

宝鸡市市政工程养护服务中心

2025 年行政中心地下通道物业服务项目合同

甲方：宝鸡市市政工程养护服务中心

乙方：宝鸡瑞庭美物业管理有限公司

一、项目名称：市政工程养护服务中心 2025 年行政中心地下通道物业服务项目

二、项目简介：行政中心地下通道下穿陈仓大道，建筑面积为 2040 平方米。通道长度为 56.90m，宽度为 8.0m，高度为 3.9m，采用工字型布局，设计有四个出入口，配有 6 部自动扶梯和 2 部无障碍直梯，中间设置楼梯。通道内设计有配电室、通风机房、管理用房、厕所等设备及管理用房。

三、物业服务内容及要求：

1、日常保洁服务内容：

(1) 地下通道区域内地面、墙面、踏步台阶的全面保洁。要求表面洁净无积尘杂物、无积水，做好日常防滑工作。

(2) 地下通道内六部自动扶梯，两部直梯的全面保洁。

(3) 擦拭保养区域内不锈钢类、玻璃类、墙面、消火栓箱、广告画、入口大门、指示牌、垃圾桶、扶手等配套设施。

(4) 回收区域内垃圾，做到日产日清，送到指定地点。

(5) 定期清理各角落蜘蛛网

2、工程保洁服务内容：

每季度对四个出入口的外玻璃顶部清理一次，日常物业无法清洁的高

位石材台面清洁一次，外侧玻璃清洁一次。每年对四个入口内侧竖面玻璃清洁一次。

3、电梯操作管理服务要求：

电梯操作人员必须持证上岗。每天按时开关电梯，电梯运行期间应在附近巡回值守，如电梯发生故障或意外，第一时间关闭电梯，并联系电梯维保公司，配合做好电梯的检查工作，并将检查情况及时记录备查。

4、夜班值班工作内容：

按照甲方规定的通道开放关闭时间，准时开启和关闭A号、B号、C号、D号的大门，根据天色及时开启和关闭通道内照明设施，守护通道内其他公共设施。

5、物业需要的工具、药剂等日常耗材及清洁设备耗材全部由乙方自行采购，耗材费用已包含在服务费内。乙方必须保证达到甲方的保洁考核要求，不得以节省耗材影响保洁质量。

工具（消耗类）	药剂（消耗类）	设备设施类
排刷、笤帚、簸箕、拖把、尘推、玻璃刮刀、百洁布、毛巾、涂水器、伸缩杆、海绵拖、涂水毛头套、毛头架、条扫套、铲刀、鸡毛掸子、清洁桶、工作指示牌、胶皮手套、钢丝球等	全能清洁剂、易洁牵尘剂、消泡剂、静电吸尘剂、玻璃清洁剂、水锈净、不锈钢清洁光亮剂，洗衣粉、洗洁精、去污粉、84消毒液、除胶剂等	高压清洗机、发电机、管线、水枪、水管、安全带等。

6、乙方对甲方提供的清洁设施设备应定期保养，爱惜使用，保证在使用寿命内正常运转。如因使用不当造成的损失和维修费用，由乙方负责。

7、乙方要积极配合甲方及上级主管部门的各项重要检查工作及临时性

保洁和物业服务工作。

8、乙方应定期对物业人员进行安全教育，提高安全意识。为物业人员购买安全保险，通道因工作发生的一切安全事故均与甲方无关。

四、物业服务费用及期限：

1、物业服务费用为 129850.00 元/年（大写壹拾贰万玖仟捌佰伍拾元整）。费用包含乙方物业服务所涉及的人工、设备、耗材、劳务、管理、保险、利润、税金及政策性文件规定包含的所有风险、责任等全部费用。

2、根据甲方工作需要，物业服务范围增减变动时，经双方协商物业服务费用也随之增减。

3、合同期限：本合同自 2025 年 8 月 11 日起至 2026 年 8 月 10 日止，有效期 一年。

4、根据《财政部关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》（财库〔2014〕37号）有关规定，本项目在合同期满前，甲方将对乙方进行考核，根据工作质量考核，甲方有权决定是否续签合同，累计合同履行期限不超过三年。

五、付款方式：

甲方将对乙方物业服务成果进行考核，合格后及时支付物业服务费用。乙方出具普通税务发票，甲方收到发票后二十个工作日内支付物业服务费用。

六、物业服务质量考核标准：

1、通道内、楼梯及通道出入口地面保洁：

对区域实施全天候预防性及循环性的保洁。地面干净、光亮、无积水、无纸屑果皮、烟蒂等杂物，垃圾地面存留时间不得超过 15 分钟，杂物污迹不超过 2 处，未达标发现一处扣 1 分。

2、电梯保洁：

每日清洁电梯扶手带，不锈钢箱体，梯级表面等，保证电梯表面无杂物、无污迹，未达标发现一处扣1分。每半月用专业干湿扶梯清洗机（采购方提供）对电梯进行一次全面清洁，定期对电梯上亮光剂保证电梯干净明亮，未达标扣2分。

