

稀土高新区金融广场项目

物业服务协议



项目物业服务协议

甲方：中共包头稀土高新区党群工作部

乙方：包头智慧物业服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《包头市物业管理条例》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就乙方对稀土高新区金融广场项目实施本物业管理服务的事宜，订立本合同。

第一条 乙方同意提供、甲方同意接受乙方对稀土高新区金融广场项目实施物业服务。

第二条 本协议对双方权利、义务有约定的，适用本协议的约定，本协议无约定的，适用本项目《非住宅物业服务合同》《临时管理规约》的约定。

第三条 乙方提供物业服务的内容：

- 1、物业共有部位、共有设施设备的日常维修、养护和管理。
 - 2、物业共有部位、公共区域的清洁卫生，生活垃圾的收集清理和化粪池清理。
 - 3、共有绿地、景观和花草树木的养护管理。
 - 4、秩序维护以及车辆停放管理。
 - 5、公共秩序、安全、消防等事项的协助管理和服务，包括安全监控、巡视、门岗执勤。
- 双方另行签订人身、财产保险和财产保管专项合同的，按合同约定执行。
- 6、负责编制物业共有部位、共有设施设备、共有绿地（绿化）的年度维修养护方案。
 - 7、发现物业区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规、规章的行为，应当及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告。
 - 8、制定应急突发事件的工作预案，明确妥善处理应急事件及急迫性维修的具体内容。
 - 9、设立服务监督电话，并在物业管理区域显著位置公示相关服务事项。
 - 10、物业档案资料的保管。
 - 11、物业专项维修资金的使用。
 - 12、装修管理。
 - 13、为满足甲方需求，乙方可以在物业管理区域内向业主提供特约服务，具体服务标准、服务内容和价格，乙方应当在物业管理区域显著位置进行公示。
 - 14、物业服务费和本合同约定的其他费用的收取。



15、法律法规、政策规定的应由乙方管理服务的其他事项。

第四条 甲方的权利和义务

1、除由本项目业主大会通过法定程序依法解聘乙方外，甲方无权提出终止乙方的物业服务。甲方在享有物业使用人权利的同时，应当履行物业使用人的义务并承担法律责任。

2、甲方应当遵守物业法律法规、（临时）管理规约的约定，遵守物业管理制度并配合乙方的物业管理活动。

3、甲方不得在本项目外墙、外立面、阳台、屋顶等位置安装任何形式的广告、字牌、横幅、灯饰等设施或者标示。

4、甲方应按时、足额支付物业服务费、车位服务费、特约服务费等费用。

第五条 乙方的权利和义务

1、设立专门服务机构负责本物业的日常管理工作，并委派具有相应专业要求的物业服务人员按相关规定和本合同约定提供物业服务。

2、按照本合同和有关规定向甲方和物业使用人收取物业服务费。

3、按照物业管理相关法律法规及本合同的约定单独开展物业服务活动，接受甲方的监督，定期向全体业主公示本合同履行及物业服务工作开展情况。

4、根据相关规定建立健全信息公开制度，对物业管理区域内的所有收费项目、收费标准在收费场所明码标价。

5、可委托专业性单位完成物业管理区域内机电设备维修养护、清洁卫生、园林绿化等专项服务。

6、结合本物业管理区域的实际情况，编制物业管理方案、年度管理计划、维修保养计划、年度财务预决算报告（仅适用于酬金制计费方式），经依法议定后组织实施；保修期满后，应根据物业实际情况制定本物业年度大修、中修和更新、改造方案，并按规定程序办理。

7、协助处理本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规章制度的行为，对违反法律法规规定的行为，有权采取告知、规劝、制止、向有关部门报告并申请强制措施等。

8、协助做好本物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，有权及时向有关行政管理部门报告，保护好现场、协助做好救助工作；秩序维护人员在维护本物业管理区域的公共秩序时，不得侵害第三人的合法权益。



9、向甲方和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，应与其订立书面协议，告知装修中的禁止行为和注意事项，并负责监督；对甲方和物业使用人违反装修管理规定的行为，要及时制止和纠正，对情节严重的，有权及时报请相关部门处理。

