保证金¥_____元（按 _____ 元/月·平方米），乙方开具相应的票据，该费用如在首次签订《物管合同》时已支付，续签合同时自动转为新签合同履约保证金，不再重复收取。乙方有权从履约保证金中扣除甲方逾期欠缴的水电费及其它有偿费用，甲方应当在乙方扣除后 7 天内补足履约保证金，否则视为甲方未足额缴纳履约保证金。

2、在本合同期满或提前终止时，由甲方结清水电费、违约金等费用后，甲方凭乙方开具的履约保证金票据原件向乙方申请无息退还履约保证金余额，本合

同另有约定的除外。

3、除履约保证金外，甲方应按照以下第____种方式提交履约担保：1. 按照附件3的内容格式提交由第三方出具的《承诺函》，承诺为甲方履行本合同提供连带责任，范围包括但不限于水电费和其他合同款项、违约金、赔偿金、实现权利的费用等；2. 无需提交由第三方出具的《承诺函》。

六、甲方权利义务

1、遵守乙方制订的《管理规约》、《装修手册》等各项物业管理规章制度及管理服务标准，按时交纳水电费及一切其他应交费用。

2、合理、合法使用租赁物业，对其雇员违反物业管理规章制度的行为承担连带责任。

3、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设备设施或改变其使用功能。如造成损失，负责赔偿。

4、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、通行、卫生、消防、环保、装修等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

5、定期检查清洗排油烟管及净化设备，保障空气环境及公共安全。

6、承担租赁物业内的安全生产、消防安全和治安安全责任。

7、甲方指定(姓名：_____身份证号：_____, 姓名：_____身份证号：_____, 姓名：_____身份证号：_____)作为履行本合同的代表。

七、乙方权利义务

1、依据本合同约定向甲方收取水电费及其他费用。

2、根据法律、法规的规定及《租赁合同》的要求制订《管理规约》、《装修手册》等各项物业管理规章制度及管理服务标准。

3、按照本合同约定的内容提供共用部分内的物业管理服务。

4、建立健全物业管理机构和物业管理档案资料。

5、向甲方提供房屋自用部位、自用设备设施的维修养护及清洁卫生等有偿服务。

八、违约责任

1、任何一方违反本合同的约定，均应承担违约责任。

2、甲方逾期交纳水费、污水费、电费，从逾期之日起每日按应交费的千分之一交纳违约金。

3、甲方未按本合同约定足额缴纳履约保证金，乙方有权要求甲方足额缴纳，经书面催告后，仍未补足的，甲方应按照履约保证金的 20%支付违约金。

4、对甲方违反本合同及物业管理规章制度的行为，乙方有权采取公示、批评、规劝或其他有效方式予以纠正。

九、其他约定

1、甲乙双方均有责任积极配合处理煤气泄漏、漏电、火灾、水灾、水管爆裂、协助公安机关执行任务等涉及公共安全的突发事件，乙方免于承担因采取积极措施而产生相关责任。

2、合同期内甲方使用物业产生的水电费及其他有偿服务结算以乙方服务中心每月出具的《收费通知单》或《催费通知单》为准，在乙方送达甲方之日起两日内，甲方未提出异议，则视为甲方接受该费用，并按此进行缴费扣款。

3、合同履行中凡涉及各权利、义务和责任的通知、意见和建议等，除以书面形式送达甲方外，还可以邮寄或电子邮件形式送达甲方。本合同中所列通信地址和邮箱地址为送达的地址，如有任何一方的通信地址、邮箱地址、电话或履行本合同的代表发生变更，应当书面通知对方。在变更通知送达对方之前，按原通信地址和邮箱地址发出的邮件视为送达。

4、本合同未尽事宜，按照甲方与出租人签订的《租赁合同》内的约定执行；如有其他争议，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

5、在本合同执行期间，如遇不可抗力致使合同无法履行，双方按有关法律规定处理。

6、本合同是双方的真实意思表示，甲方对合同的所有条款已知悉并同意接受。

7、本合同在执行中如发生争议，双方协商解决，协商不成，可向租赁物业所在地人民法院起诉。诉讼期间，除有争议正在提请裁决的条款外，本合同的其他条款应当继续履行。

8、本合同自签署盖章之日生效。

9、本合同一式陆份，甲方执贰份，乙方执肆份，具有同等效力。

附件：1. 环境与安全管理协议

2. 廉洁承诺书

3. 承诺函

4. 甲方及承诺人身份证复印件，或工商营业执照、法定代表人身份证等（如与城投集团内部的系统单位签订物管合同时可以删除此项）

5. 公司股东（大）会或董事会签字盖章的决议

（以下无正文）

合同盖章签署栏

甲方：

乙方：广州市城投物业服务有限公司
越秀分公司

法定代表人或授权代表：

负责人或授权代表：

签约日期：

签约日期：

附件 1:

