拟签订采购合同文本

**物业管理服务合同**

甲方：西安市自然资源和规划局雁塔分局

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：陕西省西安市雁塔区朱雀大街21号朱雀云天

联系电话：029-85253085

乙方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及相关法律、法规规定，甲乙双方本着公平、公正、公开的原则，通过友好协商就 项目物业管理服务事宜达成一致，订立本合同。

**第一条 物业管理服务的区域及内容**

一、物业服务区域

西安市朱雀大街21号二楼及地下室，建筑面积4800平方米。

二、物业服务内容

1、客户服务

1. 办公区域的客户引领、迎送服务；

（2）办公区的避雨服务；

（3）客户的存伞服务；

2、环境维护

（1）1-2层办公区域地面、墙面、门窗的清洁、保洁。

（2）1-2层办公区域设施的清洁、保洁、物品的整理。

（3）电梯轿厢、电梯厅的清洁保洁。

（4）茶水间卫生清洁及物品整理。

（5）消防通道的清洁保洁。

（6）大厅地毯的铺设，为携带雨伞的顾客发放雨伞袋。

（7）办公垃圾的收集及清运。

（8）办公区域的消杀服务；

3、公共秩序维护

（1）一层大厅的秩序维护、客户引导、室外停车场的车辆停放引导。

（2）办公区的来访登记和扫码测温，检查行程码等疫情防控工作。

（3）1-2层办公区域和地下室安全检查及巡逻。

（4）上班及下班后进行清场检查。

（5）夜间、节假日的值守。

（6）消防设施设备的巡查、检测。

（7）监控室的值班、运行。

（8）应急突发事件的处理。

（9）现场的快递服务；

4、设施设备维护、运行

（1）电梯日常运行巡查、《电梯日常维护保养合同》的签订及电梯维保的监督检查。

（2）中央空调系统的运行及维护保养。

（3）消防报警系统、消防排烟系统、摄像监控系统的维护保养。

（4）办公区域照明、给排水设施的维修巡查。

（5）公共部位装饰装修的检查及维护。

5、物业档案资料的管理。

三、物业服务标准指标

1. 环境卫生，清洁率≥95%。
2. 保洁服务满意率≥95%。
3. 火灾责任事故发生率0%。
4. 消防设施设备完好率100%。
5. 设备完好率100%；
6. 零修及时率≥95%；急修及时率达100%；
7. 服务有效投诉处理率≥95%；
8. 每季度征询一次甲方对物业服务的意见，满意率达≥90%。

**第二条 物业服务期限**

本协议期限自 年 月 日起至 年 月 日止。

第三条 物业服务人员配置

根据甲乙双方充分沟通，乙方为甲方配置服务人员12人，明细如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 岗位 | 人数 | 配置标准 |
| 1 | 主管 | 1 |  |
| 2 | 白班门岗 | 1 |  |
| 3 | 白班巡逻岗 | 1 |  |
| 4 | 夜班值班岗 | 1 |  |
| 5 | 监控岗 | 2 |  |
| 6 | 保洁 | 5 |  |
| 7 | 水电、空调维修工 | 1 |  |

各岗位上班时间安排及配备标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 岗位 | 上班时间 | 下班时间 |
| 1 | 主管 | 8:30 | 18:00 |
| 2 | 白班门岗 | 7:00 | 19:00 |
| 3 | 白班巡逻岗 | 8:00 | 20:00 |
| 4 | 夜班值班 | 19:00 | 次日7:00 |
| 5 | 监控岗 | 7:00 | 19:00 |
| 19:00 | 次日7:00 |
| 6 | 保洁 | 7:00 | 18:00 |
| 7 | 水电、空调维修工 | 8:00 | 18:00 |

**第四条 费用标准及结算方式**

1. 费用标准：

1、月度服务费： 元/月。

2、水费：以实际发生的费用分摊收取，单价为6.47元/吨。参照西安市工商业水费价格：5.8元/立方+二次供水运行费0.5元/立方+水损耗0.17元/立方=6.47元/立方。

3、电费：以实际发生的费用分摊收取，单价根据陕发改价格【2021】573号文件《陕西省发展和改革委员会关于明确转供电缓解电价政策有关事项的通知》，按照当月国网陕西省电力有限公司代理购电工商业用户电价表中峰平谷单价计算后的实际单价为准。

4、垃圾费依据政府收取的费用按面积进行分摊。

以上费用如遇国家、省、市价格或政策调整，本项目相关的收费标准随之调整。

1. 结算方式：

1.物业服务费和垃圾费为每月月初先付。

2.水电费能耗费为每月月末后付。

3.乙方每月5日前向甲方开具本月物业服务费、垃圾费及上月水电费发票，甲方自收到发票后5个工作日内向乙方支付相关费用。

1. 开票信息及收款信息

甲方开票信息：

名称：西安市自然资源和规划局雁塔分局

地址：陕西省西安市雁塔区朱雀大街21号朱雀云天

电话：029-85253085

乙方收款信息：

名称：

统一社会信用代码：

开户账号：

开户银行：

地址：

联系电话：

**第五条 甲方的权利和义务**

一、审定乙方拟定的物业管理方案。

二、对乙方的服务质量进行检查。

三、监督乙方服务工作的实施及制度的执行情况，有权向乙方提出意见或建议，并要求乙方对管理中存在的问题进行改进，乙方应认真对待甲方意见或建议，并及时解决，同时应将解决结果【1】天内书面通知甲方；若属于近期无法解决的，乙方负责向甲方提供书面解释，并将解决方案提供给甲方，在双方确认的期限内解决。

