

# 物业服务合同

甲方：西安市未央区建章路街道办事处（以下简称“甲方”）

乙方：西安沣渭城市服务有限公司（以下简称“乙方”）

甲方向乙方就 建章路街道党群服务中心物业服务 实施采购，甲、乙双方在自愿的基础上经充分协商，依照相关法律法规的规定，订立本合同。

## （一）服务项目基本情况：

1. 物业服务项目名称：建章路街道党群服务中心
2. 类型：秩序、保洁维护服务
3. 服务地点：建章路街道辖区天章大道与丰泰路丁字路东北角（一、二层）
4. 区域总面积：约 2500 平米
5. 物业人员配置：

名称	编制	全年费用	备注
保洁	2	(含税)	75811.2
秩序	1		44011.2
合计配置	3		119822.4

上述职位人员与乙方建立劳动关系，在向甲方提供服务过程中，发生工伤或者侵权行为责任由乙方承担与甲方无关，甲方若为此承担任何赔偿责任，有权向乙方追偿。

## （二）服务要求

现双方在平等、自愿、互利的基础上，就 建章路街道党群服务中心 服务项目订立下列条款，以资共同信守。

### 一、合同价款及物业项目基本情况

（一）西安市未央区建章路街道党群服务中心物业服务项目合同总价含税价

为人民币(大写) 壹拾壹万玖仟捌佰贰拾贰元肆角整 (¥ 119822.4 元)。

(二)合同总价是指为本次服务工作所需的全部人工费用，包括但不限于人员工资、交通费、住宿费、管理费、税金相关费用，不含工程维修和保洁服务、办公所需耗材费用，服务期内甲方不再增加任何费用。

(三)合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

## 二、 服务要求

(一)服务地点：建章路街道辖区天章大道与丰泰路丁字路东北角（一、二层）

(二)服务期限：2023年11月27日-2024年11月26日

## 三、 款项结算

(一)付款方式采用分期付款：

第一次付款周期：签订合同后甲方向乙方支付合同总价款的 50%，即¥ 59911.2 元，(大写人民币：伍万玖仟玖佰壹拾壹元贰角整)；

第二次付款周期：在服务期满后10日内，甲方向乙方支付合同总价款剩余的 50%，即¥ 59911.2 元，(大写人民币：伍万玖仟玖佰壹拾壹元贰角整)。

(二)支付方式：采用分期银行转账方式支付。

(三)结算方式：每次甲方在付款前，乙方按照甲方要求开具增值税普通发票给甲方，甲方收到发票后10个工作日内向乙方支付服务费用。

## 四、 双方的权利和义务

(一)甲方的权利与义务

1. 甲方有权指导乙方物业人员的各项工作，监督乙方合同执行效果。
2. 支持、确定物业人员贯彻执行服务区域内各项安全操作规范制度，教育本单位职工接受安保检查管理。
3. 甲方有权检查乙方物业人员的劳动合同及社会保险凭证，有权要求乙方更

换不合格人员。乙方物业人员有人辞职或长期请假(三天以上)的,乙方需及时向甲方报备并重新指派工作人员完成日常工作。

4. 甲方有权对无效服务跟踪全程进行处罚通告。

5. 甲方有权对物业人员进行合理询问,依据合同检查是否执行岗位服务内容。

## (二)乙方的权利与义务

1. 乙方为甲方提供的物业人员必须符合物业服务公司的要求,培训达标后上岗。

2. 乙方应遵照《劳动合同法》,与物业人员签订劳动合同,应根据《劳动合同法》《工伤保险条例》等法律法规规定,为物业人员提供社会保险等福利,保证物业人员的工作时间、正常休息时间,员工的正当权益不受侵害,不得以任何理由向甲方申请福利待遇或者其他费用补贴。

3. 乙方应严格执行物业管理服务等标准,严格执行招标文件要求。

4. 满足甲方物业服务质量要求,经甲方与乙方双方负责人确认,对达不到物业管理服务等标准及本项目招标要求所述条件要求的人员进行更换。

5. 乙方物业服务人员在甲方与乙方双方确认的区域内,实施卫生清扫服务、维护服务、巡逻服务、车辆指挥管理,防止侵害甲方财产安全行为发生,做好防火、防盗、防破坏及消防装修的工作,维护甲方正常生产工作秩序。

6. 物业服务人员应做好办公区域安全保障工作,加强区域内的巡视,防止办公区域内设备设施及相关物品丢失;根据甲方不同区域的不同特点,做好防火、防盗、防破坏工作,如遇紧急事件,及时向相关领导汇报。

7. 物业服务人员应详细做好交接班记录及访客登记工作,认真核对交接物品及值岗期间的一切工作情况。乙方物业服务人员除工作日正常上班外,夜晚及节假日执行值班制,值班人员不限人数,但必须保证甲方工作环境干净卫生。

