

物业服务合同

甲方：伊犁州纤维检验所

乙方：奎屯和悦物业服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规，经甲乙双方友好协商，签订本协议。

一、承包责任区域及时间期限

1. 责任区域：伊犁州检验检测认证研究院办公楼及周围硬地区域。
2. 绿化养护管理范围：现有种植的花草树木和所有绿化地上的苗木面积为 4025 平方米。
3. 清雪时间：2025 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日。
4. 绿化养护年限：自 2025 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日止。
5. 秩序维护员管理时间：2025 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日。
6. 消防控制室消防维保和检测时间：2025 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日。
7. 消防设施操作员管理时间：2025 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日。
8. 物业保洁人员管理时间：2025 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日。
9. 大楼内两部客梯两部货梯的维护保养。
10. 水电暖巡查检修员管理时间：2025 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日。

二、在物业服务区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

1. 树木、草坪及时修剪绿化维护；
2. 垃圾清运；

3. 积雪清理;
4. 秩序维护管理;
5. 消防控制室管理;
6. 消防维保和消防检测
7. 物业保洁管理;
8. 水电暖巡查检修管理。

三、管理区域物业服务收费如下:

1. 垃圾清运费每箱 350 元, 按箱确定费用结算。
2. 乙方负责甲方扫雪区内的扫雪任务, 甲方付给乙方 5000.00 元/年 (伍仟元整) 清雪费。
3. 绿化养护补植人工费用为: 每年共计: 5000.00 元/年 (伍仟元整)。
费用包括乙方全部劳动力、工具及其易耗品费用、管理费用、商业保险、税金等完成约定工作所需的一切必要费用。
4. 消防维保和消防检测面积 14000 平方米, 每年每平方米 1.22 元, 每年共计: 17000.00 元 (壹万柒仟元整)。
5. 秩序维护, 伊犁州检验检测认证研究院综合检测楼整个院落, 每年共计: 100800.00 元 (壹拾万零捌佰元整)。
6. 消防控制室维护面积 14000 平方米, 每月每平方米 1.08 元, 每年共计: 180000.00 元 (壹拾捌万元整)。
7. 物业保洁, 伊犁州检验检测认证研究院综合检测楼办公楼保洁层数共 17 层, 每层面积 16000 平方米, 每年共计: 168000.00 元 (壹拾陆万捌仟元整)。

8. 水电暖巡查，巡查面积 14000 平方米，每年共计 10000.00 元（壹万元整）。

9. 电梯维护费每年一部电梯 4920.00 元，二部电梯共计：9840 元（玖仟捌佰肆拾元整）。

10. 物业保洁，伊犁州办公楼 3 层，面积 3300 平方米，每年共计：42000.00 元（肆万贰仟元整）。

经甲乙双方协商以上物业服务费总金额为 495000.00 元（肆拾玖万伍仟元整）。

四、 积雪清运要求

1. 根据有关“下雪就是通知，停雪就是命令”的要求，小雪在雪停后 8 小时内将承包区域内的所有积雪清理干净，中雪在雪停后 16 小时内将承包区域内的所有积雪清理干净，大雪在雪停后 24 小时内将承包区域内的所有积雪清理干净，每次雪停后必须主动清扫。

