

合同编号：

物业管理协议

甲方（物业管理方）：

社会统一信用代码：

通讯地址：

乙方（物业使用人）：

社会统一信用代码：

通讯地址：

联络人及电话号码：

丙方（业主）：佛山顺银物业管理服务有限公司

社会统一信用代码：91440606MA4UNE4Y97

通讯地址：佛山市顺德区陈村镇赤花社区居民委员会广隆工业区环镇东路4号A1-1

鉴于：

1、乙、丙双方已（拟）就丙方将其合法拥有的厂房或办公楼（下称“物业”）出租给乙方使用的有关事宜签署了《租赁合同》。物业所在园区即为佛山市顺德区陈村镇广隆工业区环镇东路4号顺智科创园2栋（以下简称“园区”）。

2、根据《租赁合同》约定，丙方委托（甲方名称）对物业及园区进行日常维护和管理，因委托第三方进行日常维护和管理产生的费用，由乙方承担；乙方有义务配合甲方对物业及园区进行日常维护和管理，并应与该物业管理公司签订《物业管理协议》等文件，且应严格遵守园区的物业管理规定，承担物业所发生的物业管理、水、电、通讯等所有费用。

3、丙方委托甲方对园区实行专业化、一体化的物业管理服务。

为了规范园区的物业管理工作，根据国家有关规定，甲、乙、丙三方在自愿、平等、互利的基础上，就乙方物业的物业管理服务及用水、用电事宜，经各方协商一致签订本协议，以便共同遵守。

第一条 物业基本情况

1.1 物业、物业建筑面积、物业用途及限制等均以乙、丙双方之间的《租赁合同》约定为准；物业管理期限与《租赁合同》项下出租年限约定一致。

1.2 若乙、丙双方对《租赁合同》项下物业及出租年限等物业基本情况进行变更，则本协议项下出租物业基本情况约定相应变更，无需另行签订补充协议。



第二条 物业管理服务内容及要求

2.1 物业管理服务

2.1.1 园区共用部位的维护和管理

共用部位是指园区建筑物主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、其他共用部位等。

2.1.2 园区共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的园区建筑物、附属市政设施等。

2.1.3 环境卫生

公共场所、园区共用部位的日常保洁、垃圾收集、清运；公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理；园区内沟、井及化粪池清理、生活水池的清洁消毒；公共场所灭虫、灭鼠。

2.1.4 安保

2.1.4.1 内容：制定园区内治安巡逻计划，24小时全天候安全监控，协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序；

2.1.4.2 责任：闭路监控、消防监控、辖区内治安巡视、门岗值勤、责任到人，保安、消防监控设备设施完好，维护、保养制度健全，防范措施完善，无发生重大安全责任事故和治安、刑事责任案件。

2.1.5 交通秩序与车辆停放

2.1.5.1 内容：做好园区内车辆行车路线、车位进出、停放等的指引、标识；做好车辆停放进出记录，按规定标准收取车位有偿使用费；

2.1.5.2 责任：落实专人负责停车场管理，做到收费合理；在园区内不发生重大交通事故。

2.1.6 园区装饰装修管理

对装修图纸的审核；对装修人员和装修施工的管理。具体见《装修管理手册》等相关文件。

2.1.7 有偿服务

相关有偿服务价格具体参见物业管理公司公示资料为准。

2.2 物业管理服务质量

2.2.1 建筑物外观：完好、整洁。

2.2.2 设备运行：正常。

2.2.3 共用部位、共用设施设备的维护和管理：园区建筑物及设施、设备的维修，保养制度完备，运行正常；设备维修及时，无事故隐患。

- 2.2.4 环境卫生：环卫设施完好，公共环境整洁；公共排污系统畅通，化粪池使用正常。
- 2.2.5 绿化：园林绿化养护措施得当，设施完好、整洁；草坪、花木、绿篱生长良好。
- 2.2.6 交通秩序与车辆停放：停车场、行车路线有明显标志；车辆停放整齐有序，无乱停、乱放现象。
- 2.2.7 安保：园区内公共秩序良好，无聚众闹事，打架斗殴等不良现象；无重大火灾、治安刑事责任案件，监控系统正常运作。
- 2.2.8 消防：消防监控设备设施完好；无火灾事故隐患。
- 2.2.9 园区共用部位、共用设施设备小修和急修：小修：及时修理，2个工作日内维修人员到达处理；急修：当日维修人员到达处理。报修及时率达90%以上。

