

科 技 大 厦

物 业 服 务 合 同 书

甲方：新疆维吾尔自治区科普活动中心（新疆维吾尔自治区青少年科技中心）

乙方：新疆广汇物业管理有限公司

合同号：_____

物 业 服 务 合 同

甲方：新疆维吾尔自治区科普活动中心（新疆维吾尔自治区青少年科技中心）

通讯地址：乌鲁木齐市北京南路 52 号科技大厦

乙方：新疆广汇物业管理有限公司

通讯地址：新疆乌鲁木齐市新华南路 68 号广汇大厦 10 楼 A 座

法定代表人：赵强

现甲方与乙方本着平等自愿的原则，经协商一致，就甲方拥有产权的位于乌鲁木齐市北京南路 52 号科技大厦物业服务事宜，达成如下协议：

第一条：本合同物业服务的范围和收费面积为1211m²。

第二条：本合同服务期限为壹年，自2025年1月1日至2025年12月31日止。

第三条：乙方向甲方提供物业服务项目具体包括：

一、 3.1、室外及公共区域秩序维护；（甲方所属各单位须按规定做好节日期间值班人员安排，值班表交大厦 1 楼治安处。）

3.2、室外及公共区域保洁；

3.3、公共照明的供应及维护；

3.4、公共区域环境绿化；

3.5、公共消防设施维护；

3.6、公共电梯保障及维护；

3.7、空调系统保障及维护；

3.8、公共区域垃圾清运；

3.9、室外大厦自有二次公共管网保障及维护；

3.10、公共水电服务维护；

3.11、代收物业的水、电、空调费等相关费用；

3.12、其他物业服务；

3.13、办公室的维修需材料自备。

3.14、做好节水节约用电宣传工作，严格落实各项节水制度。加强对供水用水设施、设备和器具的管理和维修、保养工作，防止跑水、冒水、滴水、漏水，对各种用水设施进行巡查，发现问题及时进行处理。加强巡楼力度，对不办公的楼层及时关闭电源，节约能耗 3%。

3.15、乙方应按照甲方制定或认可的服务质量考核标准进行服务，甲方有权定期或不定期对乙方服务进行考核。服务未达标的，甲方有权扣减相应物

业服务费用，并要求乙方限期整改，整改不到位的，甲方有权单方解除合同并要求赔偿。

第四条：收费项目及标准

4.1、物业管理费：按建筑面积 4元/m²/月 计算。

4.2、水费____元/立方米，电费____元/度。水费、电费标准执行乌鲁木齐市发展改革委员会公布的政府指导价。

4.3、公共设施、设备（含消防系统、电梯系统）水、电费，按照政府相关部门标准价格计费，根据计量总数由甲乙双方各承担 50%；但因乙方未及时维护导致能耗超支部分全额由乙方承担。

4.4、以上乙方收取及乙方代收代缴费用标准遇政府物价部门调整，随之调整。乙方应及时向甲方提供调整依据及相关文件，并提前书面通知甲方。甲方有权对调整提出异议并与乙方协商，协商不成的，甲方有权解除合同或拒绝支付调整部分费用。

4.5、科技大厦公共部位和公共设施、设备的中修、大修以及更换产生的费用，经具备甲级资质的第三方机构审计确认后，由甲乙双方各承担费用总额的 50%。

第五条：费用支付

5.1、物业服务费用每年支付一次，本着“先交费用后享受服务”的原则，甲方应每年1月1日通过（转账/支票）方式向乙方支付下本年度费用。

5.1.1、物业管理费：58128元；（大写：伍万捌仟壹佰贰拾捌元整）。

5.1.2、水费、电费每（月/季度）收取一次，按照计量数据进行结算。乙方应在每次结算前向甲方提供详细的计量数据、费用明细及相关凭证，甲方有权核查、监督并对费用提出异议。未经甲方核查确认的费用，甲方有权暂缓支付。

5.2、乙方收费信息：

收款单位：新疆广汇物业管理有限公司

纳税人识别号：91650102745207014E

开 户 行：中国银行股份有限公司乌鲁木齐市分行

帐 号：107050629575

开户行号：104881004016

单位地址：新疆乌鲁木齐市新华南路 68 号广汇大厦 10 楼 A 座

5.3、如甲方逾期支付，按实际延期天数每天收取所欠费用总额万分之五的逾期违约金。超过 30 天仍未向乙方支付所欠费用和逾期违约金的，视为甲方根本违约，乙方有权停止服务。

第六条：甲方的权利义务

6.1、甲方应严格遵照物业管理规章制度，该物业管理规章制度甲方已知悉，甲方应自觉服从物业的统一管理。甲方有权对乙方服务进行监督、考核，有权定期或不定期检查服务质量，并有权提出整改要求。按时足额缴纳物业服务管理费及本合同内明确的有关费用。并享有以下权利和承担以下义务：

6.1.1、服务期内拥有该公用设施的使用权。

6.1.2、在服务期限内公共设施出现故障的，乙方应建立 24 小时智能监测系统，发现故障应立刻告知甲方并负责修理，如因甲方未配合造成的扩大损失部分，乙方不承担责任。因乙方未及时维护公共设施导致甲方损失的，乙方应赔偿甲方损失。

