

西安航空基地应急服务管理中心 2024-2025 年物业服务合同

甲方：西安阎良国家航空高技术产业基地管理委员会

乙方：西安市航空基地广瑞物业有限公司

根据《中华人民共和国民法典》规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就西安航空基地应急服务管理中心 2024-2025 年物业管理服务项目(物业名称)(以下简称“本物业”)物业服务有关事宜，协商订立本合同。

第一章 物业项目基本情况

第一条 物业项目基本情况

名称：西安航空基地应急服务管理中心；

类型：办公；

坐落位置：航空四路蓝天路与航空十字东南角；

建筑面积：2888 平米

委托的物业构成细目以甲乙双方实际验收清单为准，并作为本合同的附件。

第二章 物业服务内容

第二条 物业服务事项

- 负责保障应急服务管理中心大楼内保安；
- 负责保障应急服务管理中心大楼内会务接待工作；
- 负责保障应急服务管理中心大楼内设备维护工作；

4. 负责保障应急服务管理中心大楼内环境卫生、垃圾清运等工作；

5. 负责保障应急服务管理中心绿化等保障工作的顺利开展。

第三章 物业服务标准

第三条 物业服务标准

一、保安服务及标准

(一) 维护单位秩序，做好防火防盗工作。如果因为保安人员失职或管理不到位而造成单位财物丢失、被盗等，甲方有权要求乙方先期全额赔偿乙方损失，待公安机关认定责任后，划分责任的大小，共同承担赔偿责任。

(二) 门卫必须有人 24 小时值班，保障安全。对来访人员、进出车辆进行登记，并保证车辆有序停放在指定位置。

(三) 夜间要对大楼进行定时和不定时巡查，并做好巡查记录。

(四) 保安人员需服从甲方的管理，严格执行乙方的规章制度，严格执行工作纪律，必须在岗在位，严禁睡觉，不准嬉笑打闹，不做与工作无关的事宜。

(五) 严格执行交接班制度，值班人员做好值班记录及监控设施运行记录。上班时规范着装、佩戴上岗证、诚信待人，文明值勤，发生异常情况妥善处理并及时报告。

二、保洁服务及标准

(一) 负责所有功能室、活动室、场馆的卫生，负责办公室、会议室、接待室、厕所内部保洁，按需要或使用情况清扫（包括地面、桌面、门窗等）。

(二) 门厅、走廊、过道等每日打扫，楼梯多次拖擦。

(三) 负责会议和接待茶水供应工作。

(四) 负责活动场地及绿化带等公共部位的卫生保洁工作。

(五) 做好公共栏、指示牌、垃圾箱、景观物、路灯等公共设施的保洁工作。

(六) 协助相关部门做好楼宇节水、节电工作。

(七) 协助乙方做好上级检查、大型活动准备等工作。

(八) 室内保洁区要求做到墙上无灰尘、无蜘蛛网，门窗玻璃无灰尘，污物桶及时清理、外观保持清洁，垃圾日清。

(九) 卫生间要每天反复冲洗打扫，保持大小便池清洁无积垢、无异味；水笼头、水管无锈斑；

(十) 地面要求做到无纸屑，无污垢、无死角，纸篓垃圾桶每天倾倒，保持外观清洁、地面无积水、花草池内无塑料袋、废纸等杂物；各种栏杆、标牌无灰尘。

(十一) 负责辖区内绿地、花池、花灌木等各类植物的浇水、

(十二) 防虫、除草、修剪、施肥等管理和养护（养护工具及原材料由中标供应商自行解决）。

(十三) 乙方制定各项工作服务标准和制度。

(十四) 配合甲方其他基础服务工作。

三、绿化服务及标准

(一) 绿化修剪: 应定期进行修剪, 确保草坪和植物生长繁茂、平整, 保证成型美观, 生长旺盛。

(二) 浇水、排水: 经常检查排灌情况, 保证无积水、无旱情, 不得因涝、旱影响植物生长。夏季浇水在早晚进行, 乔木、灌木及草坪需增加浇水次数, 冬季浇水在中午进行, 需满足内绿化植物的正常生长要求。

(三) 施肥管理: 每年施肥的次数为乔木、灌木、草坪, 至少每两季度施肥 1 次, 绿地以施有机肥料为主, 树木施肥采用环状施肥方法, 对于一些生长较弱, 枝条不够充实的树木应追施一些磷、钾肥, 施肥须在晴天进行。

(四) 杂草清除: 每年累计绿地除草 7 次以上, 及时清除各种杂草, 确保绿地无杂草。

(五) 病虫害防治: 根据植物的特点, 选择效果好、对植物无伤害的药物使用, 确保树木花草无病虫害症状, 药物防治必须要做到对厅内空气、水体等不产生污染。

(六) 树木养护: 根据树木不同的生长需要和特定的要求, 及时采取施肥、修剪, 防治病虫害, 浇水, 中耕除草等园艺

(七) 环境卫生: 负责及时清理绿化区内草叶枯枝杂物, 自行运至辖区外。

(八) 养护效果: 同一类型花草树木养护完好率达 90% 以上。

(九) 若遇到自然灾害情况, 如台风、大雪等, 乙方需无条件及时到现场检查树木受害情况, 并及时处理, 保证树木的正常生长。

四、维修服务及标准

(一) 楼宇内水电设施维护管理及日常小型维修、房屋维修(包括屋面渗漏、墙面粉刷等内容)。维修材料由甲方负责。

(二) 制定设施设备工作维护维修服务标准和制度。

(三) 配合甲方其他基础服务工作。

(四) 24 小时受理报修, 一般情况下 10 分钟内维修人员到场, 维修及时率 100%。紧急情况随叫随到, 确因特殊情况不能及时到场处理的, 应向报修人说明情况, 做好解释工作, 并尽快安排处理。维修结束后, 将地面清理干净, 物品归位。

