



物业管理及安保服务合同

采购项目：漯河市市直机关单位物业安保服务

政府采购管理部门批复编号：~~深采公开采购~~ 2024-104号

甲方: 漯河市机关事务中心

乙方: 漯河市金盾保安服务有限公司

丙方: _____

现根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规规定，三方在平等、自愿、协商的基础上，甲方将本单位办公区域物业服务委托乙方及丙方进行管理并签订本合同。

签订时间: 2015 年 1 月 8 日

一、服务项目概况

市信访局市商务局市退役军人事务局 服务区域，服务范围及内容是服务区域内环境卫生管理，安保和秩序维护管理、服务公司人员防疫及甲方交办的其他工作。

二、服务期限

2025年1月1日至2025年12月31日（一年）。注：服务期限为3年（2025年--2027年）3年内合同每年度续签一次（具体视当年度考核情况，决定下一年合同续签工作，详见目录四第3条）

三、本项目负责人

~~本合同签订为联合体合同，乙方为主投单位，丙方联合体，联合体中的某一方违反合同，甲方都有权要求其中的任何一方承担全部责任。联合体的任何一方均不得以其内部联合体协议的约定来对抗甲方。~~乙方指定 李丹（联系电话：19903952266）为本项目负责人，其具有有效期内物业管理从业人员岗位证书（证书编号：4110320115），乙方已为其缴纳社保。负责本服务项目的实施，包括服务的咨询、协调、执行和后续工作。

四、甲方的权利和义务

1. 甲方保证服务期间，对乙方及丙方工作给予支持，提供水、电、场地和办公、仓库等必要的基础工作条件。如乙方及丙方需要，还可以提供履行合同所必需的有关图纸、档案资料等。

2. 审定乙方及丙方拟定的针对本项目的物业管理服务方案和措施，监督检查方案和措施的落实情况。

3. 检查监督乙方及丙方管理工作的实施及制度的执行情况。甲方及业主单位定期不定期对乙方及丙方工作进行监督考核，对乙方及丙方每季度按照百分制考核一次，得分低于 85 分的为不合格，限期整改，连续两次或全年三次不合格的，甲方有权立即解除合同，造成的损失由乙方及丙方共同承担，甲方有权要求乙方及丙方对管理人员调整岗位或者予以辞退。

4. 在不可预见的情况下，如发生突发事件，甲方及业主单位应积极配合有关部门与乙方及丙方共同采取应急避险措施。

五、乙方、丙方的权利和义务

1. 承接项目后，主动与甲方及业主单位沟通，实地了解服务区域内设施、设备、人员流动情况。

2. 向甲方派出的人员均经过专业培训并且具备相应资质和备案。向甲方提供所有管理人员和服务人员（包括服务期间替补人员）的相关有效证件复印件及人员信息表。甲方须核验本项目负责人安保、物业管理从业人员岗位证书原件，以及电工专业人员资格证书原件。

3、遵守《劳动法》等法律法规，服务期内，乙方及丙方所有为业主单位服务的员工已与乙方建立劳动合同关系，乙方及丙方提供相应工种工资，并给员工投必要的人身安全

保险等险种，办理相应社会保险、医疗保险、工伤保险承担其员工的工伤赔偿责任，及员工在工作中对第三人造成损伤的赔偿责任。

4. 经甲方同意获取必要的服务所需的图纸、档案等资料。没有甲方事先同意，不得将甲方资料提供给与第三人。

5. 自行承担办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公家具和办公用品的配备。

6. 向甲方提交针对甲方及业主单位的物业管理服务方案和措施，经甲方同意后自主予以实施和落实。

7. 根据本合同的“物业管理服务内容、服务要求及频次”（但不限于），提供物业管理服务。

8. 按国家或行业规定，结合甲方及业主单位实际需要，与甲方及业主单位商定服务人员的工作时间，包括星期天及公众假期。遇重大活动、自然灾害、恶劣天气等特殊情况，根据业主单位的要求 24 小时到场服务，增援力量配备充足。

9. 保证所提供的服务不存在危及人身及财产安全的隐患，不存在违反国家法规、法令、法律以及行业规范所要求的有关安全条款，乙方及丙方对其服务所产生的所有损害后果承担赔偿责任。