6.1.3、如甲方使用不当或人为损坏公共设施设备的，由甲方负责赔偿损失并恢复原状。

6.1.4、如乙方对该房屋进行修缮或处理突发事情采取避险措施时，甲方应积极配合。

6.1.5、按照公平、合理、安全的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、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。

6.1.6、负责做好房屋专有部分的消防管理、安全防范等工作，如因甲方疏忽或管理不善，造成安全事故或者财物被盗，经济损失由甲方自行承担。

6.1.7、本合同履行期间，房屋所有权发生转移的，甲方须及时书面告知乙方，双方协商办理合同解除或者变更手续。否则本物业服务合同对甲乙双方继续有效，甲方须继续按照本合同约定履行各项义务。甲方有权因乙方服务不到位、存在重大安全隐患等原因单方解除合同并要求赔偿。

第七条：乙方的权利义务

7.1、乙方须加强房屋售后物业综合服务管理，定期对所管物业共有部分进行检修，确保入住区域共用部位设施设备正常使用，发现安全隐患或险情及时排除。由于不可预见的情况发生燃气泄漏、漏电、火灾、水管破裂等意外突发事件，乙方需协助公安、消防等部门采取紧急措施，防止事故损失扩大。因乙方管理不善导致的安全事故、财产损失，由乙方承担全部赔偿责任；

7.2 乙方有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。物业管理、服务人员统一着装，行为规范，服务主动、热情。维护好区域内环境卫生和秩序，做好物产养护，延续使用寿命；

7.3 公示服务电话，急修报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修记录。对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全；

7.4 根据房屋实际使用年限，定期检查房屋共用部位的使用状况，需要维修时属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的及时编制维修计

划和住房专项维修资金使用计划，向甲方、业主大会或者业委员会提出报告与建议，并根据甲乙双方达成的协议或者业主大会的决定，组织维修；

7.5 对共用设施设备进行日常和维修养护（依法由专业部门负责的除外），操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范，设施设备运行正常；乙方不得将本合同项下服务全部或部分转包、分包，违者甲方有权单方解除合同并要求赔偿；

7.6 对火灾、治安、公共卫生等突发事件及时通报有关部门；

7.7 有权依据相关法律法规和合同约定，对甲方违规装修行为进行管理：

7.7.1 甲方或者使用人擅自改变房屋使用性质的，有权要求限期改正，恢复房屋使用性质，承担相应修复、赔偿责任以及有关费用；房屋室外搭建影响房屋安全、周围环境和市容的，责令限期拆除，恢复原样，并承担全部责任及经济赔偿；

7.7.2 任意占用房屋共用部位的，责令限期改正，恢复原状，逾期可由小区物业服务中心派人清除，由占用人承担双倍清除费用以及赔偿责任；

7.7.3 侵占或者擅自改变庭园、绿地用途的，责令限期拆除，恢复原状，并承担双倍赔偿责任；

7.7.4 对任意占用楼内外公共区域的，责令限期改正，恢复使用并承担双倍赔偿责任，在占用期内按政府指导价标准交纳场地使用费；

7.8、乙方有权进入该物业内安装、使用和维修管道、线路及乙方提供的设备和固定装置，乙方有权在给予甲方合理之预先通知后（紧急情况下可以不予通知）进入该物业，以便于上述情况的检查、维修或改建工作。

7.9、乙方有权根据需要修改该物业大厦的功能设施及其布局，须经甲方书面同意且不得影响现有使用功能。

7.10、乙方保留该物业大厦外墙的使用权和管理权，但仅限于物业管理相关用途。涉及商业用途须经甲方书面同意，并就相关收益与甲方按约分成。。

第八条 违约责任

8.1、甲方违反本协议第五条的约定未按时交付各项费用的，逾期按照应付价款总额每日万分之五向乙方支付违约金，逾期超过三十日未支付的，乙方有权中止合同服务内容或终止合同的履行；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

8.2、甲乙双方任何一方无法律依据提前终止合同的，违约方应赔偿守约方合同总价 20%的违约金；造成对方经济损失的，应给予赔偿。

8.3、合同期内甲方将房屋出租的，甲方应及时到乙方处办理物业服务相关备案通知手续，否则应继续承担本合同约定的所有义务，并对实际使用人的行为承担连带责任。乙方及其他任何利益主体可直接向甲方主张权利。

第九条 其他约定

9.1、甲方或乙方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不能解决时，任何一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼（开庭地点：乌鲁木齐）。

9.2、合同履行过程中，乙方可采用书面、电话、传真、短信、邮件、张贴公告等的通知方式。甲方确认合同签署页填写的各项联系方式准确无误，如有变动应及时以书面方式通知乙方，否则承担由此带来的不利后果。

9.3 本合同未尽事宜，甲乙双方另行协商做出补充条款，该等补充条款与本合同具有同等效力并为本合同的一部分。

9.4、本合同经甲乙双方签字盖章后生效。

9.5 本合同一式三份，由甲方一份，乙方两份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

联系电话：_____

联系电话：0991-4825526

_____年__月____日

_____年__月__日