

赛纳科技中心研发办公楼物业服务协议

甲方：珠海赛纳新材料技术有限公司（以下称甲方）

乙方：珠海赛纳物业服务有限公司（以下称乙方）

丙方：珠海美佳音科技有限公司（以下称丙方）

乙方受甲方全权委托，对甲方所拥有的赛纳科技中心（下称“中心”）进行物业管理。甲乙丙三方经友好协商，就丙方租用中心研发办公楼的物业服务有关事宜订立本协议，具体条款如下：

一、物业管理协议签订

1. 物业名称：“赛纳科技中心”项目，物业地址：赛纳科技中心【2】栋【6、7、8、9、10、11】楼，建筑面积共计 7062.84 平方米。本协议起止日期为：2024 年 10 月 8 日起，至 2030 年 1 月 31 日止。
2. 本协议作为租赁合同的附件丙方应在与甲方签订租赁合同的同时签定本协议，物业管理服务期限应从房屋交付开始至租赁合同中约定的租约终止日止。物业管理服务费自物业管理服务期限起始日期开始计算。

二、物业管理服务费、物业管理费保证金及其它

1. 物业管理服务费收费标准为单价人民币 5 元/m²/月（含税，租赁合同面积），即每月物业费为 35,314.2 元（大写：叁万伍仟叁佰壹拾肆元贰角），丙方应根据租赁合同规定，自房屋交付日起向甲方缴纳物业管理服务费；丙方应于本合同签订后 10 个工作日内向甲方交纳该房屋首月物业管理服务费及物业管理服务费保证金共人民币 105,942.60 元（大写：壹拾万伍仟玖佰肆拾贰元陆分）（注：保证金金额为两个月物业管理费，即 70,628.4 元，大写：柒万零陆佰贰拾捌元肆角）。

物业管理服务费包含了以下费用：

- （1）物业管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- （2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- （3）物业公共区域清洁卫生费用；
- （4）物业公共区域绿化养护费用；
- （5）物业公共区域秩序维护费用；
- （6）物业服务企业办公费用；
- （7）物业服务企业固定资产折旧；
- （8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

(9) 相关税费及物业服务企业合理利润;

(10) 双方商定的其他费用。

物业管理费用不包含以下费用:

(1) 共用单位、共用设施设备的大中修和更新改造费;

(2) 自用电费、水费、电话费、网络费。

注: 公用事业费按市场价格等比调整。

2. 丙方应按租赁合同要求将物业管理服务费保证金和房屋首年首月物业管理服务费一次性支付给甲方, 向乙方出示有关缴费凭证, 并按乙方的要求办理各项手续。甲方应在收到物业管理费用后十日内开具发票给丙方。
3. 本协议终止后, 在丙方无违约的情况下, 乙方将通知甲方退还物业管理服务费保证金给丙方(不计利息)。租赁合同到期或提前终止时, 丙方按租赁协议要求将房屋交还甲方并获甲方确认前, 丙方仍须支付该期间的物业管理服务费、水电费等其他费用。对于丙方在协议期内因违反本协议要求, 需从物业管理服务费保证金中扣除相应相应损失费或违约金的, 乙方应在经丙方确认后, 通知甲方进行扣除, 并向丙方发出扣除通知。若物业管理服务费保证金不足以抵偿损失费或违约金, 丙方应继续赔偿给甲方, 乙方有权代表甲方向丙方追偿。在协议期内, 丙方物业管理服务费保证金被扣除的, 应在收到乙方扣除通知后 10 个工作日内将物业管理服务费保证金数额补齐至原数额。
4. 物业管理服务费按租赁协议约定每月缴纳一次。协议有效期内, 丙方收到甲方或乙方代发的书面缴费通知后, 须于每个支付期间的当月 10 日(若 10 日为法定节假日则提前至法定节假日前最后一天)前向甲方支付当月的物业管理服务费。丙方一址一表。丙方在经营过程中实际产生水、电能源费的具体数额按照相关部门之规定计收, 丙方同意按照实际经营发生电费的 10% 补偿甲方电损费, 并于丙方支付电费的同时缴纳给甲方, 甲方提供的电费增值税专用发票应包含该部分电损费。双方约定, 上述电损比率在合同期内不予上调。甲方于次月 10 日前向丙方开具发票。丙方须在指定日期内支付, 如丙方不及时支付水电费用, 甲方采取停水停电等措施导致丙方无法正常经营, 丙方应自行承担相关责任及损失。
5. 其它费用:
详见附件 1 《“赛纳科技中心”研发办公楼物业收费标准》。
6. 乙方对中心提供整体物业服务运维所应收取的费用将由乙方与甲方统一结算, 故本合同项下所有物业管理服务费、其他费用、违约金等均由甲方直接收取并向丙方开具相应发票, 乙方将根据甲方委托及本合同约定向丙方发送缴费/扣费通知或进行催收, 但本合同约定丙方应直接赔偿给乙方的损失除外。