第三条 各方权利和义务

3.1 甲方权利和义务

- 3.1.1 负责对园区共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、安保、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理，具体根据本协议约定及园区的物业管理相关制度及规范性文件规定执行。甲方为乙方提供服务，乙方应积极协助并提供便利条件。物业内部设施（包括但不限于管道、水电暖线路等）的日常维护、保养、修缮、更换等产生的费用及责任由乙方承担。
- 3.1.2 根据有关法律法规和政策，结合实际情况，制定、修改、替换或终止园区的物业管理相关制度及规范性文件，并作为本协议各方应当遵守、执行的依据。
- 3.1.3 甲方有权采取必要合理措施，制止包括乙方在内的物业使用人及访客等一切违反园区物业管理相关制度及规范性文件的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取包括但不限于规劝、警告、制止、处罚并要求限期整改等措施。
- 3.1.4 可委托专业公司承担园区的专项管理与服务业务，但不得将园区的整体管理责任转让给第三方。
- 3.1.5 有权对出租物业的装修及质量进行监督和检查。如乙方未按图纸设计或违规施工时，甲方有权要求乙方停工整改或恢复原貌，由此而造成的经济损失及责任由乙方自行承担，甲方概不负责。
- 3.1.6 按月定期抄表，与乙方确认用水、用电数，依据本协议约定核定乙方应缴水电费数额，并要求乙方将应缴水、电费转入丙方指定账户。
- 3.1.7 甲乙双方应加强治安消防保卫工作，甲方负责园区出入、公用场所等治安消防管理，乙方负责出租物业内部治安消防工作，甲乙双方应相互支持，密切配合。甲方对出租物业内的乙方（含乙方员工、访客等，下同）财物及人事安全不承担保管、保险责任；因乙方自身原因所造成的人身或财产损失由乙方自行承担。
- 3.1.8 向乙方提供物业自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务，相关有偿服务价格具体参见物业管理公司公示资料为准。

3.1.9 发生紧急情况或突发事件时，甲方有责任采取应急措施，保障楼内人员生命财产安全，最大限度减少各方面的损失。

3.2 乙方权利和义务

3.2.1 有权要求并监督甲方做好园区的物业管理服务工作，保障设施设备的良好运行，并有权就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议。

3.2.2 不得擅自改变出租物业用途，不可将物业用作非法、不道德或违反规划之用途，遵守园区的本协议约定及《装修管理手册》等园区的物业管理相关制度及规范性文件。

3.2.3 依约向丙方缴纳物业管理费、水费、电费等费用。乙方逾期未足额缴纳相关费用并拒绝签收书面催缴通知的，甲方有权将书面催缴通知张贴至出租物业显眼位置，即视为送达。

3.2.4 按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业及园区内的给排水、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。

3.2.5 负责出租物业内专用部分设施设备（如：物业内的电源线路、灯光照明、插座、自行增加的空调盘管风机、卫生间水表后的给排水设施设备等）的维修维护保养工作，由此产生的费用及责任由乙方自行承担。

3.2.6 不得擅自改变建筑原貌，不得占用、损坏园区的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能，不得在楼梯、平台、公共通道、电梯、公共空间等位置留置或促使或容许他人留置任何阻塞上述地方的物品，未经甲方书面允许不得在楼内及园区内张贴设置广告、标牌等，不得影响建筑物内外景观。因搬迁、装饰装修等原因确需使用共用部位、共用设施设备的，应事先经甲方书面同意，并在约定的期限内恢复原状；造成损失的，给予赔偿。