(五) 定期对公共照明设备系统进行巡查, 及时更换损坏的灯器具, 公共照明完好率 98% 以上。

(六) 停水维修, 要通知值班人员, 维修完毕, 恢复供水。

(七) 辖区内的阀门井, 必须保证井盖齐全, 并且规范盖好, 如因缺少或不规范造成事故的由本区域维修人员负责。

(八) 所有卫生间洁具要齐全规整, 管道不能有渗漏水现象, 高压软管老化要及时更换, 及时消除安全隐患。冲水便阀、洁具、给排水要经常检查及时维修。

(八) 服务人员应在半小时前严格按照要求着装上岗，及时开启、检查需要的会议设备，确保会议的可持续性。会议结束。

(九) 参会人员离开后，服务人员着手清场工作，关闭设备及照明，查看有无遗留物品和会议资料，如发现需及时联系。

第四章 合同期限

第四条 物业服务期限

物业服务期限为两年，自 2024 年 07 月 16 日至 2026 年 07 月 15 日。

第五章 物业服务相关费用

第五条 物业服务收费方式

1. 物业服务费标准：服务费为（大写）：柒拾捌万玖仟叁佰元整（¥ 789300 元/年），详细费用见费用清单（附件一）。

2. 本合同物业服务费用是乙方依据甲方现有的面积、工作区域、要求进行的人员配置。如在合同执行期间内，服务面积或工作内容发生变化，需增减服务人员配置，甲乙双方协商后，双方签字确认，增减物业服务费，在次月生效。

3. 支付方式：合同签订即日起甲方每季度支付一次，次月的 5 号之前，乙方和甲方核对费用无误后，甲方在十日内支付上月的费用。

第六章 双方权利与义务

第六条 甲方权利义务

- 1、甲方监督、检查乙方各项工作完成质量。
- 2、甲方对乙方的物业服务工作提出意见和建议。
- 3、甲方对职工或到访的群众反馈的意见、建议、投诉（情况属实）反馈给乙方，乙方应积极落实整改解决。
- 4、甲方给予乙方提供保洁休息室、水源、电源、照明等；
- 5、甲方按照合同的规定，及时向乙方支付物业服务费用。
- 6、甲方需要其他的物业服务要求时，双方及时协商、沟通，以确保甲方的服务品质。

第七条 乙方权利义务

- 1、乙方依据本合同委托服务事项，履行物业服务合同条款约定；
- 2、乙方负责培训和管理派驻本项目的保洁人员，遵守甲方规章制度，保持甲方良好的环境和秩序，维护甲方良好的形象。
- 3、乙方自主选聘人员、决定薪酬，招聘的人员必须政治可靠、身体健康、无不良行为记录。
- 4、乙方结合项目的实际情况制订该项目物业管理的各项规章制度。
- 5、甲方组织和举办活动有保洁服务需求时，乙方应按甲方的要求调整服务计划。
- 6、乙方每月安排一名管理人员到本项目检查清洁卫生情况，征询甲方意见，对甲方的合理建议应予及时响应。

7、如因乙方员工责任造成甲方物品损坏、丢失或由此造成甲方经营损失，乙方应承担相应责任，并全额赔偿。

8、甲方提供的工具间只应作为存放乙针对本项目服务时所适用的清洁设备、清洁药剂（不含易燃易爆物品）、清洁工具用品及员工休息、更衣等，不得挪作他用。

9、乙方为派驻本项目的保洁人员提供统一工作服装和佩戴胸卡，并保证着装的整洁卫生。

第七章 合同履行及违约责任

1. 甲乙双方任何一方无正当理由提前终止合同，违约方应赔偿对方贰万元的违约金，违约金不足以弥补对方经济损失的，应予赔偿。

2. 因乙方原因导致甲方受到包括但不限于政府部门的处罚，承担第三人侵权损害赔偿，乙方应赔偿甲方包括但不限于罚款金额两倍、侵权损害赔偿金额两倍，律师费等在内的全部损失。

第八章 合同终止

本合同期满前，甲方决定不再聘用乙方的，应在期满前3个月书面通知乙方；乙方决定不再续约的，应在期满前3个月书面通知甲方。

第九章 期满续约

1. 本合同期满前，甲方决定继续聘用乙方的，应在期满前3个月书面通知乙方；乙方自接到续约通知一个月内回复甲方。

2. 双方同意续签，应于合同到期前 3 日内签署新的物业服务合同。

3. 本合同期满前三个月，没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙方的，乙方视甲方同意此合同自动延续，合同为一个整年度。

第十章 其他

1. 对合同履行当中的争议，双方应友好协商，协商不一致时，任何一方均有权向该项目所在地人民法院提起诉讼。在诉讼期间，除有争议的事项外，双方均应继续履行本合同规定的其他条款。

2. 本合同执行期间，如遇不可抗力（国家大的政策调整、地震、战争等），导致合同无法履行，双方免责。

3. 以下情况乙方不承担违约责任：
(1) 由于甲方或物业使用人的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。

(2) 因维修保养物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

第十一章 附则

1. 本合同未尽事宜，国家有相关规定的，依规定解决；没有规定的，由双方协商解决，并签订书面协议。

2. 对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认，并作为本合同附件，与本合同具有同等的法律效力。

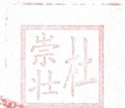
3、本合同正本连同附件一式贰份，甲方、乙方各执壹份，具有同等法律效力。

4、本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章后生效。

甲方：

授权代表：

年 月 日



乙方：

授权代表：

年 月 日

