**办公物业管理服务合同**

**甲方：**中国银行股份有限公司黑龙江省分行 **乙方：**新中物业管理（中国）有限公司

**法定代表人：字伟 法定代表人：陈建中**

**地址：**黑龙江省哈尔滨市南岗区红军街19号 **地址：**北京西城区复兴门内大街1 号中国银行总行大厦

**邮编： 邮编：**

**联系人： 贲晓冬 联系人：孙建龙**

**电话： 53627843 电话：53001034**

**传真： 传真：**

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、及《哈尔滨物业管理条例》等有关法律、法规和规章的规定，甲、乙双方就乙方向甲方（本合同项下“甲方”包括甲方及甲方指定的物业使用人）提供物业服务有关事宜，经协商一致，订立本合同。

**第一条 物业服务范围及标准**

**一、本物业项目（以下称“本物业”）概况：**

名称：[中国银行黑龙江省分行营业办公楼]、类型：[办公楼]、地址：[黑龙江省哈尔滨市南岗区红军街19号]、面积：[19207平方米]

名称：[中国银行黑龙江省分行中银大厦]、类型：[办公楼]、地址：[黑龙江省哈尔滨市道里区兆麟街128号]、面积：[20763平方米]、

名称：[中国银行黑龙江省分行木介街培训中心]、类型：[酒店 ]、地址：[黑龙江省哈尔滨市南岗区木介街副16号]、面积：[3285.18平方米]

**二、物业服务内容：**

**（一）中国银行黑龙江省分行营业办公楼和木介街培训中心**

1、中国银行黑龙江省分行营业办公楼工程运行维护管理：负责楼宇配套设备设施的运行值守、维护保养及维修，包括供变电系统及楼宇照明系统、备用电源设备系统（柴油发电机组）、生活给排水系统、供暖设备系统、弱电系统（会议和固定电话）、楼宇附属设施（门窗、办公家具等）。电梯系统及消防主机系统等特种设备由甲方请专业公司维护保养，维修材料由甲方负责采购。

木介街培训中心工程维护管理：负责楼宇配套设备设施的运行维护保养，包括楼宇照明系统、生活给排水系统、供暖系统、楼宇附属设施（门窗等）。电梯系统及消防主机系统等特种设备由甲方请专业公司维护保养，维修材料由甲方负责采购。

2、中国银行黑龙江省分行营业办公楼保洁服务：楼宇公共区域清洁保养、行领导办公室内清洁、户外门前三包区和物业楼宇外地面屋面清洁。材料由甲方负责采购。

3、中国银行黑龙江省分行营业办公楼营业厅接待及引导服务、会议服务、VIP服务(行领导办公室服务)、信报收发服务。

4、中国银行黑龙江省分行营业办公楼地上、地下停车场非经营性管理。

**（二）中国银行黑龙江省分行中银大厦和道里区西十道街楼宇**

1、中国银行黑龙江省分行中银大厦工程运行维护管理：负责楼宇配套设备设施的运行值守、维护保养及维修，包括供变电系统及楼宇照明系统、备用电源设备系统（柴油发电机组）、生活给排水系统、供暖和空调设备系统、弱电系统（会议和固定电话）、楼宇附属设施（门窗、办公家具等）、消防监控室设备维护及值守服务（乙方负责建立健全消防值班室职责、及时报告火情）。电梯系统及消防主机系统等特种设备由甲方请专业公司维护保养，维修材料由甲方负责采购。

道里区西十道街楼宇工程运行维护管理：负责楼宇配套设备设施的维护保养及维修，包括楼宇照明系统、生活给排水系统、供暖系统、楼宇附属设施（门窗等），空调系统、电梯系统及消防主机系统等特种设备由甲方请专业公司维护保养，维护材料由甲方负责采购。