10、不得在处理物业管理事务的活动中侵害业主的合法权益。

11、非经相关业主许可，不得擅自改变物业管理区域内共有部位、共有设施的用途。

12、妥善保管本物业的档案资料，及时记载有关变更信息。

13、对欠费业主有权进行催收，并有权按照法律规定的程序提起诉讼。

14、本合同依法解除、协商解除、单方解除或者期限届满终止时，乙方应当按照有关规定和本合同约定退出本物业管理区域的物业服务，并办理移交手续和项目退出手续。

15、法律法规、本合同及临时管理规约规定的乙方享有和承担的其他权利义务。

第六条 相关费用

1、物业费：

(1)物业服务面积以建筑面积 4381.55 平方米(含套内建筑面积和公共分摊面积)计算，计算标准为 3.3 元/月平方米。

(2)乙方为甲方提供的物业服务月费用为 ¥14459.1 元，10 个月共计 ¥144591 元，大写：壹拾肆万肆仟伍佰玖拾壹元整。

2、物业服务费用按每户产权建筑面积计收，在主管部门核定面积批复下达之前以房屋买卖合同注明的建筑面积计算；批复之后，以主管部门核定的建筑面积为准。面积核定前后物业服务企业收取的物业服务费的差额双方不再退补。

3、乙方提供特约服务的，按照甲乙双方约定的标准收取费用。

第七条 服务期限

本合同起止日期同金融广场物业服务备案合同起止日期一致，自 2024 年 8 月 1 日 起至 2025 年 5 月 31 日 止。如合同期满，小区尚未选聘新的物业服务企业，乙方愿意继续提供服务的，本合同继续有效，有效期顺延至业主、业主大会做出选聘或者续聘为止。

第八条 经营管理

1、甲方同意授权乙方在本项目内利用共有部位、共有设施设备等开展经营管理。

2、未经乙方同意，甲方不得再将本物业共有部位、共有设施设备等委托给其他单位和个人使用、经营。

第九条 其他约定



1、若本合同任何条款因国家或者地方法规的变更而无效、违法或者不能执行的，将按照新的法律法规的要求执行，本合同其他条款的有效性、合法性及可执行性并不因此而改变。

2、以下条件下所致损失，可构成对乙方的免责事由：

(1) 因不可抗力导致的中断服务或者物业价值的贬损；

(2) 因物业本身固有的瑕疵造成的损害；

(3) 因维修、养护共有部位、共有设施设备需要，暂时停水、停电或者停止共有设施设备的使用等造成损失的，同时乙方应及时通知甲方，但公共事务部门未通知的除外。

(4) 因非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共有设施设备的故障和损失；

(5) 由于甲方、物业使用人或者第三人自身责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；

(6) 属于物业专项维修资金或者共有资金列支范围，乙方已尽充分的说明告知义务，但法定人数的业主不同意出资，从而未维修、更新、改造物业的共有部位、共有设施设备造成相关后果的；

(7) 乙方向甲方提出书面建议要求修缮、改造专有或共有部位、共有设施设备或纠正不良行为，而甲方未采纳（包括但不限于高空抛物、违章装饰装修、未及时维修或者改造等）造成损失的；

(8) 法律法规、临时管理规约规定的其他免责事由。

3、甲乙双方一致同意在履行本合同时，如发生任何争议应当首先协商解决，协商不成的，任何一方均有权向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

4、甲方的通讯地址、电话、传真，以甲方接房时提供的通讯地址、电话、传真为准，甲方接房后，该房屋地址作为甲方的有效通讯地址；如甲方的通讯地址、电话、传真变更的，应在变更前3天书面通知开发建设单位和乙方，否则，因此而造成相关通知不能送达的，由甲方自行负责。如乙方或者开发建设单位以邮寄方式通知甲方的，以甲方签收（甲方同住家人、工作人员签收视为甲方签收）之时或邮件发出（以邮戳为准）后第3个工作日的中午12时为收讫（以先到的时间为准）；如乙方或者开发建设单位按业主的通讯地址向甲方发出邮件后，而邮件被退回或者被拒收的，视为该邮件内容已送达甲方，由此而产生的责任及后果由甲方自行承担。

5、本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执一份，具有同等法律效力，自双方签字盖章之日起生效。



甲方（签字/盖章）：

授权代表：

2025年 4月 18日



乙方（盖章）：

2025年 4月 18日