3.2.7 乙方进行物业内部装修，须按消防和用电要求进行设计施工。由于乙方不按要求执行导致的责任及损失，由乙方承担。

3.2.8 乙方须加强员工管理教育，并保证乙方及其员工、访客遵守园区的物业管理相关制度、规范性文件及本协议约定内容，爱护公物及公共设施，自觉遵守卫生条例，不乱扔废弃物、不乱堆垃圾、不乱停放车辆。对乙方或其员工、访客违反相关园区物业管理的行为，甲方有权要求乙方限期改正；对甲方管理工作造成较大不利影响的，甲方有权根据相关规定处以一定数额的罚款；由此造成的责任及损失，由乙方承担。乙方及其员工、访客的失责行为、违约行为及侵权行为视同乙方自身行为，由乙方承担相应的责任及费用。

3.2.9 加强安全防范意识，不得在物业或园区内存放易燃易爆有毒有害物质或者法律法规禁止的危险物品，如生产需要使用危险化学品，其储存和使用条件应符合法律法规和标准规范要求；并加强防火、防盗等防范，因此导致财产损失的由乙方自行承担。

3.2.10 乙方使用商客两用电梯时不得超重，并应合理使用电梯。

3.2.11 为保证园区秩序和维护广大业主安全，乙方承诺其及其员工、访客等配合甲方对出入人员管理并承担相应责任，严格依照甲方所制定的园区出入管理规定执行。

3.3 丙方权利义务

3.3.1 有权自行或委托甲方代为履行乙、丙方《租赁合同》项下的包括但不限于消防安全生产管理、装修搭建维护管理等甲方权利，委托甲方代理电费计价工作，包括抄表、确定用电量及电费计算，保留代收水、电费的权力，即乙方仍应将水、电费直接向丙方缴纳。

第四条 出租物业的装修、搭建管理

4.1 乙方如需对物业进行装修、搭建等改造，须在政府主管部门许可范围内（需要报建、备案的，乙方应当按规自行申请），不得破坏原房结构及外墙，不得随意改变园区的水电管网、消防等基本配套设施，且必须事先将改造设计、施工方案等交甲方审核同意并根据相关规定向其缴纳装修保证金后方可进行，甲方应提前将装修装饰的注意事项和限制条件告知乙方，并与乙方订立装饰装修管理服务协议；改造完毕后，乙方应按照国家有关规定报请相关部门（包括但不限于消防、环保等部门）验收，经验收合格后方可经营；乙方对出租物业及附属设施进行装修、搭建、改造、垃圾清运验收等产生的费用及责任由乙方自行承担。在上述施工过程中如造成任何损失（包括但不限于安全事故、出租物业及其附属设施损坏等），由乙方负责对物业恢复原状，费用及责任由乙方承担；乙方拒绝承担责任的，丙方有权自行或委托第三人执行，由此产生的费用及责任由乙方承担；上述费用及由此造成的甲方、丙方损失（包括但不限于租金损失、出租物业价值减损、商誉损失以及为实现债权而产生的交通费、鉴定费、律师费、诉讼费、保全费、担保费、公证费等维权费用），丙方有权从装修保证金中予以扣除，不足部分乙方仍应足额赔付；乙方补足装修保证金并经丙方书面同意后方可继续对物业进行改造。

4.2 乙方或乙方指定人员的改造行为应遵守本协议约定及《装修管理手册》等园区管理规定、以及相关法律、法规规定，采取文明施工，严格按照审批图纸施工、不得擅自更改，服从甲方正常管理，不得擅自从公共电路接驳电源，不得在公共地方堆放装修材料、垃圾及杂物，不得将装修废料倒入座厕或下水管道，不得影响和妨碍甲方或第三人的正常生产与经营活动，必须严格遵守甲方有关装修施工的时间安排及相关规定。如因可归责于乙方或乙方指定人员的事由导致甲方、丙方或第三人损失的，乙方应立即妥善处理并承担损失赔偿责任（包括但不限于租金损失、出租物业价值减损、商誉损失以及为实现债权而产生的交通费、鉴定费、律师费、诉讼费、保全费、担保费、公证费等维权费用）；因乙方责任致第三方向甲、丙方提出权利主张的，乙方应积极介入处理。

