

千阳县原县委、政府大院物业服务合同

甲方：千阳县机关事务管理中心

乙方：千阳县招待所

根据《中华人民共和国合同法》、陕西省物业管理条例等有关规定，现委托乙方对千阳县原县委、政府大院内绿化及卫生区域实行物业管理服务。为了明确双方责、权、利，现签订如下合同。

一、委托管理的范围及事项：

（一）管理服务范围：

物业服务范围为原县委大院、原政府大院院墙以内区域及大门口（包括办公楼前、后、楼间广场、房屋、院墙、办公楼四周、绿化带、人行道、通道、停车位、原县委大院食堂等）。

（二）管理服务事项：

1、维护大院内公共区域的正常秩序和安全，保障人身及财产安全。

2、大院内设施设备维修、养护。包括：供水、供暖、供电、（高压前端至电力部门接线处线路、高压设备、低压设备）、公共机构节能、照明、消防、视频监控及其他设施设备。

3、大院内公用设施管理、维修、养护。包括：道路、路灯、停车场、给排水、屋面排水、集雨注水管道、绿化带、化粪池、污水井、排污管等。

4、大院绿化带清扫保洁及绿化苗木的浇水、施肥、防虫、防冻、修剪等管理及养护。

- 5、大院内车库、车辆的行驶、停放管理。
- 6、全天候巡视、门岗执勤、出入人员登记、公共秩序维护、安全防范管理、信访稳控、突发事件应急处理。
- 7、大院内公共区域清扫、保洁、积水冰雪清除及垃圾清运、分类的收集。
- 8、大院内消防安全管理及维护。
- 9、代收停车费、房屋租赁费等国有资产收益并全额上缴。
- 10、大院内通讯设备、卫星电视接收设备、网络设备等管理维护维修及特约服务项目。
- 11、大院内房屋、围墙、用电线路等保持原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损、小坏等房屋维护管理工作。
- 12、建立健全物业管理档案、资料，负责与物业有关文件、维修档案资料的管理。
- 13、甲方委托管理的物业服务标准为叁级以上服务。
- 14、磋商响应文件中要求及乙方投标文件中承诺和响应的事项。

二、委托管理期限

2026年1月1日至2026年12月31日。

三、双方的责任、权利及义务

（一）甲方：

- 1、监督乙方物业管理过程，定期对乙方物业管理服务情况进行考评、考核。
- 2、甲方对乙方每月进行考核并根据考核细则支付乙方物业服务费。

3、对违反合同规定或达不到服务标准的乙方和乙方人员，有权终止或要求调换人员。

4、按规定提供乙方设备维修所需的耗材。

（二）乙方：

1、根据有关法律法规和本合同规定，制定本物业服务的各项管理办法、规章制度、实施细则，并积极开展各项管理服务活动。

2、根据《陕西省物业管理条例》和有关法律、法规，制定物业管理制度，自觉服从甲方的管理，并接受各行业主管部门的监督和指导，对甲方考核提出的问题及时整改到位。

3、遵守各项管理法规和合同规定的责任，按照劳动法的规定及时对聘用人员进行考核并按时发放劳动报酬，办理相关社保及福利。

4、按本合同约定配足配齐工作人员，办理相关专业技术人员证照，并定期对工作人员进行岗位培训。

5、提供聘用人员服装及必备的保洁用品。

6、根据需要制定维修方案，报甲方审议通过后，组织实施。

7、对甲方提供的设施、设备不得擅自占用和改变使用功能，如需要改变，须与甲方协商，经甲方同意后，方可实施。

8、建立物业管理档案，并负责及时记载有关情况。

9、依照甲方委托和规定，有权对聘用人员违反法规的行为进行处理。

10、乙方应当做好物业管理区域内的安全防范工作，及时发现并消除安全隐患，向甲方提出房屋大中小维修方案及建

议，制定应急预案并对突发事件的预防和应对作出规定。发生突发事件时，乙方在采取应急措施的同时，应当及时向甲方报告，并积极做好稳控、救助工作。

11、合同期内因乙方原因造成的消防、用电、用水安全及所聘人员的人事纠纷、人身安全等问题均由乙方负责，如发生火灾、环境污染、人身伤害等安全事故，所有损失由乙方承担，并依照相关法律追究责任。

