

2026 年度尉氏县市民之家

物
业
服
务
合
同

尉氏县星辰物业管理有限公司

尉氏县市民之家物业服务合同

甲 方：尉氏县机关事务中心

乙 方：尉氏县星辰物业管理有限公司

经甲乙双方共同协商，在平等互惠的基础上签订本合同，甲乙双方共同遵守。就乙方向甲方提供物业服务达成如下协议：

一、项目情况：

- 1、项目名称：尉氏县市民之家物业服务
- 2、项目地址：尉氏县人民广场北侧市民之家大楼
- 3、服务范围：大楼 2-6 层、8 层、12-15 层、二楼外大厅及地下车库内公共区域使用面积，-1-6 层、8 层、12-15 层消防楼梯

二、物业服务内容：

甲方将物业服务工作外包给乙方，乙方对本项目提供秩序维护与安全管理服务（保安）、环境卫生保洁服务（保洁）、房屋日常养护维修服务、供电设施设备运行管理维护服务、给排水设施设备运行管理维护服务、日常垃圾清运转运服务、安防报警监控系统运行管理维护服务、弱电智能（楼宇控制）系统运行管理维护服务，并由乙方派驻人员代表乙方进行保安、保洁及维修维护服务。（以上维修维护服务不包含电梯维保及电梯保险，需保证电梯轿厢干净整洁，配件购买标准：500 元以上由甲方负责）。

三、工作范围及标准：

1、秩序维护与安全管理服务（保安服务）

工作范围：按规定路线和频次对出入口、楼层、地下车库、消防通道等公共区域进行巡逻，及时发现安全隐患，进行消防巡查、车辆管理及突发应急处置。

服务标准：人员统一着装，巡逻频次达标，无脱岗漏岗。

2、环境卫生保洁服务（保洁服务）

工作范围：办公楼公共区域及地下车库日常清扫、清洁，公共区域消杀。

服务标准：按甲方要求每天深度保洁 1 次，确保公共部分卫生时刻干净整洁，地面无垃圾、无痰迹、窗户明亮干净、无污垢，垃圾日产日清（不包括办公室内）。

3、房屋日常养护维修服务

工作范围：墙体、地面等的日常小修小补。对项目公共区域的楼梯扶手、栏杆、信报箱、宣传栏、照明设施等进行日常维护。

服务标准：维修后设施设备恢复正常使用功能，外观整洁。

4、供电设施设备运行管理维护服务

工作范围：设备设施运行监控、定期维护保养、故障排查处置、用电安全管理。

服务标准：专人值守监控，巡检维护规范。

5、给排水设施设备运行管理维护服务

工作范围：供水/排水设施运行监控、维护疏通及应急抢修。

服务标准：供水压力达标，排水畅通无倒灌。

6、日常垃圾清运转运服务

工作范围：合理设置垃圾桶，负责日常垃圾的收集，确保垃圾投放点整洁规范、日常转运。

服务标准：生活垃圾日产日清，使用专用垃圾转运车辆，转运过程中遵守交通规则及环保要求。

7、安防报警监控系统运行管理维护服务

工作范围：系统 24 小时运行监控、设备维护保养、故障排查维修。

服务标准：专人值守，监控清晰、报警及时，一般故障及时排除。

8、弱电智能（楼宇控制）系统运行管理维护服务

工作范围：负责项目内楼宇自控系统（如空调、通风、照明、给排水等智能控制）的运行监控，根据环境及使用需求调整系统运行参数，实现节能降耗。

服务标准：系统控制精准、节能达标；巡检维护规范，一般故障及时排除。

四、人员配备及服务标准：

1、乙方为甲方派遣保安、保洁及维修人员，人员标准必须符合甲方要求，初中以上文化程度，政审合格，身体健康，形体无明显缺陷，外貌端正，口齿清晰。

2、乙方应严格遵守国家规定的保安、保洁及维修服务管理条例和甲方的管理制度，认真做好各项值班记录，严格执行甲方的保密管理规定。

3、乙方提供的保安、保洁及维修人员，须经过职业道德、服务礼仪、服务意识等综合素质的专业培训与考核，且必须通过甲方认可。

4、乙方的保安、保洁及维修服务日常运作构架及排班等须书面提供给甲方，并须按甲方的意见执行，乙方必须按时提供完整的、真实的工作记录及排班作息资料，并对所提供的全部记录资料的准确性、完整性负责。

五、合同期限及合同价格：

1、合同期限：自2026年10月1日起至2027年9月30日止为一个服务周期。本合同期满双方有意续签的，在本合同期满前1个月就续签事宜进行协商。若任何一方无意续签本合同，须在本合同到期前1个月书面通知对方。

2、合同价格：服务期限内服务费合计人民币74549元/月（含税价）。该费用包括乙方为甲方派遣保安、保洁及维修人员发放的基本工资、福利，工作日、休息日及国家法定节假日加班费，各项员工保险、服装和装备器材费及乙方的管理费、税金等全部费用。

