**协议编号：（ ）年第 号**

物业服务协议

甲方（**(****租住人**）：

乙方**（物业服务公司）**： 广州宏德科技物业有限公司

项目名称：华南农业大学人才公寓（保障性租赁住房）

物业管理服务

签订地点：广州市

签订时间： 202 年 月 日

**协议内容**

甲方（租住人）：

乙方（物业服务公司）：广州宏德科技物业有限公司

根据甲方与产权人（或其委托人）所签租住合同，华南农业大学人才公寓 由乙方提供物业管理服务，据此，甲乙双方依据有关法律法规订立本协议，供双方共同遵守执行。

**第一章 服务期限与内容**

1.根据甲方与产权人（或其委托人）所签租住合同的相关约定，乙方为甲方提供物业管理服务，甲方承租房屋位于华南农业大学人才公寓第 栋 单元，建筑面积暂定60平方米（预先以60平方米计算，待办理产权证实测面积后多退少补）。

2.本协议期限自 202年 月 日起至 年 月 日止 。物业管理费计收启始日期为2025年5月1日。若甲方与产权人所签租住合同约定的租住期限有调整，则本协议期限相应调整。

3.除本协议另有约定外，乙方提供的物业服务内容包括：

（1）物业综合性管理服务：如发布通知、公告、天气预警、组织社区节日活动等；

（2）房屋天面、外墙等物业共用部位的巡查、养护和管理；

（3）电梯、消防等物业共用设施设备的运行、质检、养护和管理；

（4）物业共用部位和相关场地的清洁卫生、病媒生物防制和协助疫情防控、排水和排污管道的疏通、生活垃圾分类投放的管理；

（5）公共绿化的养护和管理；

（6）公共秩序维护和安防、消防等事项的协助管理；

（7）车辆停放秩序维护和车位经营的协助管理；

（8）人防工程的平时维护管理；

（9）装饰装修的协助管理和服务；

（10）物业账目等档案资料管理；

（11）制定火灾、台风、暴雨、重大卫生事件等应急突发事件工作预案，处置或协助处置应急突发事件。

4.甲方承租单元内的维修、管理等不属于本协议物业服务内容。

5.物业服务中心上班时间：上午8点-12点；下午14点-18点（周一至周六），在物业服务中心进行业务接待，并提供24小时热线电话服务。

6.甲方可委托乙方提供承租单元内的维修等有偿服务，服务内容和费用由双方另行商定。

**第二章 物业管理费及其它费用**

1.本协议所有款项均以人民币结算。

2.项目物业管理费收费标准为： 2.10 元/平方米/月（建筑面积），即甲方每月应缴物业管理费为人民币126.00元（含税）（大写：人民币壹佰贰拾陆元整）；（待华南农业大学办理产权证实测面积后，实行“多退少补”结算并签署补充协议确定今后物业管理费）；地下停车位管理费为固定收费（若租用停车位的收取）：120.00元/个/月。本协议期限内，如物业管理费标准按照相关规定进行调整的，则甲乙双方须按依法调整后的物业管理费标准执行。物业管理费不足一个自然月的，按“当月物业管理费÷当月总天数×当月的实际使用天数”计算应交物业管理费。

3.物业管理费按自然月计收，甲方须于每月 5 日（如遇节假日则顺延至首个工作日）前向乙方缴交当月应付物业管理费和上月应付的其它有偿服务费。物业管理费（1）甲方需与乙方指定银行签订《缴费业务委托代扣服务申请书》《缴费业务委托代扣服务协议》，由乙方在甲方个人工资账户（酬金账户）中直接扣缴物业管理费（付款银行账号： 。开户姓名： ；开户银行：中国工商银行广州五山支行）。（2）若委托扣款不成功的，则乙方须于次月5日前办理银行转账至物业司指定银行账号，并以乙方确认为准（转账时请备注清楚姓名和房号）。物业服务公司收款信息如下：

收款单位: 广州宏德科技物业有限公司；

账 号: 121104516010008535 ；

开户银行: 广发银行股份有限公司广州天河北支行 ；

乙方应在查明物业管理费收妥之日起10个工作日内向甲方提供合法税务发票。

4.除非双方另有约定，甲方自用的包括但不限于煤气费、燃气费、通讯费、有线电视费、网络费等，由甲方自行向相关的服务供应商支付。

5.人才公寓水电费按照政府水电管理部门核定的标准收取，使用水电预付费管理系统，实行远程抄表与实时监控。住户需预先充值，系统根据实际使用量自动扣费（包括公摊费用）。当余额不足时，系统将提前发送预警信息，当余额趋于零时，系统将自动断电断水。因余额不足断电断水造成的损失，由乙方自行负责。

**第三章 甲方的权利和义务**

1.甲方有权了解和监督乙方物业服务工作的实施及制度的执行情况，有权就项目物业管理服务事宜提出合理化建议或意见。

2.甲方应当遵守项目有关物业管理规定及产权人或其委托人的各项决议。

3.甲方须与乙方签订《安全管理责任书》，并配合乙方开展消防安全管理工作。

4.甲方自行负责承租单元内的清洁卫生、绿化养护、治安、消防、安全生产管理及设施设备的维护保养等工作及自行承担相关责任。

5.未经产权人或其委托人书面同意，甲方不得擅自对承租单元进行装修。

6.甲方在项目内严禁有下列行为：

（1）损坏或占用供排水管道、供电线路、供气管道、天线、电梯、照明设施、消防设施等各项共用设施设备；或超负荷使用承租单元内的用电设备。

（2）损坏或占用、涂画楼梯间、走廊通道、屋面、房屋外墙面、道路、绿地等共用部位及公共场所（地）等；堆放垃圾杂物或高空抛物；擅自设立广告牌。

（3）承租单元内存放易燃、易爆、有毒、有害等各种危险性物品，或产生环境噪音及污染。

7.甲方应当配合乙方做好项目物业管理相关安全生产宣传教育、社区文化活动等工作，配合乙方开展项目的各项检查、评比、达标等活动。

8.乙方因项目管理和设施设备维护等需要进入甲方承租单元内作业的，应事先书面或电话通知甲方，甲方同意后方可进入（紧急抢修性作业除外），甲方应给予积极配合并提供便利；乙方有权合理使用公共场所（地）而无须事先与甲方协商。

