

# 天津市东丽区审计局 物业服务合同

## 第一章 总则

### 第一条 合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

名称（业主委员会/业主）：天津市东丽区审计局

物业服务企业（乙方）：

名称：明喆集团股份有限公司

根据中华人民共和国有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就东丽区审计局物业服务项目（物业名称）（以下简称“本物业”）物业服务有关事宜，协商订立本合同。

### 第二条 物业项目基本情况

名称：天津市东丽区审计局；

类型：写字楼；

坐落位置：天津市东丽区跃进路 38 号；

建筑面积：        /        平方米；

占地面积：        /        平方米；

## 第二章 物业服务内容和标准

### 第三条 物业交接

（一）甲乙双方应在服务合同生效之前，与甲方就交接时间、交接内容、交接查验、交接前后的责任等事项进行约定。交接时间应确定具体时点，约定时点前责任由甲方承担，约定时点后责任由乙方承担。

（二）乙方应在约定时点接管物业区域内的档案资料、物业服务用房及属于本物业区域内的物业共用设施、设备、构筑物及其附着物、公共区域，并对接管资料和物业进行逐项查验接收，并签字确认。



#### 第四条 物业服务内容及标准

- 1、清洁保洁服务，负责东丽区审计局六间会议室及部分公共区域卫生。
- 2、信件收发，负责东丽区审计局报纸及信件发放工作，要求按时准确收发，做好签收登记。

### 第三章 物业服务相关费用

#### 第五条 物业服务费的收取

(一) 本合同物业服务费金额为人民币大写贰万陆仟整（小写26000元/年）。即每月物业管理服务费：人民币大写贰仟壹佰陆拾陆元陆角柒分（小写2166.67元/月）。

(二) 甲方分别于2023年7月29日、2024年1月29日前，向乙方支付上半年度物业服务费，如发生逾期交纳，从逾期之日起每天按应交管理费的万分之一交纳违约金。

(三) 在服务过程中，如甲方需增加服务人员或在约定服务内容的基础上另需增设、扩大或减少相关服务项目，则按相关岗位的人均综合费用，与本合同物业服务费一并予以支付或扣除。

(四) 为保证服务质量，合同期内如遇政策性因素影响，如最低工资标准上调、社会保险金基数上调、物价上涨等因素导致服务成本增大，按政策调整的标准调整。

### 第四章 双方权利与义务

#### 第六条 甲方的权利义务

- (一) 根据有关法律、法规、规章及本合同的约定，及时足额支付物业服务费用。
- (二) 审定乙方制定的物业服务计划，并监督实施。
- (三) 对乙方有建议、督促的权利，对本物业区域内的物业服务事项有知情权。
- (四) 审核本物业区域内共用部位、共用设施的收益使用情况。

(五) 不得要求乙方在本物业区域内行使物业服务内容以外的物业服务。

(六) 应在乙方办理接管 7 日前, 提供符合办公要求的物业服务用房, 由乙方无偿使用。

(七) 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题, 不因此影响乙方工作。

(八) 协助乙方做好物业区域内的物业服务工作。

(九) 对违反物业服务合同约定、逾期不交纳物业服务费的物业区域内的物业费交纳人, 应督促其交纳。

(十) 甲方自行办理本物业公众责任险、财产险及停车场等保险。

(十一) 有关法律、法规、规章规定的甲方其他权利义务。

### 第七条 乙方的权利义务

(一) 根据有关法律、法规、规章及本合同的约定, 按照物业服务标准和内容提供物业服务, 收取物业服务费用。

(二) 制定物业服务计划。

(三) 及时向甲方告知物业区域内物业服务的有关情况。

(四) 可以选聘专业服务企业承担物业区域内的专项服务项目, 但不得将本区域内的全部物业服务委托给第三方; 乙方与所选定的专业服务企业签订的合同不得低于本合同的服务标准, 并对专业服务企业的服务行为承担连带责任。

(五) 妥善保管和正确使用本物业的档案资料, 及时记载有关变更信息。

(六) 及时向甲方通报本物业区域内有关物业服务的重大事项, 接受甲方、业主和物业使用人的监督。

(七) 对甲方违反本合同的行为, 采取告知、劝说和建议等方式督促甲方、业主和物业使用人改正。

(八) 不得擅自占用本物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途, 不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。

确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的, 应按规定办理相关手续, 制定施工方案, 开工前要在物业区域内公示, 施工过程中尽可能减少对正常秩序

的影响，并及时恢复原状。

在紧急情况下，乙方为了公共利益可以先行施工，但事后应予以说明。

(九) 本物业区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方协商解决。

(十) 本项目物业服务范围不包括的人身、财产保险及保管等责任，乙方不承担非乙方原因造成的人身、财产损失责任。

**第八条** 对需进入物业区域内的宣传、检查、执法、救援等公共事务，甲乙双方应当积极配合。

## 第五章 合同时效

### 第九条 物业服务期限

物业服务期限为 1 年，自 2022 年 12 月 29 日至 2023 年 12 月 28 日。

合同期限届满前，若任何一方未以书面形式提出异议，本合同期限届满后将自动续延下一个与本条年限相同的合同周期。如任何一方均在合同约定的期限届满前终止本合同，但必须在合同届满前三个月以书面形式通知对方。

## 第六章 违约责任

### 第十条 甲方违约责任

甲方违反本合同约定，导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方限期解决；逾期未解决的，乙方可要求甲方支付违约金。

### 第十一条 乙方违约责任

乙方提供的服务达不到本合同约定的标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内改进，乙方未能改进的，甲方可要求乙方支付违约金。

### 第十二条 提前解约责任

除本合同第五章规定的合同终止情形外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则无过错方可要求其支付 贰仟元整 元的违约金；造成损失的，无过错方可要求其承担相应的赔偿责任。

### 第十三条 其他责任

(一) 由于甲方、业主或物业使用人的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。如因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能或造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。因乙方管理不善或操作不当或没有按规定进行日常保养等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。

(二) 乙方不承担非乙方管理失误造成甲方或物业相关使用人物品丢失、被盗、损坏或发生其他安全问题，乙方应协助公安机关积极破案。

(三) 乙方不承担因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成的损失。

(四) 乙方不承担非乙方责任出现供水、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且乙方已采取应急措施造成的损失。

## 第七章 突发事件处理

### 第十四条 突发事件处理

为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应按有关规定处理。

## 第八章 争议解决

### 第十五条 争议解决

因合同的解释或履行发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 第九章 附则

### 第十六条 其他约定

(一) 本合同未尽事宜，国家有相关规定的，依规定解决；没有规定的，由

双方协商解决，并签订书面协议；

(二) 对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认，并作为本合同附件，与本合同具有同等的法律效力。

(三) 本合同正本连同附件一式陆份，甲方、乙方各执叁份，具有同等法律效力。

(四) 本合同经双方法定代表人或授权代表人签字或签章后生效。

甲方：天津

授权代表：

签订日期 2024 年 12 月 28 日