镇江市财政局档案室物业管理服务合同

立协双方：

镇江市财政局_____（以下简称甲方）

镇江房地产物业管理有限责任公司（以下简称乙方）

房屋建筑面积：1280.93平米

根据国家《物业管理条例》、《镇江市物业管理实施细则》等有关法律、法规规定，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，达成如下协议：

第一章　甲、乙双方的权利与义务

一、甲方的权利

1、按照本协议的约定内容，享受乙方提供的服务。

2、依据本协议内容监督乙方履行物业管理服务协议，对乙方物业管理服务存在的有关问题提出意见和建议，维护自己的合法权益。

3、有权了解物业服务人员提供的服务内容、标准、收费项目、收费标准及相关费用的使用情况。

4、乙方不按规定擅自提高收费标准的，甲方可拒付。

5、有权向有行政管理部门投诉乙方违反法规、规章的行为。

6、甲方作为该档案楼的实际使用人，有权依据本合同约定，要求乙方提供的物业服务，并享有相应的使用便利。

二、甲方的义务

1、自觉遵守有关法律法规等有关规定。

2、遵守乙方根据有关规定制定的物业公共部位、设施设备、公共秩序和环境卫生等方面的管理制度。

3、依据本协议按时向乙方交纳物业管理服务费等其它应缴费用。

三、乙方的权利

1、制止和劝阻甲方违反物业管理制度的行为，对甲方违反公众管理制度的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、公示、制止、仲裁或法律诉讼等措施。

2、制止违章搭建或其他损坏业主公共利益的行为，并及时向有关行政管理部门报告。

3、可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方。

4、向甲方收取物业管理服务费用，对逾期不交纳的可以向人民法院起诉。

四、乙方的义务

1、根据物业服务协议对房屋共用部位、共用设施设备、环境卫生、交通等项目进行服务与管理，对空关房做好管理，确保房屋不被侵占。

2、协助公安部门做好物业管理区域内的安全防范工作。

3、建立健全物业管理档案资料。

4、接受甲方及上级有关行政主管部门的监督指导。

第二章　物业服务内容

第一条　房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道（大中修费用由相关业主分摊，按规定从维修基金中列支；更新费用由相关业主承担）。

第二条　共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、共用照明、配电房、消防设施设备、电梯、监控、公益性文体设施等（大中修费用由相关业主分摊，按规定从维修基金中列支；更新费用由相关业主承担）。

第三条　公用环境卫生，包括公共走廊、公共卫生间、大厅、公共楼道、等

房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运（房屋产生的装修垃圾和商铺所产生的经营性垃圾，由业主或使用人自行委托环卫部门有偿清运处理）。

第四条 物业管理区域内停车场交通与车辆停放秩序的管理。

第五条 维持公共秩序，定期巡视，协助公安部门做好安全防范工作发现安全事故，在采取应急措施时，及时向公安部门报告。

第三章 物业服务收费

一、物业服务期限：本项目服务期三年，合同一年一签，年度合同到期验收合格后，保证下一年预算能够正常下达的情况下，续签下一年合同。

二、交费标准：

1、本物业管理区域内物业的基本情况。

物业名称 ：新城尚府 5#301、302

物业类型 ：办公楼

建筑面积 ：1280.93 ㎡

三、 委托管理期限：自 2025 年 12 月 4 日起至 2026 年 12 月 3 日止。

四、物业服务年度合计费用： 32000 元/年 （大写：每年叁万贰千元整）。

五、付款方式：本项目服务期三年，合同一年一签，年度合同到期验收合格后，保证下一年预算能够正常下达的情况下，续签下一年合同。物业费一年一付，按年缴纳，合同签订后，甲方收到乙方开具的发票后 10 个工作日内支付 100%合同款。

六、因甲方原因造成的物业空置，其物业管理服务费应按正常标准准时交纳，甲方不得以装修期间或经营不佳为由，不交或少交服务费。

七、若甲方协议到期后不再续签物业服务合同，需提前三个月书面告知乙方，并结清所有相关费用。

八、甲方所安装的单独水、电表产生的费用，均由甲方自行至相关部门交纳。

公共区域能耗费交由指定单位。甲方其他水、电分表所产生的费用，由甲方安装插卡水、电表后乙方代为收缴。

九、违约责任

1、乙方违反协议，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、甲方违反协议，使乙方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。

3、乙方违反协议，擅自提高收费标准或乱收费的，甲方有权要求乙方清退所收费用，退还利息并支付违约金。

4、甲方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求甲方补交并从逾期之日起按每天0.5‰交纳违约金。

第四章　商铺临时管理规约

一、 总　则

1、根据国家《物业管理条例》和省、市相关法律、法规、政策，制定本临时公约，对有关物业的使用、维护、管理，承租人和商铺的共同利益，承租人和商铺应当履行的义务，违反管理规约应当承担的责任等事项依法做出约定。

