

神木市机关事务服务中心财政大楼

物业服务合同

项目地址： 神木市滨河新区财政大楼

委托方（甲方）： 神木市机关事务服务中心

受托方（乙方）： 榆林市腾博实业有限责任公司

签订日期： _____



神木市机关事务服务中心财政大楼物业服务合同

甲方：神木市机关事务服务中心

驻地：神木市滨河新区党政大楼 6 楼

乙方：榆林市腾博实业有限责任公司

住所地：陕西省榆林市榆阳区园艺家属区

依据神木市政府采购中心《中标通知书》，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及有关法律、法规规定，经甲、乙双方友好协商，乙方为甲方提供物业服务，现甲乙双方本着协商一致、公平、公正、平等、自愿的原则，签订本合同，具体约定如下：

一、项目介绍

(一) 服务位置：神木市滨河新区财政大楼。

(二) 服务范围：神木市机关事务服务中心财政大楼的保安、保洁、会议服务、维修维护、报刊收发及相关服务，消防设施设备日常维护、管理及检查工作。大楼建筑总面积 16201.838 m²（其中地上 13058.45 m²，地下 3143.385 m²）。室外面积 1302 m²，包括门前平台和后院；216 套门窗，约 1000.23 m²；地面总面积 19000 m²，包括环氧地坪、瓷砖及其他材质地面；会议室 3 个，约 625 m²；卫生间 28 个，约 550 m²；车行出入口 1 个，道闸 3 个；人行出入口后院 1 个，大厅 1 个，闸机 4 个；设施设备包括：电梯 2 部（在保）、双螺旋冷水机组、多联机空调、地辐热



采暖、暖气片、排污泵、火灾报警系统、1 辆垃圾清运车、72 个垃圾箱、1 个室外配电箱、81 个监控。

二、服务期限

服务期为一年，自 2025 年 7 月 18 日起至 2026 年 7 月 17 日止。服务期满后根据上年度服务期间乙方完成甲方所求服务所求标准情况，在财政资金充足，保证服务要求、服务质量不变且甲乙双方协商无异议的情况下可以续签。

三、服务费用及支付方式

(一) 本合同总价为(人民币)：**柒拾叁万捌仟陆佰玖拾捌元贰角叁分 (738698.23 元)**。

(二) 服务费用：按季度结算。乙方需持正规发票和当季度甲方对其进行的考核评分表前往甲方结算，甲方收到成交供应商出具的结算材料后应在 7 日内支付服务费用，具体支付费用根据考核评分情况而定，(详见五、甲方的权利与义务，第 2 条)。

(三) 人员配备如下：在招标文件要求的人员配备总数不变前提下，乙方可根据甲方实际需求，在保证服务质量的同时对具体岗位人员进行调换。

(四) 甲、乙双方从签订合同之日起，甲方不与乙方任何员工发生雇佣关系。乙方必须依法与其所聘用的员工签订劳务用工合同，以明确双方责任与义务。所签订合同一式贰(叁)份，甲、乙双方及乙方聘用员工各执一份。

(五) 乙方应保证及时足额支付其所雇佣的员工工资。在合同期内，



乙方人员发生的一切安全事故及其他劳务纠纷，全部均由乙方独立解决，与甲方无关。

（六）甲方支付的劳务服务成本费用中，员工薪酬部分由乙方自行与其所聘员工协商约定，甲方不参与具体分配，只监督薪酬的发放情况。

四、乙方服务具体事项

1. 基本服务

（1）依据《陕西省地方标准 DB 61/T —202X 机关办公场所物业服务规范》及甲方相关要求制定服务标准。

（2）结合采购人要求及物业服务实际情况，制定年度管理目标、明确责任分工，对服务人员岗位技能、职业素养等进行培训、考核，建立保密管理制度，提高思想政治教育；

（3）建立档案管理台账，及时对文件资料和服务记录进行归档，确保其物理安全，保证档案和记录齐全可查；

（4）积极改进服务，定期对物业服务过程进行自查，结合反馈意见采取改进措施，对不合格服务采取控制，及时采取纠正措施；

（5）制定应急保障预案，对重大活动后勤及紧急维修提供保障，保证各种突发情况都能妥善解决，建立应急突发事件处置队伍，明确各自的职责。建立突发事件应急管理联动机制，制定自然灾害、公共卫生、公共事件、安全事故、消防事故、社会治安事件、交通事故、供电故障、燃气泄漏、设施设备突发故障等方面突发事件的综合性应急预案，定期组织安全培训，开展应急演练，保存相关相应记录。突发事件发生时



