

物业服务合同

委托方(以下简称甲方):鹤壁市机关事务管理局

受委托方(以下简称乙方):鹤壁市年年好物业服务有限公司

按照《民法典》和《物业管理条例》相关条款要求,甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上,达成以下合同条款:

第一条 物业服务区域

智慧鹤壁院

第二条 物业管理内容

乙方负责招标清单内所有的安保、保洁、绿化、维修、监控值班、消防值班巡查、应急保障等业务。保安 22 人,保洁 9 人,绿化 1 人,水电维修 6 人。

一、安保

(一) 服务范围

负责甲方所属办公区域内 24 小时的安全保卫和值守。门口来宾人员登记、车辆管理、消防值班、视频监控管理等;办公区域内的维稳处突、消防、防汛、极端天气防范等各类应急管理工作;甲方办公区域治安巡逻以及办公区域周边门口的正常工作秩序维护;安保服务范围内的其他工作事项。

(二) 服务标准

1. 每个岗位一般实行一天四班,每班六小时工作制,紧急情况或重要岗位实行双人双岗。
2. 无安全责任事故。

3. 无治安或其它刑事案件发生。
4. 无公物丢失和损坏。
5. 所属区域内秩序井然。
6. 值班人员按规定着装，佩戴齐全、文明执勤、礼貌待人。
7. 建立健全各类应急预案并适时进行演练，不断提高应急处突的能力和水平。
8. 在甲乙双方协商一致的基础上，保质保量完成甲方临时任务、重大活动等安保任务。

(三) 人员要求

安保人员为男性，年龄在 18-55 周岁，至少 1 名持有消防员证，负责消防安全相关工作。

二、保洁

(一) 服务范围

乙方负责区域内大厅、电梯、楼梯、楼顶、走廊、门窗、卫生间、室外道路、室外活动场所、大院门前等所有公共区域的保洁、季节性卫生消杀及雨雪清理等工作。

(二) 服务标准

1. 公共区域内无积尘、无污垢、无异味、无杂物；下水管道、地漏畅通、无堵塞。
2. 按规定着装，佩带胸牌，仪容仪表整洁端庄。
3. 在甲乙双方协商一致的基础上，保质保量完成甲方临时任务、重大活动等保洁任务。

(三) 人员要求

保洁人员男性在 18-55 岁之间、女性在 18-50 岁之间。

三、绿化

(一) 服务范围

乙方负责区域内绿地保洁、除草、修剪、补栽花草树木、浇水、施肥、病虫害防治、垃圾清运等绿化养护服务，以及甲方安排的其他相关绿化养护服务的临时性工作。

(二) 服务标准

1. 院内养护服务标准达到二级以上。
2. 乔木、灌木、地被植物生长状况良好，修剪造型优美，保持叶色青秀，无明显枯枝死叉，无病虫害。
3. 坪高度不超过 10cm，保持草坪生长良好，草色青绿，无病虫害，无攀援寄生植物。
4. 花坛、花带轮廓清晰、整洁美观，无残缺。
5. 病虫害控制比较及时，定期对绿地进行病虫害防治，杜绝大面积虫害的蔓延。
6. 所用的农药符合“低毒，高效，无残素毒”的环保标准。
7. 定期对绿地内的乔木、灌木、地被以及草坪施肥，保持植物的长势良好。
8. 合理淋水确保植物不受旱害、涝害。
9. 绿地完整，无明显杂物，无白色污染（树挂），绿化生产垃圾（如树枝、树叶、草屑等）能做到保洁及时。

(三) 人员要求

绿化人员男性在 18-55 岁之间、女性在 18-50 岁之间。

四、维修

（一）服务范围

负责区域内高低压配电、中央空调等设施的管控，保障水电暖的正常供应，公共区域照明、线路等维修更换，办公室及服务用房墙内线路排查、维修等。

（二）服务标准

1. 公共雨、污水管道、屋顶保持通畅无堵，疏通每月不少于一次。

2. 保证水管、水龙头的正常使用，无滴漏现象。

3. 各分电表箱、配电箱、配电柜及每层管线分线盒无积灰，接头无松动现象，每季度清洁一次。主要用电线路的绝缘状况每半年测试一次，绝缘良好。

4. 总配电箱每年保养，无积灰，接头无松动现象。

5. 公共使用的照明、指示灯具线路、开关要保证完好。

6. 高低压配电室、中央空调不定时巡视，发现问题及时处理，如遇重大问题及时报告。

7. 发现电梯存在性能故障或者其他安全隐患的，应当立即采取措施，并通知电梯维保单位及时维修。

（三）人员要求

维修人员为男性，年龄在 18-55 周岁，必须持证上岗。

第三条 甲方权利义务

一、权利

（一）有权要求乙方在服务区域重要岗位、重要部位设置或定岗若干服务人员执行相关勤务。

(二) 有权制定相应管理措施、监督标准等，以保证乙方按照合同及双方议定要求运作。

(三) 有权要求及教育乙方员工自觉服从安全管理相关规定，维护所属区域的清洁卫生，对不遵守安全规定、破坏环境卫生行为给予及时制止与纠正，对屡次违章不改者甲方向乙方发出警告，并依据规定和乙方合同中的承诺对乙方施以惩处。

