

合同编号: WZX-2024-004

西咸新区城市运行综合管理中心 物业服务合同

甲方 西咸新区城市运行综合管理中心
乙方 江苏中核华兴物业服务有限公司



甲方：西咸新区城市运行综合管理中心

乙方：江苏中核华兴物业服务有限公司

甲方为中核创新园的入驻单位，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国劳动合同法》及其它有关法律、法规，甲乙双方就自愿、平等、协商一致的基础上，就乙方向甲方提供物业服务相关内容，订立本协议。

第一条 房屋位置、面积、用途

1.1 房屋位置：西咸新区能源金融贸易区中核创新园 B 栋 3F、4F

1.2 房屋面积：2700 m²

1.3 房屋用途：办公

第二条 合同期限

服务期限：自 2023 年 9 月 1 日起，3 年。合同按年度签订。

本合同自 2024 年 9 月 1 日起至 2025 年 8 月 31 日止（合同有效期为一年）。在合同期内，甲方对乙方的任一个单项服务产生异议，经过双方沟通无法达成一致意见的，甲方可以提前 30 天，书面提出终止该项服务或本合同全部服务；甲方延期支付款项致使乙方无法履行本合同的任一个单项服务的，经过双方沟通无法达成一致意见的，乙方可以提前 30 天，书面提出终止该项服务。

第三条 合同价款

物业服务三年暂定总价款为 4042680 元（含税，大写：肆佰零肆万贰仟陆佰捌拾元整），每年暂定总价 1347560 元（含税，大写：壹佰叁拾肆万柒仟伍佰陆拾元整），超出部分另行约定。

第四条 费用标准

4.1 物业服务费：16.9 元/m²·月，月度服务费：45630 元/月，全年总计：547560 元（含税）。

4.2 水、电、能源费：按照甲方所在地区的市场标准价格据实结算。

第五条 结算方式

5.1 物业服务费：物业服务费实行预缴制，分两次付清。第一次付款时间为本合同生效后30个工作日内，支付物业服务费273780元（含税，大写：贰拾柒万叁仟柒佰捌拾元整）；第二次付款时间为乙方提供物业服务满6个月起30个工作日内，支付物业服务费273780元（含税，大写：贰拾柒万叁仟柒佰捌拾元整）。

5.2 水、电、能源费：水、电、能源费每三个月结算一次，根据甲方实际用量据实结算。经乙方与业主方（中核华辰建筑工程有限公司）达成一致，水、电、能源费由业主方（中核华辰建筑工程有限公司）收取。甲方在收到水电能源费用明细单（乙方提供）和业主方（中核华辰建筑工程有限公司）提供的符合甲方财务要求的发票后的20个工作日内，向业主方（中核华辰建筑工程有限公司）支付水、电、能源费，无需向乙方支付。本合同执行过程中，如遇水、电、能源费的价格调整，甲方按照调整后的价格支付。

5.3 每次付款前乙方应向甲方提交书面支付申请，并提供符合甲方财务要求的等额增值税普通发票，甲方收到支付申请和发票后于20个工作日内支付相关费用。如遇跨年度情况，甲方付款时间以甲方财务管理制度拨付时间为准。乙方提供发票不符合约定的，甲方可拒绝付款且无需承担逾期付款责任，甲方有义务提醒乙方重新按要求开票。

5.4 以上费用如逾期支付，乙方有权利向甲方发出书面催告函，若甲方仍拒绝支付的，则甲方按应付未付总额的万分之五缴纳违约金。

第六条 账户信息

6.1 乙方账户信息

账户名称：江苏中核华兴物业服务有限公司

开户行：中国建设银行股份有限公司仪征华联支行

银行账户： 3200 1747 0480 5250 0771

6.2 乙方确保上述账户的真实准确性、合法、稳定、有效，若要变更需提前 10 个工作日书面通知甲方。否则，甲方不承担因账户信息有误等原因造成的延期付款责任。

第七条 服务要求

7.1 对共用设施设备的日常维护、保养、运行及管理。共用设施设备包括整幢办公楼使用人共同使用的上下水管道、落水管、共用照明、供电配电设备、供电线路、中央空调系统、安防监控系统、电梯、水箱、水泵、公共区域的消防系统设施（烟感、喷淋、消防栓、灭火器和应急灯）、室外绿地花木的养护补栽、宣传语制作、道路、路灯的维修、沟、井和公用设施设备使用的房屋等范围。

7.2 对共用部位的维护和管理。（共用部位是指整幢办公楼共同使用的房屋主体承重结构部分，包括房屋的楼盖、屋顶、梁、柱、承重墙体、外墙面、屋面、楼前广场、楼梯间、走廊通道等物业公共区域）

7.3 对公共环境卫生的日常清洁。主要包括大堂、门厅、景观池、公用卫生间、楼道、屋面等部位的定时清扫，对办公楼公共门窗、内墙壁的除尘清洁，对公共绿地、广场路面的清扫、办公垃圾的清理、公共区域的灭鼠、消毒及对办公垃圾的日产日清。

7.4 对实施门岗、巡逻、监控、安防等方面的管理，协助公安机关维护公共治安秩序和安全防范，阻止正在实施的违法犯罪活动。

7.5 做好与公网管理部门的配合协调工作。（公网管理部门包括供电局、自来水公司、网络运营商、天然气公司等）。

7.6 协助有关部门做好办公楼的消防管理。

7.7 进行物业档案的管理，建立健全的物业使用人档案管理资料,包括与本物业有关的工程图纸、竣工验收资料的管理及本物业管理区域内的各类物业、设施的验收接管档案（图、卡、册）使用人情况表、共用设备、公共设施运行、保养、维修记录。