10. 根据乙方及丙方的职责范围，甲方及业主单位对乙方、丙方违反物业管理方面的行为可以制止或处理。

11. 在不可预见的情况下，如发生突发事件，乙方、丙方应积极配合有关部门与甲方及业主单位共同采取应急避

险措施。

12. 在确保全部岗位正常运行的前提下，保证缺员率不得超过 10%（含正常休假），当缺员率达到 10%时，及时向甲方通报，并在 7 日内完成人员补充，未在 7 日内完成人员补充的，自愿扣除缺员人数的服务费。因缺员影响业主单位正常工作的，接受甲方的违约罚款，直至解除合同。

13. 本合同终止时，向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

六、物业管理服务内容、服务要求及频次

说明：

1. 以下是基本的服务要求和频次，可以根据甲方及业主要求，协商细化或适当调整。

2. 中标单位须在签订合同 30 个工作日内完成无偿提供的物业智能化信息管理系统。

3. 设施设备的日常检修不包括业主单位必须委托专业维保公司承担的维修服务。

（一）保洁

要求：及时清除各种垃圾等杂物，无堆积杂物、无阻塞，无积灰、无污渍、无积水和淤泥，无乱贴、涂、划等。镜面、不锈钢表面光洁亮丽。

（一）工作完成时间：上午 7:30、下午 14:00 之前卫生打扫完毕，日常保洁做到 15 分钟巡视一次，巡视中做好登记记录。

(二) 保洁工作做到服务四星级以上标准：道路卫生干净、整洁无卫生死角；楼宇地面光亮、无痕迹；公共设施无灰尘；墙面无灰尘及蜘蛛网；卫生间、茶水间洁具无黄渍、无异味、物品配置不空缺；楼内垃圾桶无过夜垃圾、院内垃圾清运及时；公共区域玻璃每季度清洁一次；雨后、雪后 1 小时内，积水、积雪清扫干净。

(四) 服务人员做到：统一着装，管理规范，服务形象良好，文明服务，优质服务。

(五) 制定保洁工作考核标准，奖罚分明。

(六) 要配备必要的保洁设备，如保洁车、垃圾清运、设备等。

(二) 安保服务

要求：严格落实保安招聘、政审制度。保安人员身体健康、无疾病，仪表端庄、五官端正、品德兼优、政历清白，有一定责任心和爱岗敬业精神的有志青年。

(一) 选派的男性保安队员年龄在 20-55 岁，身高达到 1.7 米以上；选派的女队员年龄在 20-50 岁，身高达到 1.62 米以上，五官端正。上述人员要具有高中（中专）以上学历，本地人要占总人数的 80% 以上，退伍军人占总人数的 30% 以上，且必须经过正规的保安培训，无违法犯罪前科，并向甲方提供保安人员的人事档案。

(二) 保安人员要经过岗前培训，每星期进行二个小时体能、队列训练和一个小时业务技能培训，要做好训练计划

及训练记录以备考核检查，并将训练信息上报漯河市机关事务中心物业服务部。

(三) 职责：保安人员接受甲方及业主单位的双重领导，全面协助服务单位负责在保安服务范围内的防火、防盗、防破坏事故等。做好安全防范工作，达到合同期内无被盗案件；做好内部治安保卫工作，做到出入有登记，巡查有记录，达到保护服务范围内公共财产、设备安全，维护正常的工作秩序之目的。

(四) 保安公司要配备必要的警用设备，如巡逻警车、警棍、盾牌、对讲系统等。

(三) 房屋日常管理和维修

要求：当服务对象上报维修项目时，在收到维修单的 1 小时内开展工作，当有特殊情况需要延后时，进行协商处理。当同时有多个项目需要进行维修时，采用先报先修、先急先修、其余维修单顺延的方法，以最快时间处理延后的维修单，并建立 24 小时有人值班制度。

楼体设施设备亮化(含小型零部件更换)等小规模工程，设施设备的日常维修所需零配件、材料等。单项物料 400 元(含)以内的(如灯泡、水龙头、磁砖、瓷片、门锁等等)，由丙方无偿提供服务。

由维修工人自行修理或接报修后自行及时修理，需要向业主单位报告的，按业主单位要求，半小时内修理工人到场，尽快修理。重大故障边应急维修边向甲方报告，如因乙方及

丙方处理不当，引起重大损失，一切后果有乙方及丙方赔偿。

(四) 公共秩序维护管理

负责办公楼及庭院内的传达、门卫、护卫、巡逻、车辆、监控值班和秩序管理，配合服务单位做好疫情防控工作。实施封闭式 24 小时保安秩序管理，加强对院内外、大楼内外进出人员、进出车辆、进出货物、设备设施的监视监控，做好工作日志和保安秩序管理值班交接班记录。其中保安人员应具有公安机关颁发的《中华人民共和国保安员证》。