立即启动应急预案，协同物业使用单位迅速开展指挥协调、信息报告、紧急处置、秩序维护、抢险救援、后勤保障等工作。突发事件处置结束后，积极采取措施，在尽可能短的时间内，消除事故带来的不良影响。事故处理后，及时形成事故应急总结报告，完善应急预案。

(6) 制定服务方案及工作制度，包括人员录用制度、物业管理制度、交接方案、人员培训方案、设施设备维护方案、保洁服务方案等；

(7) 提供信报服务，对邮件、包裹等进行正确分类、安全检查，及时投送或通知收件人领取，大件物品出入向采购人报告，待采购人确认无误后放行。

2. 房屋维护服务

(1) 对主体结构、墙面饰面玻璃幕墙、雨篷、散水、空调室外机支撑构件等每季度至少开展一次安全巡视，发现外观有变形、开裂等现象，积极向采购人汇报，出具方案征得采购人同意实施维修；

(2) 对公共部位，即大门、围墙、道路、场地、管井、沟渠等设施每半月至少开展一次检查，若发现有破损等现象，及时向采购人汇报，出具方案征得采购人同意实施维修，保证各处正常使用；

(3) 对装饰装修进行监督管理，发现问题及时上报甲方，确保不因装修而危及大楼结构安全、人身安全和影响正常办公秩序；

(4) 每月至少检查一次标识标牌和消防与安全标识，保证规范清晰、路线指引正确、安装稳固。

3. 公共设施设备维护服务



对设备机房、给排水系统、电梯系统、空调系统、消防系统、供配电系统、弱电系统、照明系统、采暖系统在重大节日及恶劣天气前后组织系统巡查一次，积极处理所发现问题，保证设施设备安全、稳定运行。

4. 保洁服务

(1) 对办公用房区域、公共场地区域随时进行保洁，安排消毒，保持干净、无异味、无杂物、无积水；

(2) 做好垃圾分类并运至垃圾集中堆放点，按城市标准执行；

(3) 定时对环氧地坪地面、瓷砖地面、地板地面、乳胶漆内墙、干挂石材外墙进行清洗及深度清理，以保证其干净卫生。

5. 保安服务

(1) 出入管理登记明确、排查可疑人员、提供现场接待服务；

(2) 建立 24 小时巡查制度，加强重点区域、重点部位的巡查、遇到紧急情况立即上报并采取相应措施；

(3) 定期检查监控室环境符合系统设备运行要求，确保系统功能正常，保证监控设备 24 小时正常运行，监控室 24 小时有人值守；

(4) 合理规划车辆停放区域，导向标志完整，发现车辆异常积极处理并告知车主、做好登记；

(5) 建立应急突发事件处置队伍，发生意外事件时可积极采取措施，维护办公区域物业服务正常运行，保护人身财产安全；建立消防安全责任制，确定各级消防安全责任人及其职责。消防控制室实行 24h 值班制，值班人员需持证上岗。



(6) 消火栓、应急照明、应急物资、消防及人员逃生通道、消防车通道应定期巡查，保证可随时正常使用。

(7) 制定相应活动秩序维护方案，合理安排人员，确保活动正常进行。

6. 会议服务

(1) 接受会议预定，记录会议需求；

(2) 根据会议需求、场地大小、用途，明确会议桌椅、物品、设备、文具等摆放规定，音、视频设施保障措施；

(3) 做好引导牌并放置在制定位置，引导人员引导手势规范，语言标准；

(4) 会议期间按要求加水，对会议现场进行检查，做好会后会场的清扫工作。

五、甲方的权利与义务

1. 按本合同约定向乙方支付物业服务费用。

2. 有权审定并监督乙方的物业服务计划、管理情况等，每月对乙方的服务实施监督检查及考核评定，满分 100 分，考核不达标时给予相应处罚（90 分及以上为达标，80-89 分扣除当月 5%的委托费用，70-79 分扣除 10%，60-69 分扣除 15%，50-59 分扣除 20%，考核不足 50 分则甲方有权拒绝支付当月全部委托费用），考核标准参照《陕西省地方标准 DB 61/T —202X 机关办公场所物业服务规范》，具体以甲方每月考核方案