2、中国银行黑龙江省分行中银大厦保洁服务：楼宇公共区域清洁保养 、户外门前三包区和物业楼宇外地面屋面清洁。清洁材料由甲方负责采购。

3、中国银行黑龙江省分行中银大厦前台接待服务、会议服务、信报收发服务。

4、中国银行黑龙江省分行中银大厦地上、地下停车场非经营性管理。

**三、物业服务执行标准：**

在物业管理服务中，根据新中物业管理标准，拟定中行项目物业管理服务标准，经业主审核后实施。

**四、物业服务目标：**

1、乙方须按下列约定，实现物业服务目标：乙方在原有设备接收状态的基础上，实现管理目标：

|  |  |
| --- | --- |
| 房屋零星维修、应急维修 | 及时 |
| 杜绝因乙方责任引起的火灾事故 | 发生率为0 |
| 杜绝因乙方责任引起的刑事案件 | 发生率为0 |
| 保洁清扫率 | ＞98％ |
| 公共照明设备巡检率 | ＞99％ |
| 各类机电设备运行巡检率 | ＞99％ |
| 道路车场巡检率 | ＞98％ |
| 有效投诉处理率 | 100％ |
| 投诉处理回访率 | 100％ |
| 满意度 | ≥90% |

五、物业服务期限：自[2022]年[1 ]月[ 1]日至[ 2022]年[12]月[ 31]日止。

**第二条 甲方的权利和义务**

一、甲方有权审定乙方制定的物业服务工作计划，并监督实施。

二、甲方有权要求乙方按本合同约定提供物业服务,对服务的各阶段及工作成果进行评估和确认，可提出问题或改进意见。经双方协商确定后，乙方按工作实际需要加以改进。如乙方未按本合同履行义务，应在收到甲方发送的书面改正通知后[ 15]日内予以补正和改进，如乙方在规定的期限内未能补正和改进，甲方有权中止支付服务费，直至乙方能够按照本合同规定的内容履行义务。乙方未按本合同约定提供物业服务，应赔偿因此给甲方造成的全部损失。

三、甲方对服务成果拥有所有权及全部、完整的知识产权（包括但不限于著作权、专利权、商标权及知识产权申请权等）。

四、甲方应当向乙方提供下列工作条件和协作事项，提供物业用房【省行4间、中银3间】，位于[省行705室、500室、17F设备间、工程101室，中银400室、307室、负一层工程间]，面积【省行85、中银75】平方米用于物业公司日常服务办公。

（一）甲方负责根据下列规定提供必要的机械设备、物资及向乙方提供必要的工作条件：

1. 负责提供所委托物业自用服务用品，如：大、小垃圾桶、皂液盒、烘手器、公用清洁箱、灭火器、消毒柜、冰箱、微波炉、会议用台布、台裙、杯具、餐具、大型保洁设备、工程维修工具等，并进行必要的补充；此合同报价中不包含工具、设备费用，目前甲方在用的工具、设备等，无偿移交乙方使用，不足部分由甲方提供，或由乙方购置，费用由甲方支付。
2. 负责向乙方免费提供必要工作条件，如调度室、办公室、仓库用房及普通市内固定电话线路（提供物业用房[省行4间、中银3间]，位于[省行704室、500室、17F设备间、工程101室，中银400室、307室、负1层工程间]，面积[省行85、中银75 ]平方米。）

（二）甲方应为乙方工作人员提供必要的日常或临时出入证件，

以方便乙方进行本合同项下的物业管理工作。

（三）甲方应为乙方提供楼层房门钥匙/门卡等工作方便，以使乙方可按时进行服务工作。如遇清洗地毯、地面等需双休日工作的任务，经乙方事先通报，甲方应予以配合。

五、甲方可制订所委托物业职员守则，以使在楼内工作的甲方全体职员及乙方全体员工能共同保持清洁、卫生、有序的工作环境。甲方有权审核乙方提出的年度工作计划/工作总结、财务预算报告/决算报告，有权检查监督乙方工作实施及执行情况。