环境与安全管理协议

甲方:_____ (以下简称甲方)

乙方:_____广州市城投物业服务有限公司越秀分公司_____ (以下简称乙方)

甲方租用_____从事_____, 建筑面积为_____平方米。

为了加强本物业的环境、消防安全和安全生产管理工作,预防火灾、爆炸、中毒等生产安全事故和环境污染事故发生,保障人员人身财产和国家财产安全,明确甲、乙双方的环境、安全管理责任和义务,依据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国环境保护法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《广东省安全生产条例》、《广州市安全生产监督管理规定(试行)》及国家、省、市安全生产法律法规的相关规定,遵循平等、公平和诚实信用的原则,双方就环境安全管理协商达成一致,订立本协议:

一、甲方环境和安全管理权利和义务:

1. 甲方应合法经营,遵守有关环境、安全生产的法律法规要求,贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针。建立、健全本单位安全生产责任制;制定安全管理制度和操作规程,督促、检查本单位的环境和安全生产工作,及时消除环境和安全隐患;组织制定本单位的环境和生产安全事故应急救援预案并演练,对聘用人员进行环境和安全教育,使其自觉遵守各项环境和安全管理规定,确保安全经营。一旦发生环境和安全事故应及时、如实报告乙方及有关部门。

2. 遵守乙方环境、安全生产管理制度和劳动纪律。服从乙方的环境和安全生产管理,不服从管理导致的环境和生产安全事故的,由甲方承担主要责任,乙方有权就事故造成的损失,向甲方索赔。

3. 甲方应指定安全管理人员,负责日常安全管理事务,并报乙方备案。

4. 接受政府相关职能部门、乙方等单位环境和安全检查人员依法实施监督检查,对检查发现的安全隐患和环境问题,落实人员,及时整改,不得以任何理由拒绝整改或设置障碍。

5. 由于甲方安全措施不力造成事故的和因此而发生的费用，由甲方承担。

6. 甲方对乙方发出整改通知书或政府环境和安全生产监督管理职能部门开具的整改通知书或挂牌督办内容，甲方应在限期内进行整改。逾期不整改的，乙方将采取停产、停电、停水等管控措施并上报政府环境、安全生产监督管理部门或主管部门对其处罚。

7. 甲方必须对安全设备进行经常性维护、保养，并定期检测，保证正常运转。维护、保养、检测应当作好记录，并由有关人员签字。

8. 甲方在进行室内装修、装饰前，必须向乙方提出书面申请，经批准后方可动工；面积超过 50 平方米的，还应向政府消防部门提出申请，经审批后方可进行装修。装饰应当采用不燃、难燃等符合国家相关规范及标准的材料。

9. 电气设备、线路安装应符合国家标准或者行业标准。更改、加装、安装电气设备和线路时，必须向乙方提出申请，经批准后，方可进行施工。施工完成后，经甲方验收合格后方可投入使用。

10. 应当对从业人员进行环境法规培训和安全生产教育培训，保证从业人员具备必要的安全生产知识，熟悉有关的安全生产规章制度和安全操作规程，掌握本岗位的安全操作技能，了解事故应急处理措施，知悉自身在安全生产方面的权利和义务。

11. 应当教育和督促从业人员严格执行本单位的安全生产规章制度和安全操作规程；并向从业人员如实告知作业场所和工作岗位存在的危险因素、防范措施以及事故应急措施。

12. 必须依法参加工伤保险，为从业人员缴纳保险费。

13. 必须为从业人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品，并监督、教育从业人员按照使用规则佩戴、使用，及时制止违章行为。