4.3 丙方可自行或委托甲方履行乙、丙方《租赁合同》项下“第九条 消防、安全生产管理”及“第十条 出租物业的装修、搭建与维护”，条款约定下的部分或全部丙方权利。

4.4 甲方、丙方有权进行物业必要的改进工程，乙方不得干扰甲方、丙方为物业、公共区域、公共设施或园区任何其他部分进行的修理、重新装修、改进和其他工程。甲方应合理地尽力确保该工程不会对乙方的财产或资产造成损害，也不会妨碍乙方在本协议项下的权利。

第五条 供水供电设施维护管理责任

5.1 以出租物业入户的水表、电表为分界点，表前的供水供电设施的所有权归丙方，由甲方负责运行维护及管理，表后的供水供电设施的所有权归乙方，由乙方负责运行维护及管理。

5.2 出租物业入户的水表、电表的所有权归丙方，由甲方维护管理，乙方负责保护并监视其正常工作，如有异常，乙方应及时通知甲方，由甲方负责处理，否则由此造成的损失及责任由乙方承担。乙方认为入户水表、电表不准时，可按规定向水能表、电能表强制检定站提出校验申请。乙方对检验结果有异议时，在接到检验结果后 15 个工作日内，可向相关技术监督局申请检定；若检定结果为不合格的，鉴定费用由甲方承担，否则，由乙方承担。

5.3 乙方物业用水用电设施按现状交付，其中_____。

若乙方用水用电需求超出设施负荷的，须以书面方式向甲方提起申请，经甲方同意后，由乙方自行施工增容，所需费用及责任由乙方自行承担，增容改造完成后，须经甲方同意后方可通水通电；未经甲方同意，乙方不得擅自更改、迁移或增大水、用电量装置或负荷，如擅自接驳、改动、迁移用电用水装置及负荷，由此而造成的一切损失将由乙方全部承担，并承担相应的法律责任。如因乙方超负荷生产致安全事故或致甲方、丙方或第三方人身损害或财产损失的，因此产生的责任以及费用由乙方承担，与甲方无关。若甲方、丙方因此承担责任的，有权向乙方追偿。

5.4 未经对方同意，不得操作或改动对方权属的供水供电设施。如因紧急事故必须操作或改动的，操作或改动的同时应向对方发出通知。

5.5 甲方由于工程施工或线路维护上的需要，在乙方处凿墙、挖沟、掘坑、布管等时，乙方需给予方便。乙方人员到甲方维护的设备区工作，应征得甲方的同意，并在甲方人员监护下工作。

5.6 在供水供电设施上发生的法律责任，以供水设施运行维护管理责任分界点为基准划分，甲方、乙方应做好各自分管的供水供电设施的运行维护管理工作，并依法承担相应责任及费用。

第六条 违约责任

6.1 乙方未能如期全额支付物业管理费、水电费或其它应由乙方负担的费用的，每逾期一天，按应付未付款项总额的万分之五计收逾期付款违约金；逾期超过 30 天，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除本协议（丙方亦有权依据与乙方签订的《租赁合同》的相关条款单方面解除甲丙双方的《租赁合同》关系），丙方可一并要求乙方以应付未付款项总额的 20% 赔付违约金，同时有权不予退还已收物业管理费等费用作为违约金。

6.2 乙方违反本协议约定，出现严重损害甲方、丙方或第三方利益或妨害本协议目的实现等违约情形的，甲方有权解除本协议，丙方将对已收物业管理费作为违约金，不予退回。

6.3 乙方违反本协议约定，造成共用部位和共用设施（设备）损坏的，甲方有权要求乙方恢复原状，限期改正，并缴纳赔偿金。

6.4 因乙方不当行为导致甲方、丙方或第三方财产或人身安全受到损害的，乙方应承担由此产生的责任及费用。因乙方行为导致甲方、丙方被政府行政部门处罚或者被第三方追究赔偿责任的，甲方、丙方有权向乙方追偿。

6.5 除突遇线路故障或不可抗力因素导致停水、停电外，凡因水电路线大修或计划检修停止向乙方供水供电的，甲方应提前三天通知乙方作准备；甲方无正当理由未提前通知乙方的，应赔偿因停电（水）导致的乙方直接经济损失。如因线路故障或不可抗力因素导致停水停电，或甲方已履约提前通知的，乙方损失须自行承担。