六、甲方应支持乙方开展各项物业管理工作，在符合甲方安全保卫工作要求及保密制度要求的前提下，甲方可提供乙方为此所必须的硬件条件及有关技术文件资料。

1. 甲方负责提供与物业相关的竣工总平面图纸，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
2. 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；物业质量保修文件和物业使用说明文件，及物业管理所需的其他资料。

七、甲方应根据大厦房屋本体及设备设施使用年限的增加，投保公众责任险种及其他附加险种，规避和降低日趋增加的各类风险。

八、本合同履行完毕之前，甲方发生名称、法定代表人/负责人、住所、经营范围或其他工商登记事项变更，应当提前至少二十个工作日通知乙方。

九、本合同履行完毕之前，乙方如发生注册资本减少、承包、租赁、股份制改造、联营以及其他足以影响本合同项下物业管理工作或甲方权益的行为，应当提前二十个工作日通知甲方，并提前与甲方协商落实本合同项下的义务与责任履行问题。

十、在乙方完成相应阶段工作并满足付款条件时，甲方应按本合同的约定及时支付服务费。

十一、甲方有权自行或委托专业审计机构对乙方物业服务资金收支情况和年度预决算情况进行审计。

十二、国家法律、法规、规章规定的甲方其他权利和义务。

**第三条 乙方的权利和义务**

一、乙方应确保其具备法律法规要求的提供本合同项下物业服务的所有资质，包括但不限于物业服务企业资质。

二、乙方指定本物业服务项目负责人为：[贾翔]，联系电话：[15204661899]。乙方更换项目负责人的，应当征得甲方书面同意。甲方要求乙方更换项目负责人的，乙方应于[60]日内更换。

乙方应指定有合法资质及相应物业管理服务能力、经验的专业人员，按照本合同要求提供服务。相关人员的具体要求为：

项目经理1人:持有国家颁发《物业经理上岗证》

人事行政1人：持有企业人力资源师二级证

财务2人：持有会计上岗证

工程技术人员12人：持有电工、水暖等资格证书

消防监控员4人：持有消防监控证

乙方应确保从事本合同项下服务的工作人员为乙方合法雇员，并办理了相关社会保险或意外伤害险等。乙方工作人员在为甲方提供本合同项下服务过程中的一切行为视为乙方行为，非因甲方原因而受到的人身伤害由乙方承担全部责任。乙方不得因与工作人员之间的纠纷影响为甲方提供服务。对于违反甲方约定相关管理制度的行为，甲方认为不适合继续从事本合同项下服务的工作人员，一经甲方提出，乙方应于工作日[56]小时内予以更换。

三、乙方承接本物业新增管理项目时，应按照有关规定，与本物业的前期物业服务企业、建设单位等办理物业承接验收手续。

四、乙方应根据甲方要求，每年度向甲方提交物业服务工作计划、设施设备维修养护计划等，经甲方审定后组织实施。乙方按照新中物业服务标准负责完善（拟定）物业服务各项规章制度，经甲方同意后实施。

五、乙方应按照本合同约定的物业服务内容、标准、目标、期限及其他相关要求提供物业服务。

六、乙方在物业服务过程中，应采取安全防护措施，保证作业安全。乙方及其员工应理解并尊重甲方的企业文化，遵守甲方的规章制度，服从甲方指挥，不影响甲方办公秩序，不损害甲方及其员工的财产、设备、文件、信息安全，不从事与本合同项下物业服务无关的任何活动。因乙方或其员工故意或过失导致自身或甲方及其员工、或第三方财产、人身损害或信息泄露的，乙方应承担全部赔偿责任。

七、非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他设施设备运行障碍可能给甲方造成损失的，在乙方事前得到乙方应事先通知甲方并及时采取应急措施。

八、乙方应妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，不得将甲方及本物业相关信息用于本合同项下物业服务之外的其他用途。

九、乙方应按照甲方要求，每[一]个月向甲方报告物业服务实施的具体情况，报告内容包括：每月工作完成情况。乙方应及时向甲方通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，及时处理甲方及其员工、本物业使用人的投诉，接受甲方及物业使用人的监督。