六、甲方的权利与义务：

- 1、对乙方清扫保洁工作进行监督、检查。
- 2、为乙方无偿提供存放清洁卫生用品库房。
- 3、教育有关人员遵守卫生制度，自觉维护室内外卫生。
- 4、建筑物及室外设施破坏时，应及时维修更换。
- 5、按时支付承包费用。

6、甲方应在合同签订之日，将本单位对保安岗位职责、要求、任务明确界定书书面递交乙方，经甲乙双方签字确认后，由乙方保安人员严格遵照执行。

7、甲方应在双方开始履行合同前，向乙方提交保安责任区内的固定、半固定和可移动的物品清单，或由双方现场负责人口头约定并严格履行确认手续。

8、对不严格履行岗位职责并经乙方确认的保安人员，甲方有权向乙方提出更换。

9、甲方应加强和完善自身的安全防范措施，并负责教育单位工作人员自觉遵守和维护安全管理规定，协助乙方做好保安工作。

10、甲方应当严格遵守乙方为确保安全制定的职务制度和安全管理规定，甲方有义务按照乙方就存在的安全隐患提出的整改建议进行整改。否则，由此造成的损失，乙方不予承担。

11、甲方有权向乙方提出改进保安服务工作意见，但不得要求乙方保安人员从事违背法律法规及超出保安合同内容的工作。

七、乙方的权利与义务：

1、乙方负责指派保洁人员、保安人员及维修人员从事本合同规定的保洁、保安及维修工作，保洁人员、保安人员及维修人员属于乙方员工，由乙方向其支付工资等相关劳动报酬。

2、保洁清洁质量，达到甲方满意，随时接受甲方监督检查。

3、乙方负责对卫生保洁人员进行政审，搞好岗位培训，提高保洁人员的政治、业务素质 and 卫生观念，需要更换人员时，应

提前征求甲方意见，保持人员相对稳定。

4、落实岗位责任制，教育卫生保洁人员严格落实卫生清洁质量标准 and 清洁工具的消毒制度。

5、爱护建筑物及室内外各种设施，注意节水节电。

6、根据甲方要求安排工作时间。

7、乙方应加强对保安、保洁及维修人员的培训与考核，并向甲方派遣适合其工作要求的保安、保洁及维修人员。

8、乙方保安、保洁及维修人员应严格按照双方确认的安全管理规章制度，履行自己的岗位职责。

9、对发生在执勤区域内的案件、事件和事故及时报告当地公安机关和甲方，并采取措施保护案发现场，协助公安机关维护现场秩序。

10、落实防火、防盗、防爆炸、防破坏等治安防范措施，发现执勤区域的治安隐患，应立即报告甲方和公安机关主管部门，并协助予处置。

11、乙方派遣的工作人员发生的一切事故由乙方负责解决，与甲方无关。

八、赔偿责任及限制：

1、如派遣的保安、保洁及维修人员不正确履行岗位职责或不遵守安全管理规章制度，乙方必须及时予以整改，整改不及时不到位，甲方有权解除合同，如给甲方造成损失的，乙方应予赔偿。

2、由于不可抗力或非乙方保安、保洁及维修人员失职造成

的财产损失，乙方不予赔偿。

3、对甲方存在的安全隐患，乙方保安、保洁及维修人员提出合理建议后，甲方仍未在规定时间内有效整改，由此造成的损失，乙方不予赔偿。

4、乙方保安、保洁及维修人员因拒绝履行甲方提出的与法律法规相悖的不合理要求而造成的损失，乙方不予赔偿。

九、违约责任及纠纷解决方式：

1、甲乙双方应本着诚实信用的原则严格履行合同，不得无故终止合同，如无故提前终止合同应赔偿守约方一个月保安、保洁及维修费总额的经济损失。如有特殊情况确需终止合同的，需提前一个月书面通知对方。

2、在履行合同中发生纠纷时，由甲乙双方协商解决，协商不成的，可通过诉讼途径解决。

十、付款方式：

1、服务费：每月服务费为：74549 元（大写：柒万肆仟伍佰肆拾玖元整）（含税价）。

2、服务费按月结算支付：

（1）乙方依据甲方月度考核结果确定月度保洁服务费金额，并于次月 10 日前开具对应金额的合法有效的增值税发票（增值税专用发票或增值税普通发票）。

（2）甲方收到乙方发票待财政资金拨付后将上月应付的保安、保洁、维修服务费一次性付清，并转账到乙方指定账户。

（3）如乙方未能按时提供发票，甲方有权顺延付款，且不

承担违约责任。

(4) 乙方收款账户如下:

开户名称: 尉氏县星辰物业管理有限公司

开户行: 中国建设银行股份有限公司尉氏城东支行

账号: 41050166665500000804

十一、其他事件:

1、本合同一式肆份, 自双方签章后生效, 甲方留存叁份, 乙方留存壹份, 具有同等法律效力。

2、在合同履行过程中, 如遇到不可抗力的因素, 双方协商以补充合同方式解决。

3、所有保安、保洁及维修人员责任由乙方承担, 自然灾害和自身原因除外。

甲方 (盖章):



代表人:

签订时间:

签订地点:

乙方 (盖章):



代表人: 袁颖芳

签订时间: 2026.9.15

签订地点: