

编号: \_\_\_\_\_

# 商丘市梁园区纪检监察宣传 教育中心物业服务合同书

(固定期限)





2.乙方保证，所有派驻人员在提供服务前，已通过乙方的背景调查（包括但不限于无犯罪记录证明审查），并向甲方书面备案。乙方应要求所有派驻人员签署针对本项目的《保密承诺书》，副本交甲方留存。

### **第三条 服务费用标准**

本合同项下全部人员服务费合计每月人民币 19000 元（大写：壹万玖仟元整）。

### **第四条 付款方式**

甲方按月足额向乙方支付服务费，每月应付金额为人民币 19000 元（大写：壹万玖仟元整）。

乙方收款账户信息：

开户行：中国农业银行股份有限公司商丘睢阳新区分理处

账 号：16492001040002266

### **第五条 合同服务期限**

合同服务期限 3 年，合同一年一签，本合同为第 1 年（2026 年 6 月 11 日起至 2027 年 6 月 10 日）。乙方在甲方考核合格、同等条件下享有优先续签的权利。

### **第六条 服务内容及标准**

#### **一、水电工服务**

1. 负责物业区域内线路、变压器、供电机组、消防供水系统、中央空调、消防报警系统的日常巡检、维护与故障应急抢修。

2. 保障办公区域照明、插座、给排水等水电设施正常使用，及时

响应维修诉求。

3. 定期巡检配电房、水泵房、空调机房等重点机房设备，确保设备安全合规运行。

4. 配合消防专业维保、电力公司等单位开展季度检测、年度大修等工作。

5. 参照电业部门关于用电安全检查相关要求做好日常检查及问题整改。

## 二、保洁服务

### （一）室内保洁

1. 每日清洁办公区地面、门窗、卫生间、电梯等公共区域，每日垃圾清运不少于 2 次。

2. 每日对门把手等高频接触部位开展一次消毒作业。

3. 每日 8:00 前完成室内首轮全面清洁，落实常态化保洁。

4. 甲方可随时进行卫生抽查，并拍照或书面记录不合格项。乙方须在甲方指定时限内（一般不超过 2 小时）完成整改，并以书面形式回复整改结果。未按时整改的，视为该项服务不达标。

### （二）室外保洁

1. 清扫园区道路、停车场、绿化带周边杂物，保持场地无积尘、无积水。

2. 小雪/小雨应在停雪/雨后 2 小时内完成主干道清理；中雪/中雨应在 4 小时内完成；大雪/暴雨及特殊灾害天气，乙方应提前制定应急预案报甲方备案，并服从甲方统一调度。未在规定时限内完成的，每

次计为一次服务缺陷。

### 三、驻场技术人员服务

1. 统筹园区设施设备综合管理，协调水电工及第三方维保单位处置各类技术问题。

2. 完成会议设备调试、节能改造方案编制等临时性工作。

3. 建立完善设备管理档案，定期更新设备维护计划。

4. 服从甲方合理工作安排，熟练使用常用办公软件。

5. 乙方应在合同签订后 3 日内，提交经甲方书面确认的《重点设备清单》（包括但不限于：配电房、变压器、消防泵房、中央空调主机、会议系统控制室）。乙方每日对清单内设备进行巡查并填写《设备运行日志》，每周五 16:00 前向甲方提交书面《周度运维报告》，内容包括：设备运行状态、故障及维修记录、能耗数据、下周维护计划。无故迟交或内容不完整的，每次计为一次服务缺陷。

### 四、绿化养护服务

服务内容：

1. 草坪、绿篱每月修剪 1 次，乔木整形每年 2 次(春、秋季)。

2. 定期施肥、病虫害防治(每季度至少 1 次)，使用低毒环保药剂。

3. 绿化杂物每日清理；灌溉系统每周检查，确保无积水或干旱；鱼塘每日巡查，及时补水。

服务要求：

1. 养护人员需具备园艺知识，使用专业工具作业，驻场水电工配合灌溉系统维护。

2.重大节日前需进行景观优化(如补种花卉、修剪造型)。

#### 五、综合管理要求

1.考勤制度:驻场人员每日签到,物业随机抽查在岗情况。

2.安全规范:高危作业(如登高、带电操作)需报备并做好防护,作业时设置警示标识,高空或带电操作需符合安全标准。

3.投诉响应:接到业主投诉后,30分钟内响应,24小时内给出解决方案。

4.考核与评价:

(1)月度考核:依据本合同进行百分制评分。月度评分低于90分的,每低于1分,甲方有权扣除当月服务费的1%作为违约金;月度评分低于80分的,甲方有权扣除20%的当月服务费,并要求乙方在5日内提交书面整改报告。

