

物业服务合同

甲方（全称）：____中共榆林市委老干部局____

地 址：____陕西省榆林市高新区榆溪大道 13 号____

乙方（全称）：____榆林市永飞物业服务有限公司____

地 址：____陕西省榆林市高新园区北东环路高新时代广场 12 楼____

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等相关法律法规，甲乙双方本着平等自愿、公平诚信、权责统一的原则，就乙方为甲方提供专业化物业服务事宜，经友好协商，订立本合同。

第一条 服务范围与服务对象

1.1 服务范围：甲方所属榆林市老年大学新校区，具体范围包括：建筑主体及附属设施（含给排水、供电、供暖、消防、安防等系统）、公共区域（含大厅、走廊、楼梯间、卫生间、停车场、绿化带等）、餐饮服务区域（含食堂操作间、就餐区等）及甲方指定的其他区域。

1.2 服务对象：甲方在职员工、访客及经甲方允许进入服务范围的其他人员。

第二条 服务内容与标准

乙方应按本合同约定配置服务团队（项目主管 1 人、保洁 6 人、餐饮服务 2 人、保安 3 人、维修 1 人、杂工 1 人），并提供以下服务，服务标准需符合国家及地方相关规范，同时满足甲方合理要求。

2.1 项目管理服务

2.1.1 配置专职项目经理 1 名，要求具备 5 年以上同类项目管理经验，持有相关从业资格证书，全面负责本项目物业服务的统筹协调、质量管控、人员管理及与甲方的日常沟通对接工作。

2.1.2 建立健全物业服务管理制度及应急预案（含突发事件、设备故障、安全事故等），每月向甲方提交服务质量报告，定期组织服务团队培训及应急演练。

2.2 保洁服务

2.2.1 配置保洁人员 6 名，负责服务范围内公共区域的清洁保洁工作，具体包括：地面清扫、拖拭，墙面、门窗、扶手、标识牌等设施擦拭，卫生间清洁、消毒及用品补充，垃圾日产日清并分类投放，绿化带内杂物清理，定期对公共区域进行消杀（每月至少 2 次）等。

2.2.2 清洁频率标准：大厅、走廊等核心区域每 2 小时清扫 1 次，每日拖拭 2 次；卫生间每 1 小时巡查清洁 1 次，每日全面消毒 2 次；楼梯间每日清扫 1 次，每周拖拭 1 次；垃圾收集点每日清运 2 次，保持周边环境整洁。

2.3 餐饮服务

2.3.1 配置餐饮服务人员 2 名（含厨师、帮厨（服务员）等，具体岗位由乙方根据服务需求合理分配），负责甲方员工的日常餐饮供应服务，包括对甲方采购的食材进行验收、储存、加工制作、餐食供应、就餐区清洁及餐具清洗消毒等工作。

2.3.2 餐饮服务标准：严格遵守《食品安全法》等相关规定，建立食材采购台账（留存供应商资质及检验报告），确保食材新鲜、安全；每周制定营养均衡的食谱并提前报甲方审核，根据甲方需求调整餐食种类（如提供早、中、晚餐或定制餐品）；餐食制作过程符合卫生规范，就餐区餐后 30 分钟内清理完毕，餐具清洗消毒合格率 100%，定期开展食品安全自查并向甲方报备。

2.4 保安服务

2.4.1 配置保安人员 3 名，实行 24 小时值班制度（合理安排轮班），负责服务范围内的安全防范、秩序维护及车辆引导工作，具体包括：出入口值守，对进出人员、车辆进行登记核实（甲方授权人员除外），夜间及节假日巡逻（每 2 小时巡逻 1 次，重点区域加强巡查），监控系统实时监控，消防设施定期检查（每日巡查，每月汇总报告），及时制止违规行为并上报甲方及相关部门，协助处理突发事件等。

2.4.2 保安人员要求：年龄不超过 50 周岁，身体健康，持有保安证，具备良好的安全防范意识及应急处置能力，执勤时统一着装、文明用语、坚守岗位。

2.5 维修服务

2.5.1 配置维修人员 1 名，要求具备电工、水暖等相关执业资格证书，熟悉各类物业设施设备操作及维修技能，负责服务范围内公共设施设备（含电梯、给排水、供电、供暖、照明、消防、安防等系统）的日常巡检、维护及小型维修工作。

2.5.2 维修服务标准：建立设施设备台账，每日对关键设备进行巡检，每周提交巡检报告；接到维修通知后，紧急故障（如停电、停水、电梯困人等）15 分钟内到达现场处置，一般故障 4 小时内修复（需采购配件等特殊情况除外，应及时告知甲方并明确修复时限）；维修记录完整规范，定期对设施设备进行保养（按设备说明书要求执行），确保设备正常运行率不低于 98%。

第三条 服务期限

3.1 本合同服务期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止，共计 12 个月。

3.2 合同期满前 30 日，如甲方需继续委托乙方提供服务，应提前书面通知乙方，双方协商一致后另行签订合同；如甲方未提前通知，本合同期满后自动终止。

第四条 服务费用及支付方式

4.1 本合同项下年度物业服务总费用为人民币 850000 元（大写：捌拾伍万元整），费用包含人员薪酬、社会保险、福利、工具耗材、设备维护、管理费用及税金等所有服务相关成本。