2. 甲方将对乙方的清雪行为进行检查，对清扫不及时、不达标、不合格行为，甲方将依法追究乙方违约责任。

五、 绿化养护主要内容：

1. 浇灌：根据天气和各类植物的生长特点、景观要求进行浇灌。

2. 修剪：根据各类植物的生长特点、立地环境、景观要求，按照操作规程适时进行。

3. 施肥：根据各类植物的生长特点及植物对肥料的需要以保持各类植物的生长旺盛达到一定景观效果。

4. 除草：各类绿地、树穴、绿带要结合松土及时清理各类杂草。

5. 抹芽：主要用于乔木、大型灌木，对不定芽要及时清除，以保持树木骨架清晰，促使生长形态美观，营养集中。



6. 病虫害防治：病虫害防治是园林植物养护中较为重要的手段和内容，要根据各类植物的寄生对象及时做好预测预报，及时采取措施防治。

7. 枯树更换：对已经枯萎的树木进行更换，保持景观效果和美观。

六、秩序维护员职责：

1. 认真学习治安管理条例，加强与公安派出所的联系，依法保护业主和公司的利益，对不法行为挺身而出，坚决制止；

2. 做好治安巡逻及交通管理，确保 24 小时在岗在位，对重点区域重点部位每 6 小时至少巡查 1 次；

3. 遵守章程制度及执勤纪律，做到文明执勤；

4. 熟悉楼宇情况，按时开、关公共照明设施，熟练使用消防器材，掌握救护知识，提高业务水平，遇到紧急事件，及时报告有关部门并予以处理，做好现场保护工作，配合有关部门进行急救和善后处理；

5. 严格门卫制度，负责进出车辆的审查、登记等工作，禁止一切不法人员进入；

6. 讲究文明礼貌，制止不文明行为，遵守小区各项制度，协助管理人员和维修人员对无故不执行管理制度的行为或其他违法行为进行处理。

七、消防设施操作员职责：

1. 遵守规章制度，认真履行岗位责任制，对消防控制室设备进行实时监控和操作，不得擅自离职守。

2. 熟悉和掌握消防设施的功能和操作规程，熟悉各种按键的功能，熟练操作各种系统。

3. 确保 24 小时在岗在位，负责对消防设施进行每日检查，认真记录各种

控制器的运行情况，掌握和了解消防设施的运行、误报警、故障等有关情况，并填写《消防安全监控室值班记录表》，做好交接班工作。

4. 对消防控制室设备及通讯器材等进行经常性的检查，定期做好系统功能测验，协助技术人员做好修理、维护工作，不得挪用或擅自拆除、停用消防设施，保证设备正常运行。

5. 熟练掌握本单位《消防应急处理预案》，火灾情况下能按照预案程序开展灭火救援工作。

6. 积极学习贯彻消防法律法规、遵守消防安全管理制度，以高度的责任感去完成各项技术工作和日常管理工作。

八、物业保洁员职责：

1. 遵守公司各项规章制度，服从指挥、服装整洁、礼貌待人，工作积极主动、认真负责；

2. 负责办公楼内区域的卫生清洁工作，工作中发现办公楼内管各类设备设施故障或异常及时汇报；

3. 按照公司卫生服务标准，做好卫生保洁工作；

4. 按时上下班，上班期间不得脱岗或做与工作无关的事情；

5. 负责完成领导交办的各项工作任务。

九、乙方应通告本物业服务区域内有关物业服务的事项，接受甲方的监督。

十、付款方式：合同签订后支付合同约定 50% 费用，第三季度结束支付 40%，履约完成后支付剩余 10% 费用，垃圾费按数量结算，材料费实报实销。

十一、违约责任

1. 乙方的管理服务无法达到约定的服务内容和质量标准的，由乙方赔偿



由此给甲方造成损失，经甲方要求整改乙方拒不整改的，甲方有权单方解除合同，乙方应退还甲方已支付的费用中尚未提供服务的部分，并向甲方支付合同总金额 10% 的违约金。

2. 违约方承担守约方因维权支出的律师费、保全费、担保费、诉讼费等一切费用。

十二、争议解决

因本合同产生的争议，向甲方注册地人民法院诉讼解决。

十三、其他事项

1. 本合同期限自 2025 年 5 月 1 日起至 2026 年 4 月 30 日止。

2. 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

3. 本合同一式 三 份，甲方执 两 份、乙方执 一 份，经双方签字（或盖章）后生效。

甲方（盖章）

法定代表人（委托代理人）

（签字）

年 月 日

乙方（盖章）

法定代表人（委托代理人）

（签字）

年 月 日



天
安
公
司