14. 按规定配置消防设施、器材，并指定专人维护管理，保证消防设施、器材的正常、有效使用。

15. 有权拒绝乙方的违章指挥和强令冒险作业；发现直接危及人身安全的紧急情况时，有权停止作业或者在采取可能的应急措施后撤离作业场所。

16. 除上述规定外还应遵守以下法律、法规所规定的内容：

(1) 严禁擅自挪用、损坏公共区域所配置的消防器材、设备、设施和救生设施；严禁擅自动用消防水源。

(2) 严禁占用、遮挡安全疏散指示标志、堵塞消火栓、安全出口、消防车通道、疏散通道；不得封闭安全出口，不得遮挡安全疏散指示标志。

(3) 严禁经营和贮存烟花、爆竹、炸药、雷管、汽油、天那水、油漆、酒精等危险化学品。

(4) 严禁在经营区域内或室内、外、江边等地方燃放烟花、爆竹。

(5) 从事特种作业的人员（如电工作业、电气焊作业的人员等），必须持有相关特种作业证件；从事动火等危险作业时，应到乙方申请，审核同意后方可实施。

(6) 严格遵守营业场所用电、用气的安全管理要求。严禁私自乱拉、乱接用电、用气线路。

(7) 遵守安全用电管理规定，租用场所内禁止使用电取暖器，禁止对电动车充电，禁止超负荷使用电器；充电式的电气设备在充电时应有专人管理，禁止使用各类违反国家有关规定电气设备。

(8) 电器产品的安装、使用和电气线路设计、敷设，必须符合国家有关的安全技术和电气安装技术相关标准、规范。定期做好电器产品安全性能维护，按电气使用规定做好定期检修。

(9) 禁止在约定的场所内使用明火煮食。

(10) 严格控制和纠正在租赁区域内人员的不安全行为。

(11) 禁止在本场所超出经营范围经营或超出场所限制人数经营。

(12) 开展消防安全宣传教育和消防知识培训，定期进行灭火技术训练。

(13) 进行经常性的内部防火安全检查，及时制止、纠正违法、违章行为，发现并消除火灾隐患。

(14) 按规定设置安全疏散指示标志和应急照明设施，保证应急照明等设施处于正常状态。

(15) 按照乙方划定和设置停车泊位停放车辆，不得占有、堵塞消防车通道。

(16) 从事餐饮行业商铺，每季度必须聘请具有相关资质单位至少进行一次油烟管道清洗，并及时提交油烟清洗记录给乙方备案。

(17) 火灾发生后，及时报警、迅速组织本场所人员进行扑救和人员疏散。不得不报、迟报、谎报火警，或者隐瞒火灾情况。

(18) 火灾扑灭后,及时保护现场,接受事故调查并如实提供火灾事故情况。未经公安消防机构许可,不得进入、撤除、清理火灾现场。

(19) 每天下班前应有专人检查安全环境,做到下班后,经营场所断水、断电、关窗锁门;

(20) 依照国家有关规定投保火灾险、公众责任险和安全生产责任保险。

(21) 严禁违反广州市城投物业服务有限公司安全生产管理制度的相关内容。

(22) 遵守国家相关环境法律法规的要求,严格执行乙方在环境体系文件中的各项要求,对曾经是否有过违反环境要给予乙方以明确说明。

(23) 认真贯彻国家、地方及上级有关环境的方针、政策,严格执行环境的法律法规、规定、标准。

(24) 减少废物产生,请勿在乙方所辖物业内乱丢垃圾,废弃物应按本公司的要求分类,将其投入到相应的垃圾桶内。为了尽可能的减少对环境的危害,鼓励大量使用可再回收利用且对环境无危害的环保型包装材料,工作完毕应保持地面清洁。

(25) 所有相关方车辆应作好维修保养以控制减少废气和噪音的产生,进入乙方所辖物业装卸货物的过程中请主动关闭引擎,严禁鸣笛,尽可能减少废气和噪音的排放,降低对环境的污染。

(26) 根据环境管理的要求,严格管理化学危险品,要求提供乙方化学危险品的供应商要在危险品容器明显处帖示或标示危险品标示,对使用该化学危险品过程中可能或经常发生的危险要明确告知乙方,对使用中要注意的特别事项要进行明确说明。

(27) 减少污水产生,并适当控制排放污水。

(28) 善用资源(水、电、燃油等)。

(29) 严禁违反法律、法规和规章中的其他规定。

二、乙方的环境和安全管理权利和义务:

1. 负责在甲方承包、承租期间定期或不定期的安全生产监督检查,包括设备设施、消防器材、环境等。对不符合环境、安全生产管理规定的,应及时发出整改通知书。

2. 向甲方提供本单位的环境、安全生产规章制度，并要求甲方从业人员学习和贯彻执行。

3. 负责对甲方采购的安全、消防用具的材质、使用情况进行监督。

4. 对甲方自带的不符合安全要求的设备、工具、安全用具、安全防护用具，有权禁止甲方使用。

5. 对甲方承租（承包）过程中进行监督检查和管理，对违规、违章、违反劳动纪律的现场进行制止，甲方拒不停止前述行为的，每次扣除甲方押金（或装修保证金）的 10%。如甲方逾期不整改的，服务中心将采取停业、停电、停水等措施并上报政府主管部门对其处罚。