十、乙方对本物业使用人违反本合同和物业管理规定的行为，应当进行规劝和制止，如发现物业使用人有重大违规而无法制止时，应及时向甲方报告。

十一、乙方应接受甲方对物业管理工作的监督和指导，接受甲方定期或不定期的综合评定，评定标准为：物业服务目标和标准

十二、物业服务用房仅用于乙方进行物业服务办公、档案资料保存、工具物料存放用途，未经甲方事先书面同意，乙方不得改变物业用房的用途。

十三、乙方应负责做好与本物业内其他物业服务企业的沟通协调，处理好相关工作事项的衔接。

十四、乙方应负责做好与政府管理部门就本物业服务相关事项的沟通协调。

十五、经甲方书面同意，乙方可将本物业管理区域内的专项服务委托给专业性服务企业，但不得将全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方与受托企业签署的分包合同或分包相关条款应符合本合同要求及相关法律法规及监管规定，其约定的服务标准不得低于本合同约定。乙方应对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任，任何被分包的专项服务，仍由乙方对甲方承担责任，包括因受托企业未能执行合同而给甲方造成的损失。

十六、本合同终止时，乙方应向甲方或甲方指定的第三方移交物业管理权，移交物业管理用房，向甲方归还甲方根据本合同提供给乙方的全部材料以及乙方在合同期内制作及/或收集的与本服务项目有关的全部档案资料，撤出本物业，协助甲方做好物业服务的交接和善后工作。

十七、如甲方因业务经营需要要求乙方协助开展其他物业服务工作，乙方应予以配合完成，如果需要增加服务成本费用应进行另行约定，明确甲乙双方权利与义务。

十八、乙方在履行本合同义务的前提下有权要求甲方按本合同约定支付物业服务费用。

十九、乙方应协助甲方办理所委托物业的“财产一切险”、“公众责任险”及“机器设备损坏险”等保险，投保费用由甲方支付。

二十、国家法律、法规、规章规定的乙方其他权利和义务。

二十一、本合同为酬金制收费方式，按照《黑龙江省物业服务收费管理办法》第九条：酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业。其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

第四条 验收[使用说明：请根据实际情况具体约定]

1、验收时间：双方约定一年一次进行满意度调查，时间为每年十二月份。

2、验收标准及方式：参照物业服务目标、物业服务执行标准。

3、在各验收阶段，乙方向甲方提交书面验收申请，经甲方书面同意后，启动验收。

**第五条 物业服务费用**

一、本合同项下物业服务收费方式为：采用成本＋酬金的方式，则物业费用应包括但不限于：发生的人工费（由各类用工产生的人事费用，包括但不限于薪资、福利、五险、不可预见费用等情况下法律、法规、地方政策所规定的相关费用）与管理费（含各类服务成本费用）、管理酬金、营业税金、政府规定的员工社会保险（合同签署日前政府规定的险项）等成本与费用（甲方的增加项除外）。具体费用支出项目见《物业管理费测算表》。物业内设备维修保养、材料采购等相关费用由甲方负责支付。

二、本合同项下物业服务费用由物业服务支出和乙方的酬金构成。本合同项下服务期内物业服务费用总金额预算为

甲乙双方约定按照 “每月实际发生物业服务费用总金额的[8]%”的标准提取酬金。

年费用为:**15,200,754.45**元;其中:酬金为**1,055,080.41**元。

三、付款办法：乙方按照实际发生结算物业管理费，每季度末乙方向甲方报送下一季度物业费用预算，经甲方主管物业部门确认后，甲方按照季度物业费预算金额季度初付款，季度末按照实际发生进行清算，预付物业管理费结余或不足在下一季度支付物业管理费时多退少补，12月份之前按照实际发生结清全年物业管理费。乙方应于甲方付款前【7】日向甲方提交合法有效的发票。