(五) 处理突发事件

根据不同突发事件的现场情况按应急预案进行应变处理，在有关部门到达现场前，确保人身安全，减少财产损失，并全力协助处理相关事宜，有效防止事态扩大。

(六) 其他服务

协助业主单位做好会议、接待、宣传、教育、文体等活动保障工作，并应严格执行我市“两开放”规定。

七、用工及合同金额

本合同总金额：¥ 434479.68 元。

大写：~~肆拾叁万肆仟肆佰柒拾玖元陆角捌分~~

用工明细项目

说明:

1. 上表的项目甲方根据本单位物业管理需要选择相应子项目委托乙方提供服务。

2. 乙方与丙方参与本次投标的中标价为最高限价。在不降低服务质量的前提下甲方可以与乙方及丙方就服务价格进行进一步的谈判,以获得更优惠的价格,但不得低于漯河市最低工资标准。

八、特别说明:

1. 除本合同明确约定可以另行收取的费用外,所有物业管理及服务费用均包括在内,乙方、丙方不得另行向甲方收取任何费用。

2. 本合同执行期间因工作量发生较大变化而引起的服务费用的变动,在三方事先协商一致的前提下可以签订补充合同,调整原合同金额,补充合同需报甲方审核通过后生效。

3. 本合同执行期间为保障劳动者合法权益,人员工资随最低工资标准调整及强制社会保险制度调整而做出调整。在三方事先协商一致经财政部门同意后可以签订补充协议,调整原合同金额。

九、考核验收

1. 每季度考核一次。

2. 考核验收前,乙方及丙方先进行自查整改,做好迎检准备。

3. 考核验收时，甲方及业主单位与乙方和丙方代表必须同时在场对服务效果进行检查验收。乙方或丙方所提供的服务不符合合同要求的，甲方及业主单位提出整改意见，乙方或丙方应及时进行整改。整改后验收合格，由甲方及业主单位共同签署《物业管理服务考核验收报告》并报甲方及业主单位进行备案。

4. 季度考核由甲方牵头会同业主单位对乙方及丙方服务内容进行考核。

5. 甲方可以视项目规模或复杂情况聘请专业人员参与验收。

十、付款方式

由甲方向牵头公司（即乙方）支付合同费用，乙方与丙方之间的费用支付与甲方无关。

1. 乙方向甲方提交下列材料，经甲方审核无误后支付物业管理费：

- （1）甲乙丙三方签订的合同；
- （2）经甲方确认、乙方开具的正规发票；
- （3）其他材料。

2. 付款进度应符合如下约定：

（1）每年度初 3—5 月份或其他特殊时期，因常规或特殊原因财政部门未下达预算资金，待预算资金下达后方可支付。

（2）乙方每季度（节假日顺延）向甲方提供本月物业

管理服务费相关票据。

(3) 甲方经业主单位同意每季度(节假日顺延)以银行转帐形式支付乙方上月物业管理服务费用。

十一、提前终止合同和违约

1. 如果一方在服务期内无理由提出终止本合同,该方须提前一个月向另一方发出书面通知,该方应支付给另一方月度服务款二倍金额的赔偿金。

2. 因乙方或丙方提供的服务达不到本合同的要求且物业智能化信息管理系统未按时限完成,甲方提出整改要求后,逾期,乙方或丙方服务仍达不到要求给甲方造成工作或经济等损失的,甲方有权依据损失大小行使下列权力:解除合同,同时要求乙方赔偿损失。

3. 因乙方或丙方管理不善造成甲方重大经济损失、重大责任事故或安全事故,甲方有权终止合同,并要求乙方及丙方给予赔偿。

4. 乙方或丙方破产清查、重组及兼并等事实发生,或被债权人接管经营,甲方有权终止合同。

5. 终止合同,不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿。

6. 甲方及业主单位接受乙方及丙方的服务,但不放弃对乙方及丙方违约行为进行追究的权利;同时,若甲方及业主单位对乙方及丙方某一违约行为放弃进行追究的权利,但不放弃对乙方其他违约行为进行追究的权利。

7. 合同终止时,双方应进行结算,甲方及业主单位同时

对乙方、丙方服务区域设施、设备状况进行检查，并要求乙方及丙方三天内将乙方及丙方物品撤离服务区域，否则甲方将代为处理，乙方及丙方应支付甲方代理费及 10% 的手续费。

十二、合同的生效

1. 本合同经甲乙丙三方授权代表签字并加盖公章或合同专用章后生效。

2. 合同生效后，除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，甲乙丙三方不得擅自变更、中止或终止本合同。