12、乙方与聘用的人员之间要签订规范的人身安全协议，报甲方备案。

13、未经甲方审批同意，乙方人员不得向任何单位、个人提供（含复制、查看、电子邮件发送）大院内布局、建筑图纸、单位及人员信息、监控视频资料等相关信息。

14、根据甲方委托，登记并管好用好公共设施及资产，建立公物资产台账，保证财产安全。

15、合同期满乙方向甲方立即交还全部房屋及有关财产、各类管理档案及资料。

四、物业管理服务费用及结算

1、物业服务费用：

年合同价格（含税）：贰拾肆万柒仟捌佰元整。

（247800.00 元/年）。

2、本合同服务费用包括下列费用：

（1）各类设备设施的日常运行、维护费用。

（2）物业管理区域秩序维护费用。

（3）物业公司办公费、开办费用。

（4）物业管理区域卫生保洁、消杀用品、清洁工具费用。

(5) 绿化工具、杀虫药物、肥料费用。

(6) 物业管理服务人员工资、社会保险、福利费、服装费、保洁日常消耗品、法定税金、合理利润。

3、本合同服务费用，按照国家相关规定及单位实际情况，未包括以下费用：

(1) 监控设备、消防报警系统、维保费用；

(2) 绿化苗木费用；

(3) 消防设备（灭火器年检、换药）费用；

(4) 垃圾处理费；

(5) 避雷防爆装置检测、维护费。

4、甲方每月按照合同约定标准（后附）和物业管理服务规范对乙方物业服务进行考核，依据考核结果按月支付物业服务费。（月考核 85 分以上全额支付物业服务费，85 分以下 60 分以上按 80%支付物业服务费，60 分以下按 50%支付物业服务费）

五、人员配置

1、乙方必须保证服务项目齐全，各区域的人员达到 7 名劳务人员配置。

具体人员配置为：管理经理 1 人；水电维修工 1 人；绿化工 1 人；保洁员 2 人；保安员 2 人；共计 7 人。

2、乙方所聘用人员年龄必须在法定工作年龄内。

3、甲方若需要增减服务项目或劳务人员时，双方应协商增减费用。

六、违约责任

1、本合同签订后在双方均无违约责任的情况下，任何一

方不准单方终止合同，如甲方违约，赔偿给乙方造成的实际损失。如乙方违约，造成甲方损失的，乙方应赔偿给甲方造成的实际损失。

2、因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理；因乙方管理不善、发现报告及处置不及时不适当或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理事宜。（发生事故的原因及责任划分以相关权威部门鉴定结论为准）

3、依据考核细则，出现下列情形之一者，甲方可单方解除合同。

- (1) 连续三次考核 60 分以下的；
- (2) 系乙方原因导致重大安全事故的；
- (3) 乙方对甲方依据合同提出的整改意见拒不整改的；
- (4) 未经甲方批准，乙方人员擅自对外泄露各类档案、视频监控资料、人员信息及电话号码的；
- (5) 未按双方合同约定配齐物业管理、服务人员，或人员出现缺额三月内未补足的；
- (6) 因乙方原因导致重大资产丢失或财产损失的。

七、甲乙双方在本合同履行中，如发生争议，双方应当根据《中华人民共和国合同法》有关规定协商解决，协商不成的，可依法申请仲裁，或向法院起诉。

八、其他事项

1、双方可对本合同的条款进行修订更正或补充，以书面形式补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、规定的管理期满，本合同自然终止，双方如需续订合

同，应在本合同期满两个月前向对方提出书面意见。

3、乙方磋商响应文件、服务承诺及物业服务标准为本合同的补充内容。

九、本合同一式肆份，具有同等效力，甲乙双方各执贰份，本合同自双方签字后生效。

甲 方（签章）：千阳县机关事务管理中心

单 位 法 人（签字）：

受托代理人（签字）：

乙 方（签章）：千阳县招待所

单 位 法 人（签字）：

受托代理人（签字）：

合 同 签 定 时 间：2025.12.24

（附合同约定的物业服务标准）