上述费用应付至乙方指定的账户，乙方按照实际物业管理费发生金额，向甲方提供等额的增值税专用发票。

乙方指定账户信息

账户名称： 新中物业管理（中国）有限公司哈尔滨分公司

开 户 行： 中国银行黑龙江省分行营业部

账 号： 171461382395

甲方开具增值税专用发票信息

名 称：中国银行股份有限公司黑龙江省分行

纳税人识别号：91230100826963241L

地 址：黑龙江省哈尔滨市南岗区红军街19号

电 话：53627843

开 户 行：中国银行股份有限公司黑龙江省分行营业厅

账 号：172701764841

说明：

* 1. 双方可根据上一年度的实际情况及物价、最低工资标准上浮及其他相关因素或政策浮动状况，每年对物业管理费用进行协商调整，以确保合同执行过程不违背政策法规或出现影响服务人员稳定性或服务品质等情形，并签订补充协议。
  2. 《物业管理费测算表》中未提及的费用不包含在上述物业管理费中，如有发生应由甲方另行支付；

四、以下几项费用不包括在物业管理费用中：

（一）甲方委托乙方管理的职工食堂、车队、后勤服务岗位132人，因与甲方工作安排结合紧密，所以其日常管理由甲方负责，该部分从业人员的招聘、培训、考核、解聘、劳动争议及工伤事故等所有原因引发的与乙方的纠纷所产生的法律、经济责任概由甲方承担，且该部分人员不纳入甲方对乙方的考核范围。（具体人员详见附件）

（二）在合同有效期内，由于甲方原因导致物业公司调整岗位架构内容或减少人员编制，依据有关法律法规由此产生的人员补偿金等费用，由甲方承担。

（三）法律法规、地方政策强制执行职工住房公积金包括但不限于应缴纳费用、需补缴费用及滞纳金等按实际发生额支付；

（四）委托管理事项中没有涉及的项目所产生的费用或物业测算中不含的费用。

上述计划预算内的费用由甲方审核确定并最终承担。但如果发生突发事件，致使乙方必须立即采取措施以维护所委托物业正常工作秩序及物业管理工作的正常进行但无法及时与甲方取得联系时，乙方应当先行垫付合理费用再尽快通知甲方，并出具相关证明，经甲方认可，甲方应当及时偿付乙方垫付的合理费用。

甲方供应的材料设备，乙方派人参加清点收货后由乙方妥善保管。因乙方原因发生丢失损坏，由乙方负责赔偿。

**第七条 保密性安排**

一、在本合同履行期间及履行完毕的任何时候，未经对方同意，任何一方不得以任何形式向第三方泄露本合同及附件内容，以确保双方的商业机密，但法律法规另有规定或监管部门另有要求的除外。

**二、**在本合同履行期间及履行完毕的任何时候，一方对于因实施本合同项下服务从对方获取或知悉的保密信息，应承担严格的保密责任，未经对方书面同意不得向任何第三方透露，否则，该方应赔偿由此给对方造成的全部损失，且对方有权随时终止本合同，但法律法规另有规定或监管部门另有要求的除外。保密信息指任何一方因履行本合同所知悉的任何以口头、书面、图表或电子形式存在的对方信息，无论该信息是否享有知识产权，包括但不限于：

（一）任何涉及对方过去、现在或将来的商业计划、规章制度、操作规程、处理手段、财务信息；

（二）任何对方的技术措施、技术方案、软件应用及开发，硬件设备的品种、质量、数量、品牌等；

（三）任何对方的技术秘密或专有知识、文件、报告、数据、客户软件、流程图、数据库、发明、知识、及贸易秘密。

（四）甲方及其员工信息和客户信息。

本保密责任永久有效，不因本合同的失效而失效。如需要，乙方应根据甲方的要求签署保密承诺函，保密承诺函与本条款存在不一致的，以保密承诺函为准。

**第八条 其他约定**

一、通知

乙方发生名称、法定代表人、住所、经营范围、注册资本金或公司(企业)章程等重大事项变更的，应当在变更后二十个工作日内书面通知甲方，并附变更后的相关材料。

乙方发生包括但不限于申请/被申请破产、停产、歇业、被吊销营业执照或相关资质、涉及重大法律纠纷、生产经营出现严重困难或财务状况恶化等可能影响履行本合同约定义务的，乙方应立即书面通知甲方，甲方有权要求乙方为本合同的履行安排提供甲方认可的担保，在乙方安排提供甲方认可的担保前，甲方有权暂停履行本合同项下的支付义务。