十三、不可抗力

甲乙丙三方中任何一方，因不可抗力不能按时或完全履行合同的，应及时通知对方，并尽力化解或减少不可抗力原因造成的损失，确定为不可抗力原因造成的损失，免于承担责任。

十四、争议的解决方式

1. 在执行本合同过程中发生争议时，三方应通过协商方式解决。

2. 经协商不能解决的争议，三方可选择向漯河市仲裁委员会提出仲裁。

3. 在仲裁期间，除有争议部分外，本合同其他部分可以履行的仍应按合同条款继续履行。

十五、其他

1. 三方如欲续签合同，须年度考核通过，三方协商一致后续签合同。

2. 其它未尽事宜，以《中华人民共和国民法典》和《政府采购法》等有关法律、法规规定为准，无相关规定的，三方协商解决。

3. 本合同附物业、安保管理服务物业管理细则附件，为本合同不可分割的一部分。

4. 本合同一式九份，三方各执三份。

甲 方：

名称：（盖章）

地址：

法定代表人（签字）：

授权代表（签字）： 

联系电话：

开户银行：

银行帐号：

时间：2025年 1月8 日

乙 方：

名称：（盖章）

地址：

法定代表人（签字）：

授权代表（签字）：

联系电话：13653993111

开户银行：

银行帐号：

时间：2025年 1月8 日

丙方：_____

名称：（盖章）_____

地址：_____

法定代表人（签字）：_____

授权代表（签字）：_____

联系电话：_____

开户银行：_____

银行帐号：_____

时间：____年__月__日_____

特别说明：

1. 收款单位名称应与本合同乙方单位名称、项目中标单位名称、开具发票单位名称相一致。
2. 合同应盖启封章

附件 1

物业管理细则

我公司作为漯河市市直单位物业管理定点服务单位，为了做好物业管理服务工作，现郑重承诺在服务期内我公司及其员工遵守并执行以下规定：

一、严格执行政府出台的有关物业管理规章制度，遵守本项目招标文件的要求，以及我公司投标文件的承诺，按规定承揽物业管理服务业务，与业主单位签订《物业管理服务合同》。

二、建立完善的物业管理服务制度和内部管理制度，遵守服务区域内的一切行政管理、治安管理和安全消防等规章制度，针对业主单位物业管理需要制定物业管理服务方案，提供规范优质高效的服务。

三、在与业主单位签订《物业管理服务合同》前，我公司向业主单位提供所有管理人员和服务人员的相关有效证件复印件及人员信息表并备案。如果我公司不能提供，则业主单位有权终止合同签订。服务期间替补人员信息也应向业主单位备案。

四、为保证管理水平、服务质量，对所有管理人员和服务人员按岗位要求进行培训，均具有相关职业资质和专业技能，熟悉操作规程，符合专业岗位任职要求，无重大违法违纪等不良行为记录。国家规定相关岗位应具有相关专业技术

资格证书人员上岗的，我公司保证按规定配备具有相关专业技术资格证书及技能的人员上岗。

五、根据《保安服务管理条例》（国务院第 564 号令）第 14 条，如果我公司为业主单位提供保安服务，则我公司承诺应向漯河市公安局备案。

六、按国家和行业的有关规定，以及业主单位的要求和工作量，配备能够胜任工作的管理人员和服务人员，并保持人员的稳定，其中服务人员 80%为漯河本地人员。重要岗位人员政治可靠，并经业主单位认可。人员有重大调整，提前半个月告知业主单位，并征得业主单位同意后方可调整。对业主单位认为无工作技能、工作失职或不合适人员，应立即更换为合格人员。因本公司原因服务力量配备不足、不胜任并影响服务质量的，自愿扣除相应服务费。

七、为业主单位服务的项目经理（负责人）为本公司在职人员，全权代表我公司与业主单位保持密切联系，并负责服务区域的协调工作。本公司已按规定为其缴纳社会保险。若需调换，则调换工作能力和服务水平不低于原项目经理的人员，并提前半个月通知业主单位、得到同意后方可更换，做好新老交接工作，不影响服务质量。

八、按国家或行业规定，结合业主单位实际需要，与业主单位协商确定服务人员的工作时间，包括星期天及公众假期。遇重大活动、自然灾害、恶劣天气等特殊情况，根据业主单位的要求随叫随到，增援力量配备充足。

