

# 2020年物业管理服务协议

甲方：衢州东方粮食电商产业园运营有限公司

乙方：衢州市广谊粮油有限责任公司

根据《中华人民共和国合同法》等国家、地方有关物业管理法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲乙双方以创建和谐、特色的物业管理为宗旨，特此签订《物业管理服务协议》。

## 一、协议期限

本协议期限：自2020年1月1日起至2020年12月31日止，共壹年

## 二、甲方权利和义务

- 1、根据有关法律、法规制定本物业的管理制度、《园区管理条例》等文件并书面告知乙方，作为本协议不可分割的组成部分，具有同等法律效力。
- 2、负责建立健全物业管理档案资料。
- 3、依据本协议向乙方收取物业管理费。
- 4、制止违反本物业《园区管理条例》及本协议约定的行为。

## 三、乙方的权利和义务

- 1、监督甲方的物业管理行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议。
- 2、享有对物业管理综合服务的工作质量、服务态度的监督权。
- 3、遵守本物业的管理制度《园区管理条例》约定的事项。
- 4、按照物业管理服务协议的约定，接受物业企业提供的服务，并根据本协议按时足额缴纳物业服务费。
- 5、对承租人、使用人及访客等违反物业管理制度《园区管理条例》等造成的损失承担民事赔偿责任。
- 6、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业给排水、通风、采光、维修、通讯、卫生、环保等方面的毗邻关系，不得侵害他人的合法权益。
- 7、接受甲方的日常管理和服务。

## 四、甲方向乙方提供的物业管理服务内容

- 1、园区共用部位的清洁、维护和管理。
- 2、园区共用设备、设施及其运行、使用的维护和管理。
- 3、乙方所属区域的保洁和安保服务。
- 4、园区绿化的管理和养护。
- 5、园区内交通秩序与车辆停放管理的服务。



扫描全能王 创建

6、维护本物业区域内的公共秩序管理的服

### 五、费用结算与支付方式

1、2020. 01. 01-2020. 12. 31 物业费为人民币 (大写): 玖万肆仟陆佰壹拾贰元整 ( ¥ 94612.00 元)。详见附件。

2、乙方将本协议约定的所有费用由转账或电汇方式分两次支付至甲方指定账户。第一次, 乙方在收到甲方开出的票据后, 在 7 月 15 日前支付协议款的 50% ( ¥ 47306.00 元); 第二次, 乙方在收到甲方开出的票据后, 在协议到期前一周 (12 月 25 日前) 支付协议款的 50% ( ¥ 47306.00 元)。

户 名: 衢州东方粮食电商产业园运营有限公司

开户银行及账号: 衢江农商银行营业部 201000192817634

### 六、违约责任

1、甲方违反本协议, 未达到管理服务标准约定目标的, 乙方有权督促甲方限期改正。

2、乙方违反本协议, 不按本协议约定的收费标准和时间缴纳有关费用的。甲方有权终止向乙方提供相关物业管理服务。

3、任何一方擅自终止本协议的, 应承担全部责任。

七、本协议执行期间, 如遇不可抗力, 致使无法履行, 双方按有关法律、规定处理。

八、本协议一式肆份。甲乙双方各执贰份, 均具有同等法律效力。

九、本协议自双方签字 (盖章) 之日起生效。

甲方:

乙方:

签字或盖章:



2020 年 3 月 18 日

签字或盖章:



2020 年 3 月 18 日





# 附：2020年广谊公司（含中铁）物业费计算方案

## 一、总体思路

费用构成=公共物业费用支出的分摊+广谊公司（含中铁）专门费用的分摊

## 二、公共物业费用支出的分摊

广谊公司（含中铁）应分摊的公共物业费用=公共物业费用支出总额÷第三方物业服务人员数×服务广谊公司（含中铁）的人员数。

公共物业费用支出包括：安保、保洁费，安保用品费，绿化养护费，垃圾清运费共计 415400 元。（表 1）

第三方物业服务人员总共 10 人，分摊到广谊公司（含中铁）的为 2 人（1 名保洁、1 名保安）

表 1

| 费用内容       | 金额                   |
|------------|----------------------|
| 1、保安、保洁费用  | 386000 元             |
| 2、安保用品采购费用 | 2200 元（已按 2.5 年折旧计提） |
| 3、绿化养护费用   | 17000 元              |
| 4、垃圾清运费    | 10200 元              |
| 合计         | 415400 元             |



广谊公司（含中铁）应分摊的公共物业费用=415400÷10×2=83080（元）

## 三、广谊公司（含中铁）专门费用的分摊

广谊公司（含中铁）专门费用包括：电梯维保费用，电梯制动试验费、宽带使用费用（表 2）

表 2

| 费用内容   | 金额（元）                                | 实际分摊金额（元）               | 备注         |
|--------|--------------------------------------|-------------------------|------------|
| 电梯维保费用 | 1-5 层楼按 0:1:2:3:4 的比例进行分摊二部客梯的费用     | 7000/(0+1+2+3+4)*9=6300 | 电梯维保费用     |
| 电梯制动试验 | 共 2400 元，按 5 年计提，每年费用为 480 元，承担比例同上。 | 480/(0+1+2+3+4)*9=432   | 2019 年开始计提 |
| 宽带使用费  | 9600 元一年，承担一半                        | 4800                    | 产业园和广谊公司使用 |
| 合计     |                                      | 2020 年：11532            |            |



## 四、广谊公司（含中铁）应承担的物业总费用

物业总费用=公共物业费用支出的分摊+广谊公司专门费用的分摊=83080+11532=94612 元

注：以上费用若出现变动，按实际金额核算。



扫描全能王 创建