四、甲方在合同生效后向乙方提供与物业管理相关的档案资料，在双方终止合同时乙方应及时交还给甲方，不得交给第三方。

五、甲方为乙方开展工作提供必要的工作场所。

六、按合同约定向乙方按时支付物业服务费、水电能耗费、垃圾费等。

七、若出现因乙方运营管理不合规范被政府部门处罚或媒体曝光等情况，影响到甲方声誉，甲方有权单方解除合同。

**第六条 乙方的权利和义务**

一、根据有关法律法规、政策制定物业管理服务方案，并向甲方报备，方案中包括物业管理人员的岗位职责、工作标准等

二、在实施物业管理时，要接受甲方的监督。

三、根据物业服务范围及服务内容，与甲方商议并制定月度及年度工作计划、设施设备维保计划，并按计划执行。

四、配合甲方做好管理区域重大来访的接待工作。

五、劳动用工必须符合国家的相关规定，按照国家相关法律规定招聘人员，保证所雇员工不存在违法、犯罪等情况。

六、负责建立物业管理档案，并负责及时记载有关变更情况，及时向甲方提交风险预警及合理化建议，制定各类重大和突发事件的应急方案，并定期进行演练。

七、建立24小时值班制度，设立服务电话，接受使用人对物业管理服务的报修、求助、建议、投诉、监督等各类信息的收集和反馈，并及时处理，有回访制度和记录。

八、接受甲方的委托进行服务范围以外的服务，其费用由甲方按月单独支付。

九、乙方提供12小时维修服务，接到报修后半小时赶到现场，当天工作当天完成，如无法解决应解释原因，并确定解决时间；及时修缮共用区域、公共部位及公共设施设备中破损的部分。

十、如遇因紧急维修或接通知市政需要停水、停电等情况，乙方应提前以书面方式通知甲方。

十一、乙方应制定火灾、水浸、天然气泄漏、电梯困人等应急预案，做好应急准备。如发生意外，根据应急预案进行紧急处置。

十二、在合同履行过程中，甲方人员、乙方人员及任何第三方人身、财产损害，根据过错，由相关责任方承担。

十三、在本合同因任何原因解除或终止后，乙方应在甲方指定时间退出并移交物业服务全部资料、档案等，并退还甲方支付的多余费用。

**第七条 违约责任**

一、本合同到期后将自动解除。

二、若乙方因破产、歇业或被吊销营业执照而不能继续为甲方提供物业管理外包服务，应提前一个月通知甲方，在甲方找到新的服务商之前，甲方有权要求乙方继续提供物业管理服务。

三、如乙方未按合同约定提供服务或提供服务不符合合同要求，未能达到约定的管理目标，乙方及时予以整改。

四、甲方在无故违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间支付有关费用的，乙方有权要求甲方补缴并承担当月物业服务费用【3‰】违约金。同时乙方可采取其他措施予以催收，直至向人民法院起诉。

**第八条 不可抗力**

一、由于发生不能预见、不能避免并不能克服的不可抗力情形，致使直接影响本合同的履行或不能按照本合同内容之约定履行时，遇有不可抗力的一方应当立即书面通知对方，并在发生不可抗力之日起20天内，提供不可抗力的详情及合同不能履行或部分不能履行，或需要延期履行理由的有效书面证明。

二、根据不可抗力对本合同的影响程度，双方应当协商是否解除本合同或部分、全部免除履行本合同的责任，或延期履行本合同。

**第九条 保密条款**

双方同意对所有因履行本合同而了解到或接触到的对方机密资料和信息，包括书面或口头信息、其他方面的业务资料、客户信息等均作保密性质处理。未经对方书面同意，不得向外泄露、给予或转让该信息。本合同的各项保密条款将在本合同期满或提前终止后持续有效。

**第十条 其他事项**

一、合同期限届满，履行交接手续后，合同解除。双方如需续订合同，应在合同届满前三十日内提出，经双方协商一致后以书面形式确定。

二、合同中所列信息为双方现行有效联系方式，若有变更则应在变更后三日内书面通知对方，同时，本合同中所列各方通讯地址作为送达催告函、解除函、仲裁文书等的地址，因载明的地址有误或未及时告知变更后的地址，导致相关文书及仲裁文书未能实际被接收的、邮寄送达的，相关文书及仲裁文书退回之日视为送达之日，可以送达的，按照原联系方式通知的视为有效送达。

三、本合同履行中如发生争议，可由双方协商解决，协商不成的，可诉讼至乙方所在地人民法院。

四、本合同壹式陆份，甲、乙双各执叁份，具有同等的法律效力。

（以下无正文）

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方（盖章）： | 乙方（盖章）： |
| 法定代表人或授权委托人（签字）： | 法定代表人或授权委托人（签字）： |
| 年 月 日 | 年 月 日 |