甲方的银行账号如下：

收款单位：珠海赛纳新材料技术有限公司

开户银行：中国农业银行股份有限公司珠海南湾支行

银行账号：4435 8301 0400 3704 6

7. 乙方提供物业管理服务的范围和内容（物业管理服务费涵盖的内容）：
 - 物业公用部位的维修、养护和管理；
 - 物业公用设施设备的运行、维修、养护和管理；
 - 物业公用部位和相关场地的清洁卫生、垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
 - 公共绿化的养护和管理；
 - 车辆停放秩序管理；
 - 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
 - 物业档案资料管理；
 - 交通秩序管理。
8. 丙方需自行承担或额外付费的物业管理范围和内容（物业管理服务费未涵盖的内容）：
 - 专用电梯的使用、维修、保养；
 - 公共区域中单一租户使用的立柱的使用方式、时间、费用；
 - 承租区域天花照明的更换责任及费用；
 - 租户单独使用的库房、客人更衣室的消防安全和防盗责任；
 - 租户经营产生的内部垃圾、包装物的清理；
 - 租户的内部装修和改造的审批程序；
 - 租户业务收银管理；
 - 室外广告位的进入和更换；
 - 租户二次装修的管理及限定条款；
 - 租户提供的商品的质量责任；
 - 物业工程大系统与商业经营区域的接口划分（水、电、空调、燃气、照明的管理与计量）
 - 原本建筑物因自然合理的沉降所导致的漏水不属于物业保修范围；
 - 租户内部（租户门禁范围内）使用的独立卫生间保洁、易耗品、及工程维修（公共机房除外）

