

## 超声科技大厦物业管理服务协议

甲方：汕头超声物业服务有限公司

乙方：

乙方租赁房屋基本情况：

类 型：企业办公、研发

座落位置：汕头高新区科技东路 9 号超声科技大厦第 层 房。

租赁面积： 平方米。

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《房屋租赁合同》时，甲乙双方就本写字楼的物业服务达成如下协议：

### 第一条 双方的权利和义务

#### 一、甲方的权利义务

1. 对超声科技大厦的共有部位、共有设施设备、绿化、环境卫生、保安、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理。
2. 根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本协议和《管理规约》并书面告知乙方；
3. 建立健全本物业的物业管理档案资料；
4. 制止违反本协议和《管理规约》的行为；
5. 依据本协议向乙方收取物业管理服务费用；
6. 提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，并与乙方订立《装修施工协议书》；
7. 不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能；

8. 超声科技大厦的共有部分、部位、公共设备设施为甲方所有，并由甲方负责经营管理。

## 二、乙方的权利义务

1. 监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议；

2. 依据本协议向甲方交纳物业管理费用；

3. 遵守本协议和《管理规约》；

4. 不得占用、损坏本物业的共有部位、共有设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共有部位、共有设施设备的，应事先通知甲方并经甲方同意，且应在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿；

5. 装饰装修房屋时应提前三天到甲方管理处进行申报，签订并遵守《装修施工管理协议书》，特殊行业需报相关部门批准，不得改变、改动房屋的外观现状及建筑主体结构，不准搭建构筑物，不准在外墙随意吊挂空调外机等物件，不得私自改变承重结构和室内设计用途以及外墙面等。

6. 租赁房屋不得擅自改变所租房屋的性质，不得将租赁房屋作为生产、加工等的场所。

7. 对乙方使用人及访客等违反本协议和《管理规约》等造成的损失、损害承担民事责任；

8. 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；

9. 因相邻物业的维修或公共利益的需要，乙方有义务予以支持配合。

## 第二条 物业管理服务内容

### 一、房屋共享使用部位、设施设备及其运行的维护和管理

- ① 小区内公共配套区域卫生保洁服务费、绿化管养服务费；
- ② 保安防范、闭路监控、红外报警系统服务及维护保养费；
- ③ 高速宽带网络办公系统的维护及保养费；
- ④ 公共区域照明、动力配套用电、用水费用及设施维护保养费；
- ⑤ 租户专线配电的线损分摊费、二次供水（独立泵房）系统配套服务及维护保养、定期水池清洁费；
- ⑥ 大厦外墙定期清洁服务费；
- ⑦ 租赁企业办公生活用水（公共配套区域提供中央空调及中试、研发用水需独立申请水表计费收取）；
- ⑧ 电梯运行及年度维护保养费；
- ⑨ 应急备用发电机组配套服务及维护保养费；
- ⑩ 消防自动报警和联动控制系统服务、年度监测、维护及保养费；
- ⑪ 门禁系统应用服务及维护保养费；
- ⑫ 其他公共设施、设备（包括供配电系统、高低压配电房、给排水系统）的运行、维护、保养和管理费等。

### 二、装饰装修管理服务。

### 三、物业档案资料管理。

## 第三条 物业管理服务质量标准

### 一、物业共享使用部位的维修、养护和管理

- 1、日常常规性养护；
- 2、公共照明由甲方结合超声科技大厦实际情况开放；

3、房屋外观整洁。

## 二、物业共有设施设备的运行、维修、养护和管理

1、设备实施状况良好，运行正常，保养维修制度完备；

2、配备专业人员，持证上岗；

3、设施设备标志齐全规范，责任人明确。

## 三、物业共有部位和相关场地的清洁卫生、垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通

1、园内环境卫生，垃圾日产日清；

2、有专职清洁队伍，管理制度落实，定期杀虫灭鼠；

3、定期对雨、污水井和排污管道进行疏通。

## 四、公共绿化的养护和管理

1、有专职的绿化专管，管理制度落实；

2、花木长势良好，修剪整齐美观。

## 五、车辆停放管理

1、车辆停放有序、交通顺畅；

## 六、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理

1、协助公安机关开展工作，维护超声科技大厦公共秩序；

2、配备红外防盗报警、闭路监控系统，保安人员 24 小时值班巡逻和岗亭执勤。

## 七、装饰装修管理服务

1、按照办公装饰装修管理有关规定和《管理规约》要求建立完善的装饰装修管理制度；

2、对违反规划私搭乱建擅自改变房屋用途等违章行为及时制止，

并视情节进行处罚或上报政府职能部门制裁；

3、对装修施工现场进行巡视，发现违章行为及时制止。

## 八、物业档案资料管理

1、建筑物及其共有设施设备档案资料齐全，分类成册、管理完善、查阅方便；

2、建立物业档案资料管理制度。

## 第四条 物业管理服务费用

一、超声科技大厦物业管理服务费按每平方米5元/月收取；

二、车辆停放管理费：固定地下室小车停车位（个）450元/月；室外露天专用停车位（个）240元/月；地下室摩托车专用停车位（个）：60元/月；临时室外露天车位（个）：超过半小时及半天内按12元/次，停放一整天按12元/次计取；摩托车位（辆）：3元/日。

三、物业管理服务费计费按双方签订租赁合同面积计取费用；

四、租户缴交物业管理服务费用从租赁合同生效之日起计算，并履约交付物业管理服务费；

五、每次交纳费用时间：在上期费用支付届满前的五个工作日内一次性付清给甲方，并于管理处交纳。

## 第五条 其他有偿服务费用

一、车位及其使用管理服务费用：

机动车 ①固定地下室车位（个）：450元/月

②室外露天专用停车位（个）240元/月

③地下室摩托车专用停车位（个）：60元/月

④临时室外露天车位（个）：超过半小时及半天内按12元/次，停放一整天按12元/次计取。

⑤摩托车停车位（辆）：3元/日

二、电话、高速宽带网络系统：电话、高速宽带网由有关单位直接向用户收费，甲方不负任何责任。

三、供电、供水按汕头市商业电度电价（不满1千伏）及汕头市自来水公司商业办公用水价格的有关规定收费，并按超声科技大厦物业服务内容执行。

#### 第六条 代收代缴收费服务

受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费、电话费、宽带网络费等代收代缴收费服务（代收代缴费用不属于物业管理服务费用），收费标准执行政府规定。

#### 第七条 保险

一、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理；

二、车辆的保险由车主自行办理。

#### 第八条 广告牌设置及权益

一、须符合《汕头市区建筑立面管理办法》的规定；

二、超声科技大厦的共有部位、共有设施设备由甲方统一进行经营管理，其收益归甲方所有。

#### 第九条 其它约定事项

一、超声科技大厦配套的其他有偿配套服务设施，将明码实价计费执行；

#### 第十条 违约责任

一、甲方责任

甲方违反协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任。

## 二、乙方责任

1、乙方违反协议，使甲方未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任；

2、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交并从逾期之日起按每天千分之一交纳违约金；

第十一条 为维护公众、业主、租赁方的切身利益，在不可预见情况下，如发生漏电、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，甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第十二条 在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十三条 本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十四条 本协议在履行中如发生争议，双方协商解决，协商或调解无效的，可提交汕头仲裁委员会仲裁。

第十五条 本协议一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第六十条 本协议自签字之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_ 乙方签章：\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_ 代表人：\_\_\_\_\_

协议签署地点：\_\_\_\_\_

签订时间： 年 月 日