

物业服务协议书

甲方： 哈密市陆港物流管理委员会

哈密市中山北路 27 号中山二单 2 楼

乙方：哈密奥腾物业服务有限公司

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲乙双方就物业服务达成如下协议。

一、乙方应提供的物业管理服务位置及面积：

1、乙方根据本合同约定向甲方位于哈密市中山北路 27 号中山二单 2 楼办公室提供物业服务

2、乙方物业服务区域为：中山北路 27 号中山二单 2 楼办公室。
合计面积 494.57 m²。

二、物业服务的时间

乙方为甲方提供物业复位的时间为 1 年，即 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

三、物业服务费价格及支付方式

1、年度物业服务费价格：

物业费 $494.57 \text{ m}^2 \times 0.8 \text{ 元/m}^2/\text{月} \times 12 \text{ 月} = 4748 \text{ 元}$ ；

支付方式：物业服务费按年收取，每年度期满起一个月在乙方无任何违约情况下一一次性付清全年物业费 4748 元。甲方可通过现金、银行卡或网银转账等方式缴纳物业服务费。付款前乙方必须向甲方提供发票。

四、物业服务内容

1、物业服务期间，乙方向甲方提供的物业服务为：提供物业共用设施设备及其运行维护和管理服务，共用设施设备是指共用的公共下水管道、落水管、沟渠、井、池。甲方自行安装投入使用的设备设施等由甲方承担运行维护和管理保养等，不在乙方物业服务范围内。

2、提供环境卫生管理服务

- (1) 楼宇公共场所、主次干道、物业公共部位的保洁和管理；
- (2) 合理设置垃圾桶、果皮箱进行垃圾收集，并及时清运。

3、提供公共秩序维护等事项的协助管理服务

(1) 协助做好物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，及时采取相应措施并向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

(2) 24 小时有秩序维护员值班，对小区及甲方重点部位和区域进行流动巡逻。

四、乙方的权利义务

1. 根据有关法律、法规及本协议的约定，在本物业区域内为甲方提供物业服务。

2. 有权要求甲方、业主委员会及物业使用人，配合乙方的管理服务行为。

3. 向甲方收取服务费用。甲方违反有关法规和本协议的行为，有权采取劝阻、制止或报请行政管理部门处理等措施。

4. 可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业整体委托给第三方。

五、甲方的权利和义务

1. 参加业主大会或业主代表会，享有选举权、被选举权和监督权。执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会做出的决定。
2. 按照本协议的约定，接受乙方提供的服务。监督乙方的物业服务行为，就物业服务有关的问题向乙方提出意见和建议。
3. 遵守有关法律法规、本协议所约定义务。
4. 按约定及时缴纳服务费。
5. 乙方对物业的共用设备、设施或相邻产权人房屋需要维修时，要为之提供相应的便利条件。
6. 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、维修、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。
7. 不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。

六、违约责任

1. 逾期未整改的，每逾期一天乙方应承担物业费总额 5% 的违约金，逾期 10 日或连续三次逾期未整改的，甲方有权解除此合同，不予支付物业费，并要求乙方承担物业费总额 20% 的违约金。不足以弥补甲方损失的，甲方还有权要求乙方承担赔偿责任。
2. 因甲方违反协议，导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方限期整改，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任。

3. 乙方违反协议，擅自提高收费标准或乱收费的，甲方就超额部分有权拒绝缴纳；乙方已经收取的，甲方有权要求甲方清退多收部分的费用。

4. 甲方违反协议逾期缴纳有关费用的，乙方有权要求甲方补交并从逾期之日起按照银行同期贷款利率承担违约责任。甲方不补交的，乙方可以停止提供物业服务。

七、以下情形乙方不承担责任

1. 在不可预见情况下(如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件)，为维护甲方的切身利益而采取紧急措施导致甲方必要的财产损失。

2. 因不可抗拒因素导致物业管理服务中断的。

3. 因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其它共用设施设备运行故障导致损失的。

八、本协议一式两份，双方各执一份。双方签字盖章后生效。

九、本协议履行中出现争议的，双方应协商解决，协商不成的提交物业服务实施地有管辖权的人民法院诉讼解决。

甲方单位（公章）：

乙方单位（公章）：

代表人：

代表人：

日期：

日期：