本合同任何一方当事人传递给对方的通知，须按本合同所列的联系人、联系电话、通讯地址等联系方式进行。一方联系人、联系方式如有变动，应于发生变动之日起[ 3]日内以书面形式通知对方，因未及时通知造成的损失由变动方承担。

二、不可抗力

不可抗力，系指地震、台风、水灾、火灾、战争等不能预见、不能避免并不能克服的，直接影响本合同履行的意外事件。如果出现不可抗力，双方在本合同中的义务在不可抗力影响范围及其持续期间内将中止履行。经双方确认的不可抗力影响时间，不计入本合同执行时间，本合同执行时间相应顺延。合同期限可根据中止的期限作相应延长，但须双方协商一致。任何一方均不会因此而承担违约责任。但是，一方迟延履行本合同同时发生了不可抗力，迟延方的违约责任不能免除。

受不可抗力影响的一方，应当尽可能采取合理的行为和适当的措施减轻不可抗力对履行本合同所造成的影响。没有采取适当措施致使损失扩大的，该方不能就扩大损失的部分要求免责，仍需就扩大损失的部分承担赔偿责任。

受不可抗力影响的一方应在不可抗力事件发生后[7]个工作日内将不能履行本合同的原因书面通知对方，并提供有效的证明文件。不可抗力影响结束后，受影响一方应在[7 ]个工作日内书面通知对方。

如果不可抗力影响超过[7]天，双方可协商解决此后的合同执行问题。如果双方在相应顺延的[7]天内未能协商一致，任何一方均有权解除本合同。

三、市场宣传

未经甲方书面同意，乙方不得在市场宣传中使用与甲方的合作案例，不得将中国银行作为业务合作伙伴进行宣传，不得使用中国银行的商标、标志语、徽标等。

四、合同的完整性

如果乙方在本合同招标、谈判阶段向甲方提供过任何加盖有公章或由授权代表签名的任何正式书面承诺、保证或说明，则该书面承诺、保证或说明材料中有关乙方义务、责任或承诺的内容，均构成本合同项下乙方的义务，对乙方具有同样法律约束力，但甲方明确书面同意予以免除的除外，如上述书面承诺、保证或说明与本合同约定冲突的，以本合同约定为准。

五、知识产权不侵权保证

乙方保证其提供的服务未侵犯第三人之著作权、商标权、专利权等知识产权，不会侵犯任何第三人的商业秘密或对任何第三人构成不正当竞争，如因此与第三人发生争议、诉讼或仲裁案件，由乙方承担全部责任，并负责赔偿甲方由此而遭受的全部损失。同时乙方需提供全力支持防止因上述侵权给甲方带来的直接和预期的损失，包括但不限于提供甲方继续使用本合同项下的服务而需取得的第三方授权，并承担因此而产生的所有费用。

**第九条 合同终止**

一、有下列情形之一的，本合同的权利义务终止：

（一）甲乙双方已按照本合同的约定履行各自的权利义务；

（二）双方约定或一方根据法律、法规或本合同的规定解除本合同；

（三）法律规定或者双方约定终止的其他情形。

二、本合同终止后，甲乙双方应共同做好债权债务处理工作，包括但不限于物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行等；乙方应协助甲方做好本服务项目的交接和善后工作。