6. 乙方负责公共消防设施、器材、消防安全标志、疏散通道、安全出口、消防车通道等公共安全设备的维护。

7. 发生紧急情况时，乙方有权对甲方承租区域的门、窗等设备设施进行强拆和破坏，所产生的费用和损耗的器材由甲方承担。

8. 按照规定，负责督促承包（承租）单位为从业人员办理工伤保险。

9. 火灾发生后，及时报警、迅速组织本场所人员进行扑救和人员疏散。

三、其他

1. 甲方押金（或装修保证金）被扣除后不足 60% 时，甲方应在三日内补足乙方押金（或装修保证金）数额，否则乙方有权采取有效措施强行停止对甲方供水、供电、供气，由此引起的一切后果均由甲方承担。

2. 本协议作为承包、承租合同的附件，同承包、承租合同同时生效、同时终止。未尽事宜，另行协商。

3. 本协议一式陆份，甲方执贰份，乙方执肆份，均具有同等法律效力。

甲方（盖章）

乙方（盖章）广州市城投物业服务有
限公司越秀分公司

法定代表人（或授权代表）签字：

负责人（或授权代表）签字：

签署日期：

签署日期：

附件 2;

廉洁承诺书

为保证双方在业务活动中坚持守法、公平和诚信的原则，防止各种违法违纪和不廉洁行为的发生，共同维护双方在业务往来中的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规和廉洁方面的有关规定，本供应商自愿与广州市城投物业服务有限公司越秀分公司（以下简称“城投物业越秀分公司”）在签订合同的同时，作出如下承诺：

（一）严格遵守国家有关工程建设、物资采购、招标投标等市场经济活动的法律法规、政策以及廉洁建设规定。

（二）不以任何形式向城投物业越秀分公司及其工作人员馈赠现金、有价证券、支付凭证和贵重礼品等财物。

（三）不以任何理由邀请城投物业越秀分公司工作人员参加有可能影响业务活动的宴请及娱乐活动以及提供通信工具、交通工具和高档办公用品等物品。

（四）不为城投物业越秀分公司工作人员在度假、出国（出境）旅游、婚丧嫁娶、住房装修、配偶子女等亲属工作安排等方面提供方便。

（五）不以任何名义为城投物业越秀分公司工作人员及其亲属支付应由个人支付的各种费用。

（六）本供应商发现城投物业越秀分公司工作人员明示或暗示要求收受贿赂，将及时向城投物业纪检室举报。

（七）本供应商如有违反本承诺的，城投物业越秀分公司有权终止合同的履行且不承担违约责任。

承诺单位：

日 期：

附件 3:

承 诺 函

承 诺 人:

☐身份证号/☐营业执照号:

住所(身份证地址或营业执照注册地):

法定代表人:

授权代表:

通讯地址:

电 话:

邮 箱:

致广州市城投物业服务有限公司越秀分公司

我方自愿为_____ (以下简称“甲方”)与贵司签订的《花果山超高清视频产业特色小镇物业管理服务合同()》(编号:CTWY-[]-物管-()-号)的履行承担连带责任,我方知悉并同意该合同的全部条款,自愿为甲方履行该合同提供连带责任,并保证按本承诺履行连带清偿义务。承诺人已完成签署本承诺所需的所有内部授权、审批和决议事项。我方承担的连带责任范围包括:甲方所欠费用的本金、利息、逾期违约利息、罚息、违约金、赔偿金、其他应付款项和贵司实现各项债权所发生的一切费用。我方所承担的是延续性连带责任,自该合同生效之日起生效。责任期间为该合同项下的全部债务履行期届满之日起两年,分期履行的,各期债务的责任期间从各期债务履行期届满之日起分别计算。甲方与贵司双方协议变更该合同的,无须经过我方书面同意,我方仍对该合同及变更后的内容承担连带责任。

承诺人(盖章):

法定代表人或授权代表(签字):

年 月 日

附件 4.

甲方及承诺人身份证复印件，或工商营业执照、法定代表人身份证等

附件 5:

公司股东（大）会或董事会签字盖章的决议