4.2 支付方式：因甲方使用的是财政拨付资金，考虑到财政资金下达时间的因素，本合同总价款按季度均分支付，甲方于每季度末向乙方支付合同总价款的 25%。乙方应于每期付款节点前，向甲方开具对应金额的合法有效增值税发票。甲方在收到合规发票后 10 个工作日内通过银行转账方式支付至乙方以下账户：

开户银行：招商银行榆林金沙路支行

账户名称：榆林市永飞物业服务有限公司

账 号：912900367010066

第五条 双方权利与义务

5.1 甲方权利与义务

5.1.1 有权对乙方的服务质量、人员配置及工作执行情况进行监督、检查，对不符合约定的服务有权要求乙方限期整改。

5.1.2 应向乙方提供物业服务所需的必要资料（如物业图纸、设备说明书、甲方内部管理制度等），并为乙方服务提供必要的工作条件。

5.1.3 应按时足额支付服务费用，如对服务费用有异议，应在付款期限内及时与乙方沟通核实。

5.1.4 应教育本单位员工遵守乙方制定的物业服务管理规定，配合乙方开展服务工作，对员工或访客的违规行为及时予以制止。

5.1.5 涉及物业重大改造、维修或新增服务项目时，应提前书面通知乙方并协商相关事宜。

5.2 乙方权利与义务

5.2.1 有权按照合同约定提供服务并收取服务费用，有权要求甲方配合其开展物业服务工作。

5.2.2 应严格按照本合同约定的服务内容、标准及人员配置提供服务，不得擅自减少服务人员、降低服务标准或擅自停止服务。如需调整服务人员，应提前 15 日书面通知甲方，新上岗人员需符合本合同约定的岗位要求。

5.2.3 应加强服务团队管理，确保员工品行良好、具备相应岗位技能，为员工配备必要的劳动防护用品，依法为员工缴纳社会保险，承担员工因工作导致的人身伤害及第三方损害赔偿责任。

5.2.4 服务过程中发现甲方物业存在安全隐患或需重大维修时，应立即书面通知甲方并提出整改建议；发生突发事件时，应第一时间启动应急预案，采取有效措施处置并及时上报甲方。

5.2.5 不得利用服务便利侵占甲方财物或泄露甲方商业秘密，不得擅自利用甲方物业从事盈利性活动。

5.2.6 妥善保管甲方提供的相关资料，合同终止时按要求移交所有服务相关台账、记录及资料。

第六条 违约责任

6.1 若甲方未按时支付服务费用，每逾期一日，应按应付未付金额的 5% 向乙方支付违约金；逾期超过 30 日，乙方有权暂停部分或全部服务，由此造成的损失由甲方承担。

6.2 若乙方服务质量不符合约定标准，经甲方书面通知后未在规定时限内整改或整改后仍不合格的，甲方有权扣除相应服务费用（具体扣除标准根据问题严重程度双方协商确定），累计 3 次以上不合格的，甲方有权单方面解除合同，乙方应向甲方支付年度服务总费用 2% 的违约金，并赔偿甲方因此造成的损失，同时乙方无条件配合甲方或甲方指定第三方移交所有设施、设备及物业服务场地。

6.3 乙方服务人员因工作失误或故意行为造成甲方财物损坏、人员伤害的，乙方应承担全部赔偿责任；乙方违反本合同约定泄露甲方商业秘密的，应向甲方支付年度服务总费用 2% 的违约金，并赔偿甲方因此造成的损失。

6.4 因不可抗力（如地震、洪水、战争等）导致双方无法履行合同义务的，双方互不承担违约责任，但应在不可抗力发生后及时通知对方，并在合理期限内提供相关证明，双方应协商后续服务事宜。

第七条 合同的变更、解除与终止

7.1 本合同的变更或补充需经双方协商一致并签订书面协议，书面协议与本合同具有同等法律效力。

7.2 发生下列情形之一的，一方有权书面通知对方解除合同：

（1）甲方逾期支付服务费用超过 30 日，经乙方催告后仍未支付的；

(2) 乙方服务质量不符合甲方要求，经甲方通知整改累计三次（含三次）以上，无法达到甲方整改要求的；

(3) 一方被依法宣告破产、吊销营业执照或丧失履约能力的；

(4) 因政策调整或甲方物业产权转移等不可抗力导致合同无法继续履行的。

7.3 合同终止后，乙方应在15日内完成服务交接工作，包括移交服务台账、设备资料、剩余物资（如有）等，甲方应配合乙方办理交接手续；乙方应清理服务区域内的自有物品，确保场地整洁。

第八条 争议解决方式

本合同履行过程中发生的争议，双方应首先友好协商解决；协商不成的，任何一方均可依法向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第九条 其他约定

9.1 本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议；补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

9.2 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，自双方签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：_____

法定代表人/授权代表人（签字）：_____

签订日期：2025年12月30日

乙方（盖章）：_____

法定代表人/授权代表人（签字）：_____

签订日期：2025年12月30日