2、本临时公约对建设单位、承租人和商铺物业使用人均有约束力。

3、建设单位与物业管理企业签订的前期物业服务合同中涉及承租人和商铺共同利益的约定，应与本临时管理规约一致。

二、物业基本情况

1、根据有关法律法规和物业买卖合同，乙方享有以下物业共用部位、共用设施设备的所有权：

2、由单幢建筑物的全体承租人共有的共用部位，包括该幢建筑物的承重结构、主体结构，公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、户外墙面、屋面等；

3、由单幢建筑物的全体承租人共用的设施设备，包括该幢建筑物（地下室除外）内仅供该栋使用人使用的给排水管道、落水管、配电设施及线路、照明设施、强电井、弱电井等；

4、由物业管理区域内全体承租人和商铺共有的共用部位和共用设施设备，包括围墙、池井、照明设施、共用设施设备使用的房屋、安全防范管理系统、水池等。

三、物业的使用

1、甲方对本物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，同时应当遵守物业管理法律、法规、政策的规定，遵守本物业的各项管理制度，积极配合乙方的各项管理服务工作，并不得妨碍其他承租人正常使用物业。

2、甲方应遵守法律、法规的规定，按照有利于物业使用、安全、整洁以及公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则，在供电、供水、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面妥善处理与相邻业主的关系。

3、甲方应按设计用途使用物业。如因特殊情况需要改变物业设计用途的，在征得相邻业主书面同意后，报有关行政主管部门批准，并告知乙方。

4、甲方需要装饰装修房屋的，应事先告知乙方，并与其签订装饰装修管理服务协议，并严格遵守建设部第110令《住宅装饰装修管理办法》、《江苏省城市房屋装饰装修管理条例》等国家相关法规及《装饰装修管理规定》。

5、甲方应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用物业的共用部位。

6、因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻业主合法权益的，甲方应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

7、甲方应按有关规定合理使用水、电等共用设施设备，不得擅自拆改。如由此侵害他人权益造成损失，责任人应恢复原状并承担全部的赔偿责任。

8、为了统一美观及长效管理甲方应按房屋设计预留的位置安装空调外机，如预留位置不够安装，应书面报告乙方，由乙方根据房屋外立面效果指定位置安装。未预留设计位置的，应按乙方指定的位置安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。。

9、本物业管理区域内禁止下列行为：

1）损坏房屋承重结构、主体结构，破坏房屋外貌，擅自改变房屋设计用途；

2）占用或损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地，擅自移动物业共用设施设备；

3）违章搭建、私设摊点、店面外溢，占道经营等；

4）在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物；

5）违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质，发出超标噪声；

6）擅自在物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画；

7）利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；

8）法律、法规禁止的其他行为。

四、 物业的维修养护

1、甲方承担自己区域内的专有部位和自有设备的维修责任，费用自理（保修期除外），对物业专有部分的维修养护行为不得妨碍其他商铺的合法权益。

2、因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，乙方或甲方应事先告知相关业主，相关业主应给予必要的配合。

3、相关业主阻挠维修养护进行，造成物业损坏及其他损失的，应负责修复并承担赔偿责任。

4、发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况，必须及时进入物业专有部分进行维修养护但无法通知相关业主的乙方可向相邻业主说明情况，在第

三方（如所在地居委会或派出所）的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行维修养护，事后应及时通知相关业主并做好善后工作。

5、因维修养护物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得建设单位和乙方的同意，并在约定期限内恢复原状。

6、物业存在安全隐患，危及公共利益或其他业主合法权益时，甲方应当及时采取措施消除隐患。

7、建设单位应按国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。建设单位在保修期限和保修范围内拒绝修复或未按维修承诺条款及时修复的，甲方可委托他人修复，修复费用及修复期间造成的其他损失由建设单位承担。

8、本物业管理区域内的全体承租人按规定缴存、使用和管理物业专项维修基金以及按规定缴纳乙方应收取的各项服务费用。

9、加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的生活环境。

10、甲方违反本管理守则和甲方的各项规定甲方有权进行制止要求其履行义务造成他人人身、财产受到损害或者使物业的公用设施受到损害的甲方必须依法承担责任。对不听劝阻或拒绝履行义务的由乙方向有关行政管理部门报告处理。

11、本管理守则由物业公司依照有关法律、法规的规定修订。本管理守则的修订应当公布后施行。

第五章　附则

一、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。

二、本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

三、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。

四、本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门

申请调解；协商或调解无效的，可向镇江仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

五、本协议自盖章之日起生效。

甲方（单位盖章）：

地址：

联系人：

联系电话：

乙方（单位盖章）：

地址：

联系人：

联系电话：

签订日期：2025__年_12_月_4_日