

# 物业管理服务合同

合同编号: 交投四汽物业(15) 字第 号

物业管理方: 上海交投物业管理有限公司 (简称甲方)

地址: 上海市徐汇区吴中东路 555 号 8 楼

法定代表人: 邵重业

联系电话: 021-34770192 (物业运行部)

物业承租方: 张三 (简称乙方)

地址: 上海市徐汇区吴中东路 555 号 8 楼

法定代表人: 张三

联系电话: 021-34723222

甲方受本物业所有权拥有者(简称业主方)全权委托管理本物业, 具有签订本物业管理服务合同的合法主体资格。

甲乙双方依据国家物业管理有关法规以及乙方与业主方签订之《房屋租赁合同》, 结合本物业管理、使用规定(详见本合同附件《租户守则》), 特制定本物业管理服务合同, 以共同致力于完善本物业的使用与管理。

## 一、房屋情况

1.1 乙方之租赁房屋坐落于上海市闵行区光中路 330 号东吴大厦

304室。该租赁房屋建筑面积（合计）为 200 平方米，租赁房屋用途为办公。

## 二、物业管理服务期限

2.1 本物业管理服务合同期限为 2 年（24 个月），自 2018 年 11 月 15 日起至 2020 年 11 月 14 日止。

## 三、物业管理费

### 3.1 物业管理费

3.1.1 甲方按乙方承租的建筑面积 0.7 元/平方米.日的标准向乙方收取物业管理费；

3.1.2 乙方承租的建筑面积合计为 200 平方米，乙方每月物业管理费为 3000 元人民币（大写为叁仟整元人民币）。

3.1.3 上述物业管理费已包含公共部位发生的水、电、煤以及在规定季节、时段内产生的物业空调供应费用（不含租赁房屋内乙方自用办公用电及加班开启空调）。

### 3.2 物业管理费、押金支付

3.2.1 乙方按押二付三的方式向甲方支付物业管理费。

3.2.2 乙方应付物业费押金为 2000 元人民币（大写贰仟整元人民币）。乙方必须在入驻前解缴完毕，甲方向乙方出具物业费押金收款凭证，乙方必须予以妥善保管；如乙方承租面积发生增减，双方必须及时相应办理增减物业费押金事宜。合同履行完毕以及结清各项费用

后，甲方予以无息退还；

3.2.3 物业管理费的收取按照“先支付后使用”的预付原则进行。乙方应于接到甲方付款通知后 7 个工作日内，向甲方支付下个月（或季）的物业管理费，可以支票、现金或转帐形式支付；逾期未支付应由乙方承担滞纳金的责任，滞纳金按应付费金额的 1%/日收取。

#### 四、其他费用

##### 4.1 电费

4.1.1 乙方按照承租房屋独用电表的读数乘以电费单价（1.2元/千瓦小时），每月向甲方支付电费（甲方为代收代付）。

4.1.2 合同期内如遇供电部门电价调整，乙方需按调整后的电价予以支付。

##### 4.2 停车费

4.2.1 甲方按物业《停车管理规定》向车位使用者收取费用。乙方如有需要，甲乙双方按《停车管理规定》另行签订停车协议。

##### 4.3 电话、网络费

4.3.1 乙方自用电话、网络等设备的申请安装、使用费（或如有产生的增容费）均由乙方自行承担，甲方不收取其他费用，并予以乙方协助便利。

##### 4.4 加班空调使用费

4.4.1 乙方如业务需要使用加班空调，双方按《租户守则》中关于加班空调收费规定办理有关手续后，甲方予以便利。

#### 4.5 甲方收款账号：

帐户名称：上海交投物业管理有限公司

开户银行：上海浦东发展银行卢湾支行

帐 号：98990158000000493

#### 五、物业管理服务标准：

##### 5.1 甲方按下列标准实现物业管理服务目标：

5.1.1 物业外观：物业外观及物业内部公共部位、广告、标识均符合市容管理规定；

5.1.2 公共环境：由专职保洁人员对物业公共部位予以保洁；

5.1.3 绿化：由专职绿化人员对物业绿化定期修整；除虫害；

5.1.4 物业保安：由专职保安人员为物业提供全天 24 小时安保执勤、监控、定期巡视及记录；消防设施完好有效；

5.1.5 停车服务：有偿使用、有序停放、安全便利；

5.1.6 设备运行：完好、正常运行；物业及附属设施、设备维护按甲方分类维护计划实施；

5.1.7 应急修理：急修，接报告后 30 分钟内维修人员到位处理。

5.1.8 空调供应（不含双休日及国定假日）：

夏季供应开启时段：6 月 15 日—9 月 15 日

冬季供应开启时段：11 月 15 日—2 月 15 日

空调供应时段：周一至周五的 8:30—17:30

## 六、免责条款

6.1 甲乙双方同意在本合同履行中，如有以下情形之一的，本合同中止，双方互不承担赔偿责任：

6.1.1 由于自然灾害或不可抗力事件发生导致本合同无法履行的；

6.1.2 该房屋如遇拆迁、征用或发生损毁、灭失的；

6.1.3 双方共同认定为可免除违约责任的。

## 七、违约责任

7.1 乙方发生以下行为的，应视为合同违约：

7.1.1 拖欠物业管理费、电费、停车费等超过规定时限 20 天（含 20 天）以上的；

7.1.2 擅自改变房屋结构及损坏附属设施，且在规定期限内未予整改恢复的；

7.1.3 擅自转租或分租以及改变房屋办公用途的；

7.1.4 未遵守物业《租户守则》，给物业或其他租户造成严重损失的。

7.2 甲方发生以下行为的，应视为合同违约：

7.2.1 逾期交付房屋超过规定时限 20 天（含 20 天）以上的；

7.2.2 无理由擅自收回房屋的。

7.3 甲乙双方如有发生以上违约责任，对方有权中止合同，并要求予以赔偿。

## 八、争议的解决

8.1 本合同在履行中如发生争议，甲乙双方应积极协商解决，协商不成时，可提请上海市仲裁委员会仲裁，亦可向当地人民法院提起诉讼。

## 九、其他条款

---

---

---

---

## 十、附则

9.1 未尽事宜，双方经协商一致可以补充协议形式予以约定；

9.2 《租户守则》为本合同之附件，为本合同有效组成部分；

9.3 本合同一式四份，双方各执二份；本合同自签署之日起生效；

9.4 合同期满，本合同自然终止。

甲方：（盖章）  
上海交投物业管理有限公司

乙方：（盖章）

甲方代表：（签字）

乙方代表：（签字）

邵重业

张三

日期：2018 年 11 月 15 日

日期：2018 年 11 月 15 日