九、在确保全部岗位正常运行的前提下，我公司保证缺员率不超过 10%（含正常休假），当缺员率达到 10%时，及时向甲方通报，并在 7 日内完成人员补充，缺员率超过 10%，自愿扣除缺员人数的服务费。

十、管理人员和服务人员上岗时须统一着装、佩戴标志，服装样式体现岗位特色和方便不同岗位操作，并经业主单位认可。

十一、我公司参与本次投标的中标价为最高限价，在不降低服务质量的前提下业主单位可以与我公司就服务价格进行进一步的谈判，以获得更优惠的价格。

十二、按规定向业主单位开具正规发票，并接受业主单位以财政直接支付方式支付的物业管理服务费。

十三、根据业主单位的要求，与业主单位共同制定年度重点保洁维修养护计划，并予以实施。

十四、及时完成家具、设备等各项零星维修任务，维修合格率达到 100%。

十五、保证所提供的服务不存在危及人身及财产安全的隐患，不存在违反国家法规、法令、法律以及行业规范所要求的有关安全条款，否则承担全部赔偿责任。

十六、根据甲方授权，对违反甲方物业管理方面的行为及时制止或处理。

十七、诚信服务，不弄虚作假、偷工减料，不得巧立名目收费，不得只收费不服务或多收费少服务。保洁服务不使

用假冒伪劣清洁用品和工具，维修保养服务不使用假冒伪劣零配件和材料。

十八、不得擅自占用和改变服务区域公用设施使用功能，在服务区域因作业所需增加机械、电力设施设备，在征得业主单位同意后方可使用。

十九、未获甲方书面同意，我公司任何时候都不得在服务区域存放易燃易爆物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

二十、严格按照业主单位的要求保守秘密，不得将服务过程中掌握的信息或材料用于服务业务以外的事项。

二十一、未经甲方同意，不得在服务区域中从事任何广告活动或类似宣传活动。

二十二、不以甲方的名义从事任何经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

二十三、不得以任何形式转租、转让、抵押服务区域，在服务区域只从事甲方允许的服务工作。

二十四、建立服务执行情况反馈制度，定期以书面形式向业主单位报送服务安排、自查整改及工作任务完成情况。

二十五、按照规定的时间和要求向漯河市机关事务中心报送真实、完整的统计数据和服务情况。

二十六、按规定妥善保管服务业务所有相关档案资料，并按照业主单位规定的时间和要求向业主单位移交相关档案资料。

二十七、接受业主单位对我公司服务规范、服务质量、

服务价格等方面的检查考核，对检查中发现的问题及时整改。

二十八、接受漯河市机关事务中心等相关管理部门对我公司服务规范、服务质量、服务价格等方面的工作指导、业务考核和监督检查，对检查中发现的问题及时整改。

二十九、遵守国家法律法规，遵守职业道德和服务行为规范，不得为服务对象虚开、多开发票、送礼、回扣、报销费用等一切不正当行为。

三十、在合同期内，为业主单位提供合同范围内的服务，并承担由此带来的一切风险。

三十一、不论我公司股权如何变动，我公司承诺都不得影响合同服务期内为甲方持续服务。但如果甲方因我公司股权变动，而提出解除合同，则我公司无条件同意解除合同。

三十二、我公司人员发生任何事故，或我公司人员与我公司发生劳动争议均由我公司自行全权负责，相关费用我方自行承担，与业主单位无关。由我公司聘请或委托的第三方，视同我公司人员。

三十三、因我公司工作失误或过错给业主单位或第三方造成损失的，我公司将依法承担赔偿责任

三十四、我方自行配备办公桌椅、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公用品，自行承担所有人员服装费用，自行承担保洁工具及其清洁用品，自行配备维修工具和机械设备。

三十五、本合同终止时，我公司应向业主单位移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

三十六、我方承诺物业管理服务应达到以下各项指标：

- 1、杜绝火灾责任事故；
- 2、环境卫生、清洁率、绿植养护率达 99%；
- 3、维修及时率 100%，返修率小于 1%；
- 4、服务有效投诉少于 1%，处理率 100%；
- 5、综合满意率 95%以上。

如果我公司没有履行本统一服务承诺，业主单位可以与我公司解除物业管理服务合同，并自愿接受漯河市机关事务中心等相关行政管理部门对我公司的下列处罚：口头警告，责令限期整改；写出书面检查，责令整改；写出书面检查，暂停或取消服务资格。违反《物业管理条例》（国务院第 379 号令）和《政府采购法》等法律法规的，依法依规处理，列入不良行为记录名单，在网上公开曝光，一至三年内禁止参加政府采购活动。