为准，乙方相关负责人在考核认定表上拒不签字的，由被服务单位两家及以上签字，考核结果即视为认可生效。

3. 有权要求乙方人员遵守相关管理制度，如乙方人员表现不好或造成不良影响，甲方有权向乙方提出更换，乙方应在五日内更换并向甲方报备。

4. 乙方的任何法律纠纷甲方概不承担。

5. 乙方聘用员工就餐参照甲方聘用工作人员管理，享受甲方聘用工作人员同等就餐待遇。

6. 法律法规规定甲方的其它权利及义务。

六、乙方的权利与义务

1. 乙方持有效证照与甲方签订合同，物业管理人员和专业技术人员以及其他需持证上岗人员须持有效岗位证书及资格证书上岗。

2. 经甲方同意，乙方可选聘专业人员承担物业的专项管理业务，但不得将本物业的整体管理转给第三方。

3. 乙方有权要求甲方按合同约定支付服务费用。

4. 乙方应服从甲方的管理和要求，并保证所聘人员政治面貌合格，身体健康、无违法犯罪史。

5. 乙方应服从甲方的管理，定期向甲方提供物业服务汇报，并针对甲方反馈的意见及时整改。

6. 若乙方工作人员在合同期内故意或过失造成乙方工作人员或对第三人造成人身、财产的损失（含自身损伤），责任由乙方承担并负责相应赔偿事宜，甲方不负任何责任。



7. 乙方工作人员将无关、闲散人员引入物业管理区域内，导致发生安全等问题时，乙方承担全部责任。

8. 乙方人员在服务中因操作不当、工作责任心不强等原因导致的一切纠纷、投诉、责任事故等问题由乙方负责解决。

9. 政策、法规规定由乙方承担的其他责任。

七、违约责任

(一) 乙方违反本合同的约定，未能完成约定的管理目标或造成甲方不良影响、以及直接造成甲方经济损失的，甲方有权终止合同并要求乙方在规定期限内赔偿相应损失，乙方逾期未能支付赔偿损失的，乙方应向甲方支付合同金额 20% 的违约金和与该损失等价的赔偿费用。

(二) 甲乙双方任何一方无正当理由提前终止合同，应向对方支付一个月的物业服务费用作为补偿违约金，给对方造成经济损失超过违约赔偿金的，还应给予相应的赔偿。

八、合同的终止与解除

(一) 合同期内，因不能预见的自然因素和政策性因素，致使合同无法继续履行，或者其他双方一致认可的原因，经双方协商一致，可以终止本合同。

(二) 乙方未按照招标文件及本合同约定的要求履行职责时或服务未达到约定目标，甲方有权提前终止合同且甲方不承担任何法律责任。

(三) 合同期内，乙方出现严重服务质量问题，经甲方提醒整改后，未见效或整改态度消极、拒不配合的，甲方有权解除合同，且不承担任何法律责任。

(四) 未经甲方书面同意，乙方转包、转让物业服务或采取与第三人合作方式，变相转让、转包物业服务的行为，甲方有权单方面解除合



同。

九、附则

(一) 乙方按照招标方案中的 19 人，其中（经理 1 人、主管 2 人、会务员 2 人、设备维修人员 2 人、保洁员 7 人、保安人员 5 人），配齐自己的员工。

(二) 双方可对本合同条款进行补充，以书面形式形成补充协议，协议与本合同具有同等法律效力。

(三) 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商未达成一致意见的，向甲方所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

(四) 本合同一式贰份，甲乙双方各执壹份。自双方签字或盖章之日起生效。

甲 方（公章）：

法定代表（负责人）：

委托代理人：

日期：2018年7月18日



乙 方（公章）：

法定代表（负责人）：

委托代理人：

日期：2018年7月18日