**第四章 乙方的权利和义务**

1.乙方依法对项目提供物业管理服务，对违反物业管理法律法规及有关物业管理规定的行为进行处理。

2.乙方接受政府物业管理行政主管部门及有关部门的监督、指导，并接受甲方就项目物业管理服务的监督。

3.乙方根据其与产权人或其委托人签订的物业服务内容，承担本项目物业管理服务职责。

4.乙方有权敦促甲方遵守有关物业管理规定及履行产权人或其委托人的各项决议。

5.除因乙方未能履行本合同的约定，导致甲方人身、财产安全受到损害的情形外，乙方不承担甲方人员的人身、财产保险、保管、保护责任。

6.乙方应当在物业服务中心的显著位置公开相关收费标准，并进行必要的说明。

7.下列事项乙方无须承担经济和法律责任：

（1）甲方违法使用房屋。

（2）甲方故意破坏或非正常使用承租单元、项目设备设施。

（3）非因乙方原因导致的任何第三方的不法侵害。

（4）非因乙方原因造成的外部公共事业供应（如供电、供气、供水、通讯、排污等）中断。

（5）因进行消防安全检测、演习等政府行政行为。

（6）突发事件发生时乙方为维护项目公共秩序或项目安全而采取紧急措施。

（7）甲方违反消防、安全生产管理规定造成损害的。

（8）甲方及其它利害关系之人违反物业管理规定及产权人或其委托人的各项决议而造成损害的。

（9）非乙方故意或过失，或乙方无法控制的其它事件。

（10）不可抗力事件。

**第五章 违约责任**

1.本协议期内，甲方未能依约按时支付物业管理费每逾期1日，须按拖欠金额的千分之三（0.3%）向乙方支付违约金，逾期超过30天将上报产权方或其委托方报备，逾期超过3个月，乙方有权采取诉讼等法律手段维护自身权益。

2.甲方未按本协议约定履行其责任、义务的，乙方有权要求甲方限期改正，若因此造成乙方经济损失的，甲方应依法承担责任。

3.乙方未按本协议约定履行其责任、义务的，甲方有权要求乙方限期改正，若因此造成甲方经济损失的，乙方应依法承担责任。

4.本协议期内，当甲方出现拖欠房租、水电费时，乙方将书面通知甲方，并报产权人或其委托人；甲方应自收到乙方书面通知之日起5日内缴清房租、水电费。

**第六章 协议的变更、终止和期满**

1.除法律规定或本协议另有约定外，未经甲乙双方协商一致，任何一方不得单方变更或解除协议。

2.甲、乙方同意，甲方与产权人或其委托人签订的《华南农业大学（教职工）人才公寓租住协议》或乙方与产权人或其委托人签订的《物业服务合同》终止的，本合同亦同时自动终止。

3.本协议终止后，乙方无须为甲方提供本协议约定的任何物业管理服务。

4.本协议期内，如遇不可抗力影响本协议履行或致使本协议无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

**第七章 争议解决方式**

1.本协议在执行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，任何一方可向项目所在地人民法院提起诉讼。因诉讼产生费用（包含但不限于律师费、诉讼费、保全费、执行费等相关费用）由败诉一方承担。诉讼期间，除有争议正在提请诉讼的条款外，本协议的其他条款应当继续履行。

**第八章 其他**

1.甲方声明，在签订本协议时，乙方已向甲方出示本项目物业管理相关文件、资料，甲方清楚了解全部内容并完全接受上述文件、资料的规定和要求。本协议期内，若上述文件、资料经依法修订并公告或送达甲方的，则甲方须按新版文件、资料执行。

2.甲乙双方约定的其他事项 / 。

3.本协议未尽事宜，由甲乙双方另行协商并以书面形式签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

4.本协议一式贰份，甲方执 壹 份，乙方执壹份，均具有同等法律效力。

5.本协议于2025年 月 日在中国广东省广州市签订，自甲方签字并按手印，乙方加盖公章或合同专用章之日起生效。

6.一方在本合同履行过程中向对方发出或者提供的所有通知、文件、文书、资料等；均以本合同所列明的地址送达（合同未列明的，以双方的注册地址或身份证地址作为送达地址）。一方如果迁址、变更电话，应当书面通知对方，未履行书面通知义务的，一方按原地址邮寄相关材料或通知相关信息即视为已履行送达义务。当面交付上述材料的，在交付之时视为送达；以邮寄方式交付的，无论是否为各方人员签收或拒绝签收或查无此人、已迁址等，均在寄出、发出或者投邮后即视为送达；以电子邮件方式通知的，电子邮件到达收件人服务器即视为送达。送达地址还可作为法院送达诉讼文书的地址，因载明的地址有误或未及时告知变更后的地址，导致相关文书及诉讼文书未能实际被接收的、邮寄送达的，相关文书及诉讼文书退回之日即视为送达之日。

（以下无正文）

甲方（签字并按手印））： ，身份证号码：

联系电话： ， 联系地址：

签订日期： 年 月 日

乙方（盖章）： ，法定代表人

经办人： ，联系电话：

联系地址：广州市广州大道南路 911号901房

签订日期： 年 月 日