三、任何一方决定在本合同服务期限届满后不再续约的，均应当在期满[二]个月前书面通知对方。

四、本合同终止后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当应甲方的要求暂时继续为甲方提供物业服务，直至甲方提出终止委托乙方继续提供服务之日止。甲方也应继续向乙方支付物业服务费用，支付时间和服务费计算方法和支付时间由双方另行协商。本约定仅在发生本条第4款乙方应甲方的要求暂时继续为甲方提供物业服务的情况下适用。

**第十条 违约责任**

一、本合同生效后，任何一方不履行或不完全履行本合同约定义务的，即构成违约，守约方有权要求违约方按照实际损失承担赔偿责任。

二、由于乙方的过错造成其提供的服务不能满足本合同约定的服务目标或要求的，甲方有权要求乙方予以改正，并视情况要求乙方支付违约金，违约金的金额为物业服务费用总额的[0.3]%；乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的，甲方可要求乙方继续履行，采取补救措施，并每停止服务一日，可按服务费总额[0.3]%的标准要求乙方支付违约金。上述两项违约金的金额可以叠加。如违约金总额超过服务费总额的[1]%，甲方有权解除本合同。乙方前述行为给甲方造成损失的，并应当赔偿相应损失；

以示甲乙双方权责对等在乙方已完全适当地履行本合同的情况下，如因甲方未能履约、未能提供乙方能够履约的前提条件等情况下而引发的违约责任，甲方应承担的各项赔偿责任。如甲方不能按本合同规定的日期向乙方支付物业管理费用，甲方须向乙方支付滞纳金。滞纳金数额按拖欠款项每天千分之三的标准累计计算。甲方如有其他违约行为，则应依法向乙方承担违约责任。

三、乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的，甲方有权要求乙方按时撤出物业区域，并应当按[0.3]%的标准向甲方支付违约金；前述行为给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

四、因本合同一方原因致使另一方遭受第三方追诉的，违约方应赔偿由此给另一方造成的损失。

五、按本合同规定应该偿付的违约金、赔偿金和各种经济损失，应当在明确责任后[30 ]日内付清，逾期按应支付金额的日万分之[3]计收利息。依据本合同乙方应向甲方支付前述款项的，甲方有权自行从应付物业服务费用中扣除充抵。

六、乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

1、由于业主或物业使用人自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；

2、因维修养护本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要、且事先已告知业主或物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

3、非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

4、未经乙方允许，甲方个人行为或甲方自行许可的装饰装修行为中，因装饰装修企业违反国家有关安全生产规定和安全生产技术规程，不按照法律法规要求，未采取必要的安全防护和消防措施和装置，并擅自动用明火作业和进行焊接作业的行为，造成安全、火灾事故的；

5、未采纳、重视乙方对共用设备设施运行维护提出的可行建议及隐患报告，造成重大事故的；推迟、延迟审批更换设备设施配件手续及审批更换件费用造成重大事故的。

**第十一条 法律适用与争议的解决**

1、本合同适用中华人民共和国法律。

2、凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方可通过协商解决，协商不成,可向甲方住所地人民法院起诉。

**第十二条 合同的生效、变更及合同份数**

1、本合同自双方法定代表人或者授权签署人签署并加盖公章之日起生效。

**2、**本合同履行期内，双方不得随意变更或解除合同。未尽事宜，由双方共同协商达成补充协议解决。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

3、本合同一式[肆]份，甲乙双方各执[贰]份。附件为本合同的一部分，具有同等法律效力。附件与合同正文内容不一致的，以[ 正文]为准。

4、一切由本协议引起的纠纷，若双方协商不成，应起诉至甲方所在地法院。

**第十三条 合同组成文件**

与履行本合同有关的下列文件，为本合同的组成部分，彼此相互解释，相互补充。为便于解释，组成本合同的多个文件的优先次序如下：

一、合同正文

二、《物业管理费用测算表》

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

甲方法定代表人（签署）： 乙方法定代表人（签署）：

或授权签署人 或授权签署人

2021年12月31日 2021年12月31日