7.8 对管理区域内公用绿地、花木的养护与管理。

7.9 对管理区域内交通秩序的疏导和车辆停放秩序的管理。按甲方需求提供地下停车位。

第八条 权利和义务

8.1 甲方的权利和义务

8.1.1 在乙方不违反合同约定的前提下，甲方应按规定时间交纳物业管理的相关费用。

8.1.2 按照本协议的约定享有乙方提供的服务。

8.1.3 甲方有权对乙方作业人员各项工作内容进行检查。

8.1.4 甲方不定期对物业质量进行监督检查,对不符合质量标准的服务要求乙方整改落实。

监督乙方的物业服务行为，就物业服务的有关问题向乙方提出要求和建议。

8.1.5 遵守物业的《管理规约》《用户手册》及其它物业服务规定。

8.1.6 按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的排水、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。

8.1.7 为维护甲方的切身利益，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，甲方应积极配合乙方采取紧急措施。

8.1.8 在合同有效期内，乙方招聘人员不能胜任甲方要求的，甲方有权要求乙方更换人员或调整工作岗位。

8.1.9 乙方违反协议，未达到服务质量约定目标，甲方有权要求乙方限期改正，并有权拒绝支付上一期物业费。

8.2 乙方的权利和义务

8.2.1 提供物业共用部位、共用设施设备的养护和管理服务，维护物业公共管理区域内的环境卫生和相关秩序。同时按要求向甲方提供外立面清洁、设施设备维修、安全保卫。

8.2.2 制定《用户手册》和其他相关的物业管理制度并在区域内张贴公告或书面告知甲方。

8.2.3 建立健全物业服务档案资料。

8.2.4 制止违反《管理规约》《用户手册》及其他物业管理规定的行为。

8.2.5 告知甲方装修房屋的注意事项和限制条件，与其订立《装修管理服务协议》。

8.2.6 乙方可根据实际情况利用物业共用部位合理划分停车区域并制定相应管理方案。

8.2.7 乙方对物业服务团队的生产安全、人身安全负全部责任。

8.2.8 保管和正确使用服务对象的相关档案资料，及时记载有关变更信息，不得泄露甲方任何个人、房屋、活动信息或将甲方信息用于物业管理活动之外的用途。

8.2.9 维护好服务区域内的设施设备，因管理不善致使设施设备失窃、失密等其他损失，乙方必须承担全部责任。在正常物业管理期间，因乙方原因导致供水、供电、供气、供热等设施设备运行障碍造成损失的，乙方应承担相应责任。

8.2.10 灭虫、鼠等药品须定点放置，以防误食威胁人身安全。因乙方投放药品不当，导致人员伤亡的，乙方必须承担相应责任。

8.2.11 乙方工作团队要严格执行物业服务标准和制度，定期向甲方汇报服务团队履职情况。乙方所聘工作人员发生任何性质的安全事故由乙方负全责。

第九条 协议的变更、解除与终止

9.1 甲方房屋租赁期届满本协议自然终止。

9.2 甲方可以与乙方进行协商、变更或终止本协议，除本协议另有规定外，变更或终止协议一方应以书面方式提前【30】日通知对方，经协商一致可变更或终止协议。

9.3 因不可抗力因素导致本协议无法履行时，合同终止履行，双方互不承担违约责任，但发生不可抗力的一方应当在不可抗力发生之日起【10】日内通知对方，且应提供有效的证明文件。

第十条 违约责任

10.1 双方应严格遵守本协议的各项规定，任何一方违反本协议的规定，除本协议另有约定外，违约方应向对方支付一季度物业服务费总额的【5%】作为违约金。

10.2 因违约方违约给守约方造成损失的，违约方应承担违约责任，并向守约方赔偿各种损失，包括但不限于守约方为追索该损失而发生的律师代理费、诉讼费、仲裁费、证据调查费、保全费、保全担保费等费用。

10.3 乙方未按合同约定提供服务，甲方有权要求乙方限期整改，乙方拒不整改或经整改后仍不符合甲方要求，甲方有权单方解除合同并要求乙方支付一季度物业服务费的【5%】的违约金，因此给甲方造成损失的，乙方应当赔偿全部损失、包括但不限于直接损失、间接损失。

第十一条 争议解决

本合同履行中发生争议双方协商解决，若协商不能达成一致，应向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十二条 其他约定

12.1 合同履行过程中，双方可根据有关法律、行政法规规定，结合项目的实际情况，经协商一致后订立补充协议，补充协议视为本合同的组成部分，具有同等法律效力。

12.2 本协议自甲乙双方法定代表人或其委托代理人签字/盖章并加盖甲乙双方公章后生效。本协议一式【捌】份。甲方持【肆】份、乙方持【肆】份，均具有同等效力。

12.3 本合同所记载的地址和联系方式适用于双方往来联系、书面文件送达以及争议解决时法律文书的送达。因地址和联系方式错误而无法直接送达或妥投的，自交邮后的第三日视为送达。

一方拟变更地址或联系方式的，应提前书面通知对方，且在对方实际收到变更通知后才发生变更效果，否则一方应按照原信息进行的送达一经送出即视为送达成功。

(下页为签署页)

(本页无正文)

甲方（盖章）：西咸新区城市运行综合管理中心

联系电话：029-33683134

地 址：西咸新区能源金融贸易区中核创新园 B 座 3F-4F

法定代表人/委托代理人：



日期：2024年8月30日

乙方（盖章）：江苏中核华兴物业服务有限公司

联系电话：029-38066908

地 址：江苏省南京市云龙山路 79 号

法定代表人/委托代理人：

日期：2024年8月30日