不属于物业服务范围；如需物业提供服务，需按物业有偿服务收费标准另行支付费用。

三、甲、乙方的权利和义务

1. 甲、乙方有权对房屋进行有效的管理，制定管理规章和违约处理标准，并根据日常管理运作，

建立一套完整的工作程序，并在实践中不断完善。

2. 甲、乙方有权检查、视察整个房屋范围。在合理的时间内，经事先通知并经丙方同意后，可以进入丙方租赁范围巡视，检查丙方租赁范围各部分状态。在紧急情况下，甲、乙方无法与丙方紧急联络人取得联系时，为保障中心内人员生命财产安全，最大限度减少各方面的损失，甲、乙方有权进入丙方租赁范围，但甲、乙方应尽量减少或不给丙方造成损失。如因甲、乙方紧急避险采取措施不当或者超过必要的限度导致丙方遭受损失，甲、乙方应承担赔偿责任。事后甲、乙方应当通过适当途径尽快通知丙方，并作出说明。。
3. 如果丙方未征得甲、乙方的允许私自装修，或装修时违反装修规定，甲、乙方有权要求丙方将装修单元恢复原貌，由此发生的修复费以及对甲、乙方造成的损失费全部由丙方承担。经乙方书面通知，在限定时间内仍未纠正、并修复的，乙方有权对该房屋停止水、电等能源供应或直接采取强制措施予以纠正，因此而发生的一切损失和费用均由丙方承担。丙方装修期间，甲、乙方有权进入装修单元，检查装修是否按规定正常进行。
4. 乙方负责园区公共区域和外部周边环境的清洁卫生。
5. 乙方负责园区公共区域的安保、消防工作，定期组织有关方面的宣传教育，做到发现问题及时处理。
6. 乙方负责园区公共设备设施的维护、保养工作。其中所有仪器 设备由专人负责，制定标准的操作程序，对有关人员定期培训。非由园区或甲方提供的设备、设施，乙方不负责无偿为其维护、维修。
7. 乙方负责园区公共区域的绿化摆放，创造优美、舒适的工作环境。
8. 乙方有权清除、拆除任何不符合管理规定的建筑物、安装物以及公共区域摆放的货物或杂物，并向有关单位或人员征收清除费及违约金。
9. 乙方负责控制和安排园区管理范围内所有车辆的停放，并有权拖离所有违反规则停放车辆。
10. 乙方应认真对待客户投诉，凡属管理责任问题要及时解决，并将解决结果通知客户；凡近期无法解决的，乙方负责向丙方解释。
11. 乙方应做好各项配套服务。
12. 乙方须接受丙方的监督。
13. 甲方在协议存续期间保留对各项条款的解释权利。甲方在协议续约时保留对本协议各项条款的修订权利。

四、丙方的权利和义务

1. 丙方有权根据本协议及甲、乙方制定的一切有关该房屋的规章制度的规定，使用房屋及按规定使用公共区域及公共设备。

2. 丙方有权监督甲、乙方各项管理规章的实施。
3. 丙方有权向甲、乙方投诉营运及物业服务方面问题。
4. 丙方有义务服从乙方的管理，同时丙方须保证其雇员、消费者及其他受丙方许可进入该房屋内的人员在使用、管理、维护该房屋过程中遵守本协议及房屋的相关规定。丙方的雇员、消费者及其他受丙方许可进入该房屋内的人员在使用、管理、维护该房屋过程中的失责行为、违约行为、侵害行为，均视作丙方自身的行为，并由丙方承担相应的责任和费用。
5. 丙方置于该房屋内财产的相关保险事宜由丙方自行解决，费用由丙方承担（可以是财产一切险、火险、雇主责任险、公众责任险等）。
6. 丙方同意甲、乙方在合理的时间内，经事先通知（或在紧急情况下，未经事先通知）进入该房屋巡视，检查该房屋内部各部分状态或处理紧急事项。需由丙方负责进行的维修，丙方应根据甲、乙方的要求立即自行出资予以维修；否则乙方有权代为维修，所需费用由丙方承担。乙方对甲方提供、安装的设施设备负责维修，由此对丙方置于房屋内的财产造成损坏的，丙方承担相应赔偿责任。丙方因自行安装的设施设备造成的财产损失由丙方自行承担责任。
7. 丙方进驻该房屋后，不得私自改变建筑原貌，未经甲、乙方允许不得在房屋外及房屋内公共空间、墙面张贴设置广告、标牌等，不得影响建筑物内外景观，不得以任何形式占用房屋内公共空间。
8. 丙方应根据国家标准对房屋内的空调风管风口等设施每年进行清洗。
9. 丙方应根据卫生规范，每年对租赁范围内定期进行杀虫，相关费用由丙方承担。
10. 丙方有如下行为的必须事先向甲、乙方提出申请：
 - 丙方对房屋进行装修的，申请方案经审核通过，与乙方签订相关的装修管理文件、消防责任书后，方可施工；
 - 装修中需要动火的；
 - 装修过程要变更设计的；
 - 装修完工需要竣工验收的；
 - 需要使用房屋货梯运送装修材料或货物的；
 - 装修准备完毕预计要开业的；
 - 在营业过程中举行促销活动需要甲、乙方配合的；
 - 其他需要向甲、乙方提出特殊要求的；
11. 因丙方对该房屋使用、管理、维护不当等原因而致甲、乙方、他人财产或人身受到损害时，丙方应自行解决由此而引发的纠纷，并自行承担由此而导致的损失及后果。甲、乙方因此遭受损失的，丙方应予以赔偿。