(2)设备故障率:经甲方书面确认的《重点设备清单》中的设备,月度故障次数应为0次。发生任何一次非不可抗力或非甲方原因导致的故障,甲方有权扣除当月服务费的2%。

(3)投诉处理:甲方或甲方工作人员以书面形式(包括但不限于微信、邮件、内部工单系统)提出的服务投诉,经甲方核实无误后,即认定为一次有效投诉。月度有效投诉超过2次的,每超过1次,甲方有权扣除当月服务费的2%。

#### 第七条 甲方权利与义务

1.甲方有权明确乙方派驻人员的工作目标、岗位职责,合理安排工作任务,并监督履职情况。

2. 甲方有权对物业服务开展日常监督与考核，依据内部管理制度对服务人员进行奖惩；对不称职人员，可书面要求乙方予以调换。

3. 甲方不得安排乙方人员从事违反法律法规及安全规范的工作。

4. 甲方须按合同约定按时足额支付服务费。

#### **第八条 乙方权利与义务**

1. 乙方保证派驻人员身体健康、具备对应岗位从业技能，严格遵守甲方规章制度，服从甲方现场管理。

2. 乙方负责派驻人员的思想教育、岗位培训及日常管理。

3. 乙方须为派驻的全体服务人员购买人身意外伤害保险等相关保险，保障人员人身权益；乙方保证派驻人员工资待遇不低于当地最低工资标准，并依法足额、按时发放。

4. 收到甲方人员调换通知后，乙方须在 5 日内完成人员更换。

5. 乙方派驻人员统一着装、仪容整洁；未经甲方书面同意，不得在服务区域内承揽其他业务。工作人员不得擅自脱岗，接受甲方监督并遵照甲方服务标准开展工作。

6. 乙方可就物业管理工作向甲方提出合理化改进建议。

7. 服务期间，乙方派驻人员因工或个人原因发生人身伤亡、伤残等事故，由乙方负责处置，并承担全部法律责任。

8. 保密义务：乙方及其派驻人员对于在服务过程中获悉的甲方任何信息（包括但不限于工作秘密、人员信息、建筑布局、会议安排、安保措施等）负有永久保密义务。未经甲方书面同意，不得以任何形式向任何第三方泄露。乙方应采取一切必要措施防止信息泄露，并对

其人员的泄密行为承担全部连带责任。如有违反，乙方应赔偿甲方全部损失，并支付相当于本合同服务费总额 30% 的违约金。

9. 赔偿责任：因乙方或其派驻人员的故意或重大过失行为，造成甲方人员人身伤害或财产损失（包括但不限于设备损坏、文件丢失、数据损毁等），乙方应承担全部赔偿责任。

### **第九条 合同变更、续订与终止**

1. 甲乙双方协商一致，可变更本合同内容，亦可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2. 双方确认物业服务合同一年一签，本合同期满，乙方服务满足甲方考核标准（如月度服务评分平均不低于 95 分），应于本合同期限届满前 30 日内，另行协商并签订书面续订协议。若合同到期，双方未签订书面续订协议的，本合同到期后自动终止，甲方有权另行选择服务供应商。

3. 本合同终止条件按照《中华人民共和国民法典》相关规定执行。

### **第十条 违约责任**

1. 除本合同另有约定外，任何一方违反本合同约定，应向守约方支付违约金人民币 2 万元，违约金不足以弥补守约方损失的，还应就不足部分继续赔偿。

2. 乙方发生下列情形之一的，构成根本违约，甲方有权单方解除合同，并要求乙方支付相当于 6 个月服务费总额的违约金（人民币 11.4 万元），并赔偿甲方全部损失：

(1) 派驻人员出现不符合第二条约定的任一情形，经甲方通知后 5

日内未更换；

(2) 月度服务评分连续 2 个月或累计 3 个月低于 80 分；

(3) 发生因乙方原因导致的重大安全事故（包括但不限于火灾、触电、淹溺）；

(4) 违反第八条第 8 款约定的保密义务；

(5) 未经甲方同意擅自将本合同项下义务转包或分包；

(6) 法律规定的其他根本违约情形。

#### 第十一条 其他约定

1. 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，自双方签字盖章之日起生效，两份合同具有同等法律效力。

2. 本合同发生争议，双方另行协商，如协商不成，任何一方有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

3. 通知与送达，双方约定合同上载明的地址和联系方式为约定的送达地址和电子送达方式，如有变更，应三日前书面通知对方。

甲方（签章）：\_\_\_\_\_

法定代表人（授权代表）： 秦宏伟

乙方（签章）：河南昊纬生活服务集团有限公司

负责人代表： 王雪珍

签约日期： 2026年 6月 4日