附件3

**综合服务合同**

（2016）厂综字 号

甲方：广州市莲港物业管理有限公司

乙方：

位于灵兴工业区内的 现正由乙方承租。乙方在使用上述物业时必然会享用莲花山保税加工区域内的公共设施、设备以及由甲方提供的公共管理维护服务，双方为此约定如下：

一、物业基本情况

物业类型：工业厂房

坐落位置及租用面积：灵兴工业区内的 ，出租面积为 平方米。

二、甲方提供的综合服务项目

1、聘用综合服务工作人员及负责办公场所；

2、负责公共的道路、下水道、排污管道、道路照明、供水（特别是二次供水）以及消防等公用设施设备的运行、维护及场地的日常养护；

3、维持工业区域内的公共秩序；

4、维持工业区域内的公共绿化；

5、负责工业区域内公共环境卫生的清洁。

三、综合服务期限

自 年 月 日起至 年 月 日止。

四、综合服务收费标准

1、根据乙方租用物业的面积，按每月每平方米人民币 元计算，即每月金额为 元（大写：人民币 元整）。待本合同期满后，双方根据当时的物价情况和成本变化再行确定。

2、递增标准：该综合服务费价格前三年不递增，从第四年起，综合服务费以上一年的综合服务费为基数，每年按 %递增。

五、综合服务费支付期限

1、综合服务费从 年 月 日起计收。

2、乙方须于本合同签订后五天内，向甲方支付 元（大写：人民币 元整）作为综合服务保证金。此综合服务费保证金不计利息，合同期内乙方如无违约情形，则于合同期满后10个工作日内由甲方退还乙方。

在租赁期间，乙方如有欠付水、电费要甲方代为支付的，甲方有权从综合服务保证金中直接支付或抵扣而无须征得乙方同意且不属于甲方违约，甲方有权要求乙方补足相关保证金的不足部分，乙方须于甲方发出相关通知的三天内补足，否则，即属乙方违约。

3、乙方必须于每月20日前向甲方支付当月的综合服务费。

4、乙方逾期支付综合服务费的，甲方视乙方违约，并有权追讨乙方违约金，违约金按乙方欠交综合服务费总额每天加收3%，直至清缴完毕为止。如超出45天乙方仍未清缴完应付的综合服务费及违约金的，甲方有权停止本合同第二条约定的各项综合服务，并追收乙方应支付的款项。

六、合同争议的解决

在本合同发生争议时，甲乙双方应通过友好协商解决。如协商不能解决的，任一方均有权向广州市番禺区人民法院起诉，所需诉讼费和律师费用均由败诉方承担。

七、其他

1、甲乙双方就本合同条款如有增删、修改，可另行签订补充协议，补充协议与本合同有同等效力。本合同未尽事项，按照国家有关法律、法规执行。

2、租赁期间，乙方不得改变其名称，如确须改变的，必须书面向甲方提出申请并在征得甲方书面同意后方可进行变更。

3、本合同自双方签署并于乙方向甲方支付的所有保证金已按时和足额到达甲方帐户之日生效。

4、本合同一式两份，双方各执一份。

5、本合同于 年 月 日在广州市番禺区签订。

甲方：广州市莲港物业管理有限公司

经办人： 联系电话：（020）84861404

法定代表人： 甲方盖章：

或授权代表：

乙方：

经办人： 联系电话：

法定代表人： 乙方盖章：

或授权代表：