

物业管理服务协议

甲方：铜川市群众艺术馆

乙方：铜川市大唐物业管理服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《陕西省物业管理条例》、《铜川市物业管理办法》等有关法律、法规的规定，甲、乙双方在自愿平等协商一致的基础上，就位于大唐养生园大唐三路以东与兴业三路以北交叉处（大唐养生园养生展示体验区一期）的室外物业提供物业管理服务事宜，订立本协议。

一、服务范围

大唐养生园大唐三路以东与兴业三路以北交叉处 5 号楼的室外物业。

二、服务内容

秩序维护、室外保洁、绿化养护、公共管网维护维修及公共设施设备、相关场地管理。

三、物业管理总体目标和分项指标

（一）总体目标

在正常管理后，使该区域物业管理达到“安全、文明、优美、舒适”的标准。

（二）分项指标

1、环境卫生



(1) 实行标准化卫生清扫，垃圾日产日清，公共场所保持清洁，无随意堆放垃圾。

(2) 门前管理有序，无乱设摊点、广告牌，乱贴乱画现象。

2、绿化管护

(1) 春、夏、秋每月浇透水一次，入冬前冬灌一次，不同树龄适当淋水，并在每年的春、秋季重点施肥 2—3 次。

(2) 修剪保持树冠完整美观，行道树下缘线整齐，无干枯枝叶、病虫枝。

(3) 保持灌木花卉生长旺盛，花繁叶茂，造型美观，植株整齐一致。

(4) 保持修剪工艺精细，应考虑每种植物的生长发育特点，既美观又能适时开花，花朵色艳，修剪出精品。花灌木和草本花卉在花芽分化前进行修剪，避免把花芽剪掉，绿篱在生长期每周进行一次修剪，不同植物根据植物的习性可做适当调整。

(5) 除杂草及病虫害防治，发生病虫害最严重的不能超过 5%，每天检查早发现早处理，保持无蛀干害虫。

(6) 草坪生长旺盛，整齐雅观，叶片健壮，生机勃勃，叶色浓绿，无枯黄叶。四季常绿，无斑秃裸露地，覆盖率达 100%。

(7) 充分考虑季节特点和草坪的生长发育特性，使草的高度一致，边缘整齐。草坪随长随修剪，高度严格控制在 5-8 厘米。

(8) 每年返青水和入冻水必须浇透，夏季早晚喷水降温。施肥春季以施复合肥为主，夏季以氮肥为主，秋季以磷肥钾肥为主。



(9) 绿篱每年冬季应彻底清剪一次枯枝弱枝，在开春前将高度压到定高点重剪一次。

3、公共管网维护维修

(1) 供电系统

维修和操作人员持证上岗，熟悉高、低压供电系统，设备图纸、档案资料齐全，管理完善，可随时查阅；定期保养，检查，保持设备运行正常；并有针对突发事件的应急措施，确保 24 小时正常运行，出现故障，立即排除；限电、停电按规定提前通知。

(2) 给排水系统

- ①保持供水设施周围环境的清洁卫生，无二次污染。
- ②设备阀门、管道无跑、冒、滴、漏现象。
- ③所有排水系统畅通，汛期道路无积水。
- ④遇有事故，维修人员能及时进行抢修，无大面积跑水、泛水，无长时间停水事故。

4、公共设施维护维修

(1) 公共配套服务设施完好，无随意改变用途。

(2) 公用照明，通讯、设备设施齐全，工作正常。

四、管护期限

管护期限自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

五、物业服务人员配置

为了保证物业的有序管理，形成良好的服务，乙方对该区域物业派出以下人员：管理人员 1 名、保洁人员 2 名、绿化管护依



据需要派人、管网维护及其他公共设施维护人员 2 名。

六、物业管理费用

序号	岗位名称	人数	人员费用	合计
1	项目负责人兼 秩序维护	1	4000 元/月/人	4000 元/月
2	保洁	2	2000 元/月/人	4000 元/月
3	公共设施及管网 维护、维修	2	3000 元/月/人	6000 元/月
4	绿化养护：每月按 1 元/m ² 计算，共 9600 m ² 。			9600 元/月
5	社会保险、税金、教育经费及残疾人保障基金等共 42.38%			10002 元/月
6	合计			33602 元/月

对于该区域 2-8 号楼室外物业费用经与各入驻单位协商，为了公平按各入驻单位所在楼的建筑面积占总建筑面积的比例分摊。

该区域 2-8 号楼总建筑面积共 14266.06 m²，其中 5 号楼建筑面积 4656.48 m²，占总建筑面积的 32.64 %，5 号楼室外物业费用为 33602 元/月 × 32.64 % = 10966.7 元/月，共计：131600.4 元/年。

七、费用支付办法

物业管理服务协议签订后，每月 5 日前缴纳当月物业费用。如一次性缴纳一年物业费用，可享受年度物业费 10% 的优惠；如一次性缴纳一季度物业费用，可享受季度物业费 5% 的优惠；如不能按期交付物业费用的，每拖延一日则按当月物业费加收日万分之



五的滞纳金。

八、双方权利和义务

(一) 甲方权利义务

1、甲方有权监督，不定期进行抽查，甲方所提出问题乙方应及时处理。

2、甲方应及时足额缴纳水、电、物业等相关费用。水、电费单价按发改部门公布的价格收取，公摊水、电费按实际发生根据各用户实际用量的比例分摊。

3、甲方如退租，应提前一个月通知乙方。

(二) 乙方权利义务

1、乙方贯彻执行物业管理条例及有关标准，按标准要求管理；

2、乙方合理调配人员，保持各岗位的分工与协作；

3、乙方定期对配套设施进行维修、养护；

4、乙方负责月检工作，并作好记录、监督、检查工作；

5、乙方积极参加创建安全文明单位，提高管理服务水平；

6、乙方协调与供水、排污、供电、通讯等部门的关系；

7、乙方负责每月底抄水、电表，并于次月10日将水、电费通知单送达甲方，甲方应于收到通知后，五个工作日缴纳水、电费。如甲方不按时缴纳水、电物业等相关费用，乙方有权停止供水供电及时止损。

九、争议解决方式

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请主管物业行政部门进行调解。协商或调解不成的，双方可向物业所在地



人民法院起诉。

十、违约责任

协议期间任何一方违反本合同规定，应向守约方支付合同总金额 5% 的违约金。

十一、其他事项

(一) 本合同期满甲方没有将续聘或解聘的意见通知乙方，且没有选聘新的物业管理服务企业，乙方继续管理的，视为此合同自动延续。

(二) 如遇不可预见因素，至物业费用发生变化 $\pm 5\%$ 以内由物业公司承担，超过 $\pm 5\%$ 由物业公司同业主单位另行议定。

(三) 合同未尽事宜双方协商解决，经双方协商达成补充协议，与本合同同等效力。

(四) 此协议一式二份，甲、乙双方各执一份，由签订之日起生效。

甲方签章

法定代表人



乙方签章：

法定代表人



2025 年 1 月 7 日