8. 乙方物业服务人员在甲方服务区域内违法、犯罪,乙方应负全部责任。



9. 对甲方区域内的不安全隐患应及时提出书面建议并积极配合改进、解决。

10. 如因国家政策对社保费用进行减免，相应部分费用退还甲方。

## 五、 物业服务事项、标准及有关约定

(一) 乙方提供的物业服务包括以下主要内容：

1. 乙方向甲方提供派驻项目经理的用工合同复印件。乙方制订物业服务工作标准、管理制度、工作内容并组织实施。

2. 乙方向甲方派遣的秩序员、保洁员等物业工作人员必须经物业公司培训后上岗，所有工作人员的招聘、录用、工资、服装、社保、福利等均由乙方负责。

3. 负责本物业管理区域内卫生清洁工作，包括物业共用部位、公共区域、办公区域的卫生清洁及垃圾的收集。

4. 乙方派驻甲方的秩序员必须坚持文明执勤，礼貌待人，仪容仪表整洁。值班时不准擅自离开岗位及进行其他与值班无关的事，遇到突发事件应采取对应的措施(或应急预案)立即处理并同时向派出所、甲方当日值班负责人及有关部门报告。

5. 来访的人员按要求核实身份信息进行实名制登记，并指引来访人员将车辆停放在指定位置，严禁乱停乱放。对甲方内部车辆及人员进出时必须出示内部发放的出入证方可进出，否则不予进出。并指引工作人员将车辆停放在指定位置，严禁乱停乱放。

6. 乙方秩序员人员在值班期间，不允许喝酒、打牌、有睡岗、脱岗行为的，一经发现，将严肃追究乙方责任，甲方有权根据《关于物业服务公司绩效考核管理制度》对乙方进行处罚，乙方应立即进行整改，若乙方仍不整改并再次出现此类问题时，甲方有权要求更换秩序员。

7. 乙方秩序员人员在执勤时发生不文明执勤现象，辱骂、殴打他人的或秩序员人员之间发生口角、打架等不良现象，造成的一切损失由乙方负责，并根据《关

于物业服务公司绩效考核管理制度》，甲方有权要求乙方调换人员或解除合同。

8. 乙方派驻甲方的保洁员必须做到恪守职责，严格遵守甲方的相关规定，对不称职的保洁人员，甲方有权建议调换。乙方明确保洁员的工作分工，按照人员的数量、工作区域进行合理安排。

9. 乙方使用物业耗材应以区域为单位，提供明细表(包括区域的划分、耗材摆放数量等)，建立工作台账。

10. 落实好节能减耗工作，杜绝浪费。

11. 保洁员在日常清洁工作中，对甲方公共和私人财产造成非正常损坏的，乙方按价进行赔偿。

12. 乙方在保证甲方办公场所干净整洁的情况下，每天公共区域打扫次数不得少于三次。每周进行一次彻底大扫除，对楼道及公共区域的门窗、楼梯扶手及宣传栏等公共设施进行彻底擦洗。

13. 乙方派驻甲方的工程人员需具备水电等维修的相应证书，并向甲方提供证书复印件。

14. 卫生间应保持地面石材无脚印、无污渍、无烟蒂、无痰迹、无垃圾。

15. 乙方应严格排查闲杂人等，严禁推销人员以及其它闲杂人员进入办公楼，遇有上访人员立即执行上访人员应急措施，并进行过程灵活处理，有效劝阻上访人员的过激行为。

16. 另外乙方派驻甲方的秩序员必须做到恪守职责，严格遵守甲方的相关规定，服从管理，对不称职的秩序员人员，甲方有权建议调换。对要求给予调换秩序人员的，乙方应该尽力协调。

17. 在本合同中未约定的特殊服务事项，可经双方协商另行单独收取费用。

18. 物业区内的水、电、气、暖、通讯、耗材、有线等费用由甲方自行承担。

## 六、 违约责任

(一)按《民法典》中的相关条款执行。

(二)未按合同要求提供服务或服务质量不能满足本次招标要求,甲方会同监督机构、采购代理机构有权终止合同和对乙方违约行为进行追究,同时按政府采购法的有关规定进行相应的处罚。

### 七、合同争议解决的方式

本合同在履行过程中发生的争议,由甲、乙双方当事人协商解决,协商不成的按下列第二种方式解决:

(一)提交西安仲裁委员会仲裁;

(二)依法向甲方所在地人民法院起诉。

### 八、合同生效

(一)本合同经双方签字盖章后生效。

(二)本合同须经甲、乙双方的法定代表人(授权代理人)在合同书上签字并加盖本单位公章后正式生效。

(三)合同生效后,甲、乙双方须严格执行本合同条款的规定,全面履行合同,违者按《中华人民共和国民法典》的有关规定承担相应责任。

(四)本合同正本连同附件一式捌份,甲、乙双方各执肆份,具有同等法律效力。

西安市未央区建章路街道办事处

甲方(盖章):

法定或授权代理人:

2023年11月26日

西安沣渭城市服务有限公司

乙方(盖章):

法定或授权代理人:

2023年11月26日