12. 丙方不得在房屋内进行非法活动，不得进行任何妨碍或侵扰其他租户的活动。如有上述行为，甲方有权终止与其的一切合同。
13. 丙方有义务保持房屋及周边整洁，不得在公共区域内堆放货物或杂物。如发生上述情况，经乙方书面警告丙方不予立即清理的，乙方有权予以制止、清理，并向丙方征收清除费。如丙方拒付清理费，乙方有权通知甲方从物业管理服务费保证金中扣除。如丙方因特殊情况，需临时占用公共空间，丙方须提前向乙方提出申请，得到乙方批准后，按乙方批准的物品存放地点和存放期限统一存放。
14. 丙方不得在楼内存放任何易燃易爆、剧毒等危险品，以及进行任何危害楼宇和人员人身安全，或引致投保保险失效或使保险费增加的活动。
15. 未经甲、乙方批准，丙方不得擅自更改、迁移或增大用电水装置或空调的负荷。用电量超过房屋提供的基本电量，丙方应交纳空调及超出部分的电贴费及相应的工程改造费用。
16. 丙方须服从乙方管理人员的管理，按规定停放车辆。违反规定者，乙方管理人员有权纠正和制止。
17. 丙方有义务爱护该房屋和房屋内外的一切设备设施，因丙方的责任造成的损失和由此引发的一切费用由丙方承担。
18. 丙方入驻时对房屋有装修要求，应向甲、乙方提出书面申请并同时报送装修方案，经同意后方可进行装修。进场装修的施工队伍应具备合格资质条件，经甲乙双方同意后方可入场施工，并接受乙方的监督检查。
19. 丙方租赁合同期满或终止后，丙方退出房屋时，丙方应按租赁合同要求交还房屋，否则应承担相应违约责任（详见租赁合同）。
20. 由于丙方系统设备出现故障而对丙方设备财产造成的损坏或损失，由丙方自行承担。甲、乙方不予负责。

五、违约责任

1. 三方均应遵守本协议的各项规定，任何一方违反本协议的规定，应承担违约责任；给对方造成经济损失的，还应赔偿损失费。
2. 若丙方未能按期缴纳物业管理费及各项费用，应按租赁合同要求承担相应违约责任。
3. 丙方未经甲、乙方许可，进行的装饰、装修造成了对原建筑物的改动，丙方须赔偿恢复原状产生的费用及其他损失。
4. 丙方违约在公共区域堆放货物、杂物或加建建筑物，丙方应支付相关清理费。
5. 乙方应按本合同约定积极为丙方提供物业管理服务，如因乙方未能履行其服务职责导致甲方遭

受损失的，乙方应当赔偿其全部损失。

6. 若一方违反本协议之相关义务，另应向对方承担其为实现债权的各项费用(包括但不限于诉讼及保全费，差旅费，律师费等)。

六、不可抗力

1. “不可抗力”是指本合同双方不能合理控制、不可预见、亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水或其他天灾、战争或任何其他类似事件。
2. 由于不可抗力造成的对本合同执行的延迟应被视为可谅解的延迟，三方互不追究责任。
3. 遭遇不可抗力的一方应在不可抗力发生后 3 日之内通知另一方，并尽最大努力避免、消除或减轻该不可抗力事件对本合同履行的影响。同时，应在不可抗力事件发生后 10 天内，向合同对方当事人提供发生不可抗力事件的有关证明。由合同各方按不可抗力事件对履行合同影响的程度协商决定是否解除合同、或者部分免除履行合同的责任、或者延期履行合同。