(四) 有权对乙方承包范围内的卫生保洁等综合服务质量进行监督、检查、指导，发现问题及时告知乙方。有权要求乙方调换不称职的管理人员和工作人员。

(五) 如遇紧急或特殊情况时，甲方可安排乙方临时勤务、加岗加哨、担任警戒任务、抓获犯罪嫌疑人、抢险救灾等临时性工作，乙方必须服从。

(六) 合同期间如果乙方达不到合同要求的标准，有权责令其限期整改，如整改期限内确因乙方原因仍不能达到合同要求的，甲方有权解除合同。

二、义务

(一) 无偿提供卫生清洁所必需的水、电、房。

(二) 对乙方合理的工作要求及建议，甲方应予全力支持。

第四条 乙方权利义务

一、权利

(一) 按合同约定，取得与服务相应的服务费用。

(二) 有权对甲方科学、高效地实施物业管理活动等提出

意见建议。

(三) 有权拒绝合同外的不合理工作。

二、义务

(一) 严格按照物业行业标准，为甲方管理的所属区域提供专业的物业服务。

(二) 加强对服务人员的教育和管理，严格遵守甲方规章制度，保持队伍基本稳定；爱护甲方的公共财产，损坏物品照价赔偿；加强物业知识培训，不断提升物业服务能力和水平。

(三) 乙方派驻一名管理人员，全面负责物业管理工作。具体包括：做好日常物业服务的安排及督导，迅速有效处理紧急情况，接受甲方物业管理的合理建议和要求。

(四) 自行负责承包业务所需的清洁物料且必须具有环保监测部门提供的符合环保要求的鉴定书和产品质量许可证，并遵守有关安全作业规定。

(五) 无故损坏甲方的公共设施和财物或因使用保洁物料、工具不当对甲方的设施(含地面、墙面、灯具等)造成的损坏，要照价赔偿。因失职造成的损坏或被盗，乙方负全责。

(六) 派驻甲方的所有服务人员，工作时间必须按规定统一着装，佩带工作证，着装整洁、文明执勤、礼貌待人，不得随意离开其工作岗位。

(七) 派驻甲方的工作人员，应接受甲方管理人员的领导监督、指导、检查，根据甲方意见建议采取落实措施。如遇水浸、火灾、雨雪天等紧急情况，须第一时间组织做好预防

抢险工作，并及时报告甲方。

(八) 乙方服务人员应身体健康，且上岗前必须经过业务培训，合格后方可上岗。

(九) 乙方应负责合同存续期内所属人员的安全防范工作。在合同存续期内确因乙方原因发生的一切事故，均由乙方自行负责，甲方不承担任何责任。

(十) 在工作范围内，如因乙方原因工作未达到质量标准，甲方被有关职能部门处罚，该罚款由乙方承担。

(十一) 乙方应当依法依规、按时支付服务人员工资及保险等费用，因故产生的一切纠纷，由乙方负责妥善解决。

第五条 合同价款及付款方式

(一) 服务期限：自 2024 年 12 月 5 日至 2025 年 12 月 4 日。

(二) 合同金额：大写：玖拾捌万陆仟贰佰圆整 (小写：¥ 986200.00)。

(三) 付款方式：按季度支付。每季度支付金额为大写：贰拾肆万陆仟伍佰伍拾圆整 (小写：¥ 246550.00)。

第六条 服务费用构成及付款方式

(一) 服务费用构成：包括全部服务的人工工资、管理费、必要的物料费、保洁所需设施设备费、相关税费和其他有关的所有费用。

(二) 付款方式：合同生效后，如未发现服务质量问题，乙方向甲方提交有效发票和甲方要求的有关凭证，甲方收到

发票后，将应付乙方服务费以转账方式支付给乙方。

第七条 违约责任

一、合同期内，任何一方不得无故单方面终止合同，如因甲乙双方单方面无法履行合同时，需提前两个月以书面形式通知对方，在取得同意后方可终止合同。

二、乙方严重违反合同所规定之乙方责任，影响甲方管理的所属区域环境或导致甲方其它方面的严重损害，甲方有权单方终止合同，不承担任何费用。因不可抗拒的自然灾害、人为恶意破坏因素所引起的环境脏污，不在此列。

三、本项目不允许转包或分包，乙方在与甲方签订合同以后，转包或分包给第三方的，甲方有权终止合同并扣除其转包或分包期内服务费。

四、乙方未按合同约定的质量标准履行合同义务，给甲方造成损失的，甲方可要求乙方按实赔偿；因乙方服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的，按专用条款相关约定，甲方有权解除合同。经甲方管理人员检查，乙方服务质量未达到招标文件及合同约定标准的：第一次发生，甲方向乙方提出警告；第二次发生，乙方向甲方作出书面检查；第三次发生，甲方有权扣除乙方服务费 1000-2000 元（从下次服务费用中扣除）；超过三次的视为乙方放弃执行合同，合同解除。

第八条 其它事项

一、乙方在布设物业服务岗位确定人数时，须经甲方同意后定岗定位。

二、零星维修（配件单次单件 50 元及以下）、低值易耗品（垃圾袋、手套及清洁用具）由乙方承担。

三、乙方应按国家有关规定，负责选派人员的教育、培训，负责乙方选派人员的保险购买等事项。选派工作人员出现任何事故、伤亡和财产损失，由乙方全部承担。

四、双方因履行本合同发生争议，可以协商解决；协商不成的，可以自争议发生之日起一年内内向有管辖权的劳动争议仲裁委员会申请仲裁。也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。对仲裁裁决不服的，可以向鹤壁市淇滨区人民法院提起诉讼。

五、其它未尽事宜，由双方协商解决，并可另行签订补充协议，与本合同具有同等法律效力。

六、本合同经双方代表签字并加盖公章后生效。本合同一式伍份，甲方肆份，乙方壹份。

甲方(公章)



负责人: 张新华

乙方(公章)



负责人: 张鹤鸣

2024年12月5日

2024年12月5日