

物业服务合同

甲方：宜君县人力资源和社会保障局

乙方：宜君县慧通管理有限公司

签订日期：

签订地点：陕西省铜川市宜君县

建筑面积：5902.4 m²

第一章 总则

第一条 合同目的

本合同旨在明确甲乙双方在物业服务过程中的权利、义务和责任，确保物业服务的质量和效率。

第二条 物业服务内容

乙方应按照本合同约定，为甲方提供以下物业服务：

(1) 办公楼以及附属建筑物、构筑物维护服务（巡检）：楼宇建筑共用部位包括：屋面、外墙、门厅、楼梯间、走廊通道等；附属建筑物、构筑物的日常检查，包括办公区域内外道路、化粪池、沟渠、池、井。（注明：①巡检中发现如需更新、大修、改造等情形，乙方需及时报告甲方。）

(2) 办公区域以及公共环境卫生清洁服务：①整栋办公大楼（包含地下一层至八层，九层未使用）内大厅、走廊、楼梯间、电梯轿厢及厅门、公共卫生间、普通办公区域，办公楼前公共区域等区域的日常清洁、垃圾清运、消毒服务；②采取包工包料包质量的包干形式所有清洁过程中使用的耗材（拖把、扫帚、抹布、消毒液、洁厕、清洁剂、垃圾袋等）由乙方提供。

(3) 设备设施日常维保服务（巡检）：电梯、照明、锅炉、空调、排水系统、消防设施等的日常检查；办公楼各办公室门、窗、锁，室内照明灯管的更换及卫生间给水设施；楼宇建筑共用部位，包括：屋面、外墙、门厅、楼梯间、走廊通道等。（注明：①巡检中发现如需更新、大修、改造等情形，乙方需及时报告甲方。）

(4) 安全保卫服务：门卫服务、巡逻、监控系统维护、消防设施设备巡查、检查、防火巡查、特种设备（电梯）、楼宇周围墙体地面安全巡查、紧急事

件处理等。

(5) 甲方委托的其他服务：甲方临时委托事宜。

第二章 服务标准与质量保证

第三条 服务标准

乙方提供的物业服务应符合国家和地方的相关法律法规及行业标准，具体要活动、重点区域安全。制定地震、消防、反恐等应急救援预案，并定期进行演练。

(一) 办公楼以及附属建筑物、构筑物维护服务（巡检）标准：

楼宇建筑共用部位及附属建筑物、构筑物及时到位，保证其功能正常发挥。

楼宇建筑共用设施设备及时到位，保障正常使用和运行。

(二) 清洁服务标准

1. 楼内公共区域：楼宇内大厅、楼梯、扶手、走廊等共用部位保持干净、有光泽；公共部位墙体、设施设备保持干净；公共卫生间无异味、无污垢。

2. 楼外公共区域：楼宇外道路及公共场所保持整洁、无杂物。

3. 清扫的垃圾由乙方处理。

4. 按季节做好除“四害”及公共卫生管理的相关工作。

(三) 设备设施日常维保服务（巡检）标准

1. 日常检查：楼宇建筑共用部位及附属建筑物、构筑物及时到位，保证其功能正常发挥。楼宇建筑共用设施设备日常及时到位，保障正常使用和运行。物业配套设施设备，包括中央空调、供配电、给排水、公共照明、电梯、消防及公共道路、墙体、楼宇过道、楼梯、门厅等。物业配套设施设备，乙方应做到勤巡查，确保配套设施完好，设备运行正常。在物业服务期间，配套设施设备包括中央空调、配电、电梯、给排水、照明设备、消防系统等如需更新、大修、改造，由乙方编制详细的计划及预算，报甲方审批核准。

2. 专业维保：设施由专业人员进行维保，确保其性能和安全（不在本次采购范围内）。

3. 应急处理：制定应急预案，确保在设施发生故障或紧急情况时由物业人员及时处理。

4. 记录与档案管理：建立完善的记录和档案管理制度，对设施的检查、维修和保养情况进行详细记录，并归档保存。跟踪设施的运行状况和维护。

5. 零配件管理:机电设备、机械设备、卫生设施(阀门、软管、便池、水管、水龙头等器具及卫生纸、卫生球、卫生香等)、绿化管理用品(病虫害防治药品、肥料、燃油等)照明设施、上下水管道、排污管道所需的易损易耗设施、常用易损零部件及易损易耗日常材料,由乙方编制计划,甲方审批购置,补充使用,以备急用。

(四) 安全保卫标准

1. 人员配置与培训:安保人员、消防巡查人员、监控巡查人员经过一定的岗前培训,具备基本的安全防范知识和技能,需考核合格上岗。落实24小时值班制度。

2. 监控设备:办公大楼建有内部监控设备,摄像头覆盖主要公共区域,24小时实时监控。工作人员应随时查看视频,发现问题及时处理上报,确保办公大楼安全运行。

3. 巡逻与应急:加强夜间和节假日巡逻检查,防火防盗,保证重要活动、重点区域安全。制定地震、消防、反恐等应急救援预案,并定期进行演练。

(五) 满足甲方要求及标准。

第四条 质量保证

乙方应定期对服务质量进行自检,并接受甲方的监督检查。对于甲方提出的合理改进意见,乙方应在当日内予以整改。

第五条 考核办法

按甲方考核制度及日常巡查、满意度调查综合考核标准,甲方安排专职组织相关人员负责检查,并按保洁质量评分表进行考核。

第三章 服务期限

第六条 服务期限

服务期限为1年,自合同签订之日起生效;服务期限到期后,后续两年物业服务,在采购单位对上年度服务验收合格后,按政府采购相关要求续签,验收不合格则不予续签,甲方不承担违约责任。