3、墙面、玻璃类、不锈钢类、护栏类保洁：

2m以下墙面，玻璃、不锈钢、护栏等每日清洁一次，无明显污迹，无浮尘，发现乱贴乱涂广告及时清理，未达标发现一处扣0.5分。

4、附属设施保洁：

垃圾桶、灭火器、消火栓、花盆、宣传栏等区域内配套设施每日擦拭，无明显灰尘和污迹，垃圾袋及时更换，未达标发现一处扣0.5分。

5、工程保洁：

高于2m以上墙面，出入口玻璃外侧面、顶面及其他高空作业范畴，每月清理一次，必须由具备高空作业资格证的人员进行作业，未达标扣2分。

6、清洁间、器具间内各种清洁用具摆放整齐，使用后要及时清洗，在固定位置上存放晾晒，定期对保洁用品进行全面清洁消毒，未达标扣1分。

7、电梯按照采购方要求，按时开启并关闭。发现电梯有故障及时联系维保公司，保证电梯运行安全，未达标扣2分。

8、做好监控管理和通道设施巡查工作，每天定时巡查通道内各个角落，发现设施损坏和安全隐患，及时处置。未达标扣1分。

9、夜间值班人员做好通道安全值班工作，按时开关通道出入口卷闸门及照明设施。关闭通道后全面检查，严禁通道内闲杂人员逗留，未达标扣1

分。

10、物业工作接受通道管理人员监督，配合管理人员做好各种检查工作，对临时安排的物业工作积极配合，未达标扣 2 分。

11、通道内卫生状况受到上级领导批评，扣 3 分。被媒体曝光的，扣 5 分。

七、双方的权利和义务

甲方：

- 1、向乙方提供物业服务工作所需的水电、设备存放空间和员工更衣室。
- 2、按合同约定时间及金额向乙方支付物业服务费。
- 3、对乙方的物业管理工作随时进行检查监督。
- 4、甲方有义务及时告知通道可能存在或发生的安全隐患。
- 5、如遇上级卫生大检查和重大庆典活动，甲方应提前 3-5 日通知乙方，以做好物业管理和保洁工作。若遇到紧急情况需进行卫生检查的，甲方应立即通知乙方，乙方应配合执行。

乙方：

- 1、物业人员应严格按操作规程合理科学作业，不得违章。如因违规操作造成损失由乙方全部承担。
- 2、物业人员应爱护公物，乙方人员应遵守甲方规章制度。
- 3、物业人员应认真学习现场规章制度，作好自身安全和服务工作，文明用语、在清洁过程中应当小心谨慎，如因乙方物业人员过错而造成的安全事故由乙方自行承担。
- 4、乙方派主管人员定期到现场对物业服务质量等各项工作进行检查，和甲方负责人对工作等事项进行接洽和联络，接受甲方的建议，对工作表现好，服务质量高的物业人员，乙方将根据甲方的建议予以奖励。
- 5、乙方物业人员应当不断提高工作效率履行节约，尽量在规定的时间内

内做好相应的物业服务和保洁工作，保洁工具应按指定地点存放，不得乱堆乱放，违者将予以处罚。

6、乙方采取总承包的方式为甲方提供服务，物业人员的风险由乙方自行承担，所发生的不安全事故造成乙方人员伤亡事故的，由乙方承担全部责任，与甲方无关。已完全知晓该条款意思，理解无误，并愿承担相关责任：



(签字，手印)

7、乙方应与员工签订正式的劳动合同，为员工购买各项保险。若发生劳动纠纷，由乙方承担全部责任，与甲方无关。

八、违约责任

1、乙方物业人员每月被投诉（有效投诉）超过三次（含三次），甲方有权要求乙方调换人员，乙方应当立即调换。

2、乙方物业服务质量应按照合同中物业考核服务标准进行考核，按照条目所列项目一次扣减。考核采用百分制计分法，总分为 100 分，考核分数达 80 分以上时方为合格。如乙方考核未达标，甲方可以要求乙方在限定时间内进行整改，经整改验收后仍不达 80 分，甲方有权扣除乙方当月物业服务费用的 5%作为违约金。

3、甲方不按时支付费用的，乙方向甲方发出书面催款书，如催付后 30 个工作日甲方仍不能按时支付的，乙方有权解除合同。

4、合同期内，甲乙双方不得随意终止合同，若要终止合同，需提前一个月以书面形式向对方提出并说明解除合同的理由，由双方协商解决。

5、任何一方违反本协议，守约方有权要求违约方限期内改正，若违约方限期内没有按要求改正，守约方有权解除合同，同时违约方应支付总服务价款的 5%违约金，并赔偿给守约方造成的其它相关损失。

九、其它未尽事宜双方协商解决，并就协商内容另行协议，作为此合同附件，与本合同具有同等法律效力。

十、争议的解决

双方发生争议的，可友好协商解决，无法协商解决的，可提交甲方所在地人民法院起诉。

十一、本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，双方签字后方可生效。

甲方：宝鸡市市政工程养护服务
中心

法定代表人（授权代表）：

地 址：

乙方：宝鸡瑞庭美物业管理有限
公司

法定代表人（授权代表）：

地 址：陕西省宝鸡市渭滨区火炬
路 28 号院 12 幢 2 单
元 2112 号

开户银行：

账号：

电 话：

传 真：

签约日期：2015 年 8 月 7 日

开户银行：长安银行宝鸡广元路支行

账号：806020801421005454

电 话：15736148438

传 真：0917-3256099

签约日期：2015 年 8 月 7 日