七、法律适用与争议的解决

1. 本协议的订立、效力、解释和争议的解决均受中华人民共和国（仅为本合同之目的不包括港澳台地区）法律管辖，排除适用冲突法。
2. 因执行本协议发生的或与本协议有关的一切争议，三方应通过友好协商解决；如果协商不能解决，任何一方可提交由房屋所在地人民法院解决。

八、附则

1. 若本协议部分条款根据法律规定成为无效、非法或不能执行，则本协议其他条款的有效性、合法性和可执行性不受影响。
2. 未尽事宜，由甲乙丙三方另行签订补充协议作为本协议的附件。本协议及相关附件和甲、乙方关于管理该房屋和中心的各项规章制度是本协议不可分割的组成部分。
3. 本协议一式四份。甲方执两份，乙丙方各执一份，每份都具有同等法律效力。

本协议自签字盖章之日起生效。

(此页无正文，为《赛纳科技中心研发办公楼物业服务协议》的签署页。本协议由三方或其适当授权的代表在本页所载日期签订)

甲方：珠海赛纳新材料技术有限公司

授权人：✓ 汪东颖(W)



日期：2024 年 9 月 13 日

乙方：珠海赛纳物业服务有限公司

授权人：



日期：2024年9月13日

丙方：珠海美佳音科技有限公司

授权人：



日期：2024年9月13日

附件 1：物业收费标准

“赛纳科技中心”研发办公楼物业收费标准

序 号	收费项目	单价	备注
01	物业管理服务费	高层： 5 元/㎡/月 独栋： 10 元/㎡/月	按建筑面积计收
02	停车费	5 元/小时	地下车库停车临停及月保具体需根据中心实际情况确定，具体见公示
03	装修保证金	200 m²以下按 5000 元/户收取； 201-500 m²按 1 万元/户收取； 501-1000 m²按 2 万元/户收取； 1000 m²以上按 3 万元/户收取。	按建筑面积计收，丙方无违反装修的相关规定且经消防部门及甲、乙方验收合格后 3 个月内，装修保证金无息退还给丙方
04	装修垃圾清理费	10 元/㎡； 二次装修涉及拆除天花、拆除墙体、地砖等，按 25 元/㎡收取；	按建筑面积一次性计收
05	施工人员出入证	5 元/人	工本费
06	施工出入证押金	10 元/人	施工结束，交还出入证后可退
07	消防装修放水费	按照实际使用水量核算	改装消防系统：增加、移动烟感、喷淋时需支付
	新增烟感	/	本部分改动由丙方根据自身装修需求自行聘请消防施工单位处理，相关费用由丙方自行承担
	新增喷淋	/	
	移动烟感	/	
	移动喷淋	/	

序 号	收费项目	单价	备注
	移动消火栓	/	确保消防规范要求（相邻消火栓之间距离 25 米）
	灭火器租赁费	押金 100 元/个，租金 5 元/个/日；内方也可自行配备	每 50 m ² 自备有效灭火器一支；押金可退（灭火器如有开启，按 100 元/支收取费用），租金按天收取不可退
08	综合水费	水费具体单价，随当地供水单位所收单价而调整	加装水表, 只计算供水量，具体请工程物业咨询当地供水部门确定，临水费用根据中心实际情况确定。
09	电费	电费具体单价，随当地供电局所收单价而调整	加装电表，根据表具读数按实计收，同时按照行业规范，在符合政府要求情况下，增加 10%电损费，电费单价根据供电局的调价而增减，临电费用根据中心实际情况确定。
10	天然气费	按燃气公司标准	报装开通手续需承担的费用由承租方自理，出租方提供相关资料协助办理，燃气使用费由承租方直接支付给燃气公司。

备注：以上收费标准根据中心目前情况确定，后续将根据市政规范及市场情况调整，届时将另行书面公式。