6.6 凡由甲方配电、转供水的直供户，不得向第三方提供水、电，也不得在装修方案以外擅自接用水、电，否则由此产生的所有责任风险及甲方、丙方损失也将由违约方承担。乙方不合理使用水源、电源等过错行为产生的所有风险由乙方自行承担。若超负荷用水用电致配电供水设备损坏或因乙方原因影响他人正常生产经营或致下水道堵塞等公用设备设施损坏情况的，乙方应根据甲方要求的合理方式及限期内进行修复，乙方拒绝或拖延或未按要求进行修复的，甲方有权自行或委托第三方进行修复，由此产生的费用及责任由乙方承担。

6.7 协议约定的违约金不足以弥补守约方损失的（包括但不限于为实现债权而产生的交通费、鉴定费、律师费、诉讼费、保全费、担保费、公证费等维权费用），违约方还须全额赔偿。

6.8 若乙方存在本协议约定的任何违约行为，后因乙方采取补救措施并继续履行协议的，甲方、丙方仍保留追究乙方该违约责任的权利。

6.9 甲方应当按时按约保质保量向乙方提供物业管理服务，若因安保原因、管理疏忽原因导致乙方设备或资产受损的，或因为甲方怠于履行管理服务之职导致乙方生产效能降低甚至无法运转的，乙方可依法向法院起诉，由法院裁定甲方应承担的责任。

6.10 甲方应当保证其从事物业管理服务工作人员具有相应资质及业务素养，若物业管理服务过程中对第三方造成损害的。乙方可依法向法院起诉，由法院裁定甲方应承担的责任。

第七条 紧急避险和不可抗力

7.1 为维护社会公众、园区业主、丙方的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、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财产损

失的，甲方不负任何相关损失，且保留向相关责任人追究责任的权利。

7.2 凡因发生不可抗力致使任何一方不能履行本协议时，遇有不可抗力的一方应及时通知对方，并尽力抢救以减少损失，否则受损方有权追究因责任方怠于通知和救助而致使损失扩大的法律责任。

第八条 争议解决方式

8.1 本协议在履行中如发生争议，各方应友好协商解决，协商不成时，任一方均可向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

第九条 其他

9.1 本协议首页记载的各方通讯地址为所有通知、文件、资料等有效送达地址。上述地址如有变更，应在变更后3日内书面通知对方，否则一经发至上述地址即视为送达，上述地址适用于法院送达地址。出租物业也是乙方的有效通知地址，甲方有权选择将本协议项下的通知张贴于出租物业的门窗或墙面上，该等通知一经张贴即视为已经向乙方送达通知，乙方于通知张贴当日知悉通知内容。

9.2 本协议未尽事宜，经三方协商一致，可订立补充协议。补充协议及附件均为本协议组成部分，与本协议具有同等法律效力。

9.3 如乙方计划设立新公司，且新公司需要使用本协议出租物业作为工商登记地址的，该新公司即为本协议物业使用人之一，并应于新公司成立之日起30天内向甲方出具承诺书或与甲、乙、丙三方签订补充协议以明确新公司的物业使用人责任，乙方对此应积极协助。经催告，新公司在甲方要求的合理期限内仍未出具承诺书且未签订补充协议的，甲方有权暂停向乙方及新公司提供本协议项下的全部或部分物业管理服务，并有权单方解除本协议。

9.4 本协议中关于物业管理服务的具体约定可见附件《顺智科创园管理规约》。

9.5 本协议自各方签字盖章之日起生效，协议一式叁份，各方各执一份，具有同等法律效力。

附件：《顺智科创园管理规约》（签订合同时由甲方提供）

(以下为合同签署页)

甲方:

法定代表人或授权代表:

联系电话:

经办人:

校对入:

乙方:

法定代表人或授权代表:

联系电话:

丙方: 佛山顺银物业管理服务有限公司

法定代表人或授权代表:

年 月 日