第七条 服务费用及支付方式。

7.1 服务费用总额:小写: 352,000.00 元; 大写: 叁拾伍万贰仟元整。
该费用包含人员工资、物料消耗、相关设施维保、设备折旧等所有服务相关支出。

7.2 实行一次性全款结算支付。

7.3支付方式：银行转账，驻楼各办公单位按甲方委派的收费单据注明的物业服务标准向乙方进行支付。要求缴纳至乙方指定的银行账户。

备注：电梯、消防、锅炉等重点部位维修维保、水电气等费用由县财政据实保障，不在本次采购范围内。

7.4费用调整：如遇国家政策调整或市场物价变动，双方可协商调整服务费用。

第四章 双方权利与义务

第八条 甲方权利与义务

- 8.1代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 8.2要求甲方人员遵守管理公约；
- 8.3检查监督乙方按合同约定管理工作的实施及制度执行情况；
- 8.4甲方应按时支付服务费用，并为乙方提供必要的工作条件和便利。
- 8.5、审定乙方提出的物业管理相关安全应急预案；
- 8.6、向乙方提供物业服务办公用房及物业工具存放用房；
- 8.7、负责收集、整理办公大楼需全部工程图纸、资料，并移交乙方，以便于乙方开展正常工作；
- 8.8、按约定支付物业管理服务费；
- 8.9、协助乙方做好物业管理、宣传教育和文化活动工作

第九条 乙方权利与义务

- 9.1、根据有关法律法规及补充协议的约定，制订物业管理制度和工作计划；
- 9.2、根据本合同要求和条款进行全方位维护与管理。对所管理的设施设备做到勤维护、常保养，保障消防、配电、中央空调、电梯、给排水等设备系统的正常运行。从事空调机房、高低压配电、消防等特种设备的管理及操作人员按国家有关规定持证上岗。
- 9.3、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设备等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后乙方可组织实施；
- 9.4、向甲方告知物业使用的有关规定，当甲方装修时，物业告知有关限制条件的，订立书面约定，并负责监督；
- 9.5、负责编制并报告物业管理年度管理计划；
- 9.6、合同终止时，乙方须向甲方移交所属楼宇的工程图纸及相关资料。

9.7、乙方须本着节能降耗的原则，及时完成物业服务过程中的零星维修工作。

9.8乙方按规定为该项目所属符合条件的服务人员参加各项社会保险，因未参加社会保险产生的劳动纠纷由乙方承担相应责任，不能影响乙方为甲方提供正常的物业服务工作。

第五章 违约责任

自合同签订之日起，双方应遵守合同约定，尽到各方责任，不得无故违约。如乙方未尽到责任造成重大责任事故或工作人员的健康、安全、劳保受到意外伤害等由乙方负责，同时在日常维护维修作业中，乙方必须严格按照规定程序操作，否则造成一切损失由乙方承担，与甲方无关。如甲方未尽到责任，不能按时支付相关费用，或设施设备不完备、手续不齐全等，造成重大责任事故，由甲方承担责任。与乙方无关。如单方违约终止合同，应向对方支付六个月管理服务费，弥补因违约给对方造成的损失。

本着甲乙双方长期合作、共同发展双赢的原则，在合同期满前三个月，乙方应向甲方提出书面申请，商请甲方是否继续签约(续签合同另行约定)，但甲方在没有增加服务范围的情况下，续签合同时乙方服务费不变。

本合同终止后，在新的服务承包商接管本项目之前，甲方若有要求，乙方应在甲方的要求暂时(一般不超过三个月)继续为甲方提供服务，甲方按合同标准继续支付服务费。

本合同期满且双方未能就续约问题达成一致意见的情况下，乙方应在期满之日当天撤出甲方场所，并积极配合甲方的交接工作。

因履行本合同产生的任何纠纷，双方应通过协商或诉讼解决，不允许采取包括阻挠、破坏正常办公秩序、拒不撤离或不交接等办法。

乙方有上述行为，甲方有权要求乙方支付违约金人民币5000元。

第七章 合同变更和解除

第十一条 合同变更和解除

合同的变更和解除应经双方协商一致，并以书面形式确认。未经双方同意，任何一方不得擅自变更或解除合同。

第八章 争议解决

第十二条 争议解决

合同执行过程中发生的争议，双方应通过协商解决；协商不成时，可提交至甲方所在地人民法院诉讼解决。

第九章 其他

第十三条 其他

本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

本合同自双方签字盖章之日起生效

甲方：(盖章) 宜君县人力资源和社会保障局

法定代表人

或委托代理人(签字或盖章)：

联系方式：0919-8172833

签订时间：2026.5.15



乙方：(盖章) 宜君县慧通管理有限公司

法定代表人

或委托代理人(签字或盖章)：

联系方式：

签订时间：2026.5.15

