合同编号：JHWY-2022-JJW-0601

办公楼物业管理服务合同

甲方：中共清涧县纪律检查委员会

乙方：清涧县家和物业有限责任公司

签约时间：2022年6月1日

办公楼物业管理服务合同

第一章　总则

第一条 合同双方当事人

甲方：中共清涧县纪律检查委员会

乙方：清涧县家和物业有限责任公司

法定代表人：惠治海

联系电话：0912-5217999

根据《陕西省物业管理条例》及其他有关法律、法规之规定，在甲、乙双方自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将办公楼委托乙方实行物业管理服务事宜，订立本合同。

第二条 物业情况

物业类型：办公楼宇

第三条 乙方提供服务的受益人为 中共清涧县纪律检查委员会 ，本物业使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

第二章　物业委托管理事项

第四条 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维修、养护和管理(材料由甲方购买或甲方委托乙方购买，材料费用由甲方承担，中型及大型维修或改造工程由甲方负责)；

2、物业共用部位的设施设备的运行、维修、养护和管理；

3、物业共用部位和相关场地的卫生清洁工作其中包括:楼道、楼梯及扶手、大院地面、大、小会议室、活动室、垃圾的收集、清运等；

4、公共绿化的养护和管理；

5、公共秩序维护、监控、巡视、门岗执勤安全防范等事项的管理（保安

24小时全天在岗并工作认真负责）；

6、车辆停放管理服务；

7、厨房人员管理；

8、物业档案资料管理；

9、物业使用人对乙方管理满意率达到 95% 。

第五条 本单位可委托乙方对其物业的专用部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第三章 服务质量标准

第六条 乙方提供的服务质量按《陕西省物业管理公共服务指导标准》试行 三 级执行。甲乙双方对实际管理效果发生异议的，由双方认可的第三方予以评定。

第四章 物业管理相关费用标准

第七条 包干制（由甲方向乙方按本合同的约定标准支付物业服务费用，盈余或者亏损均由乙方享有或承担）。

物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造费用，应由甲方负责，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

第八条 费用标准

1、物业服务费： 493200.00 元，大写： 肆拾玖万叁仟贰佰元整 ；

2、物业管理费由甲方按 季度 预付到乙方指定的公司银行账号，逾期未支付的应及时通知乙方并说明情况，以免影响乙方支付雇佣员工工资；

3、甲方委托项目如有增加，双方另行商定。

第九条 甲方办公室内自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务费用，乙方应明码标价，按公示的收费标准向甲方收取。

第五章 双方权利义务

第十条 甲方的权利义务

1、检查监督乙方物业服务管理；

2、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

3、甲方应在本合同生效之日起__7__日内，按照有关规定向乙方提供能够直接使用的物业管理用房。物业管理用房属甲方所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变用途，本合同终止，乙方应将物业管理用房交还给甲方；

4、协助乙方做好物业服务工作和宣传、文化活动；

5、政策规定由甲方承担的其他责任。

第十一条 乙方的权利义务

1、根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向甲方提供增值税普通发票收取物业服务相关费用，通过合法有效的方式解决拖欠物业服务相关费用的问题；

2、承接本物业时，负责对共用部位、共用设施设备进行承接查验；

3、对甲方和物业使用人违反《管理规约》的行为，应采取告知、劝说和建议等方式督促其改正，也可以采取甲方授权的其他方式予以纠正；

4、对本物业内发生违反有关环保等方面法律、法规规定的行为，应及时告知、建议、劝阻并向有关部门报告；

5、做好物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向甲方管理部门报告，协助做好救助工作；

6、不得擅自占用本物业内的共用部位或者改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业内的道路、场地；

7、遵守国家规定，物业服务人员在从事物业管理服务、维护公共秩序时，

履行职责，不得侵害公民的合法权益；

8、由保洁人员对公共部位进行不定时的巡视和清理，确保公共环境卫生的清洁，无垃圾和异味；

9、及时签订用工劳动合同，并将合同提供甲方备案一份；同时将员工身份证复印件及无犯罪证明文件给甲方备案；

10、负责对其指派物业服务人员的管理、工资发放、工伤保险的赔偿等。

第六章 合同的期限、变更和解除

第十二条 物业服务期限为__壹年__，自_2022_年_6_月_1_日起至_2023_年_5_月_31_日止。

第十三条 本合同期限届满三个月前，甲、乙双方应就是否续签物业服务合同进行协商；经双方协商续签合同的，按照《陕西省物业管理条例》及其他法律法规的规定履行各方责任义务。

第十四条 本合同自解除之日起_15_日内，甲、乙双方按规定办理交接手续。乙方应当向本单位移交下列资料和财物，并配合新的物业服务企业做好交接工作：

1、本合同生效时甲方移交给乙方的所有资料；

2、物业管理用房；

3、本合同履行期间维修、保养物业形成的技术资料；

4、其他应当移交的资料和财物。

第七章 违约责任

第十五条 因甲方违反本合同的约定，导致乙方的管理服务无法达到本合同约定的服务内容和质量标准的，乙方不承担责任。

第十六条 甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付

10000 元的违约金，给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第十七条 （1）乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务收费标准的，甲方就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，甲方有权要求乙方返还。

（2）乙方物业人员给甲方设施造成损失10000元以上；拖欠物业人员工资或未及时赔偿物业人员工伤给甲方造成极大影响的；甲方有权单方面解除合同，并可扣除为乙方垫付的各类费用。

第十八条 本合同解除或终止之日起 7 日内，乙方向甲方交回全部设施，撤离甲方区域，逾期 7 日应承担相应的法律责任。

第十九条 在物业服务中发生下列事由，乙方不承担责任：

1、因不可抗力导致物业服务中断的；

2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

3、因乙方维修养护建筑物共用部位、共用设施设备需要且事先告知单位管理部门，暂时停水停电停止附属设施设备使用造成损失的；

4、因非乙方责任出现供水供电供气信息通讯及其他附属设施设备运行障碍造成损失的；

第八章 附 则

第二十条 双方约定自本合同生效之日起 7 日内，办理承接查验手续。

第二十一条 本合同履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，请清涧县仲裁委员会裁决（当事人双方没有达到书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉）。

第二十二条 本合同未尽事宜，由双方约定签订补充协议。

第二十三条 本合同附件均为合同的有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十四条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律、法规规定及时协议处理。

第二十五条 本合同正本连同附件__八__页，一式__两__份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第二十六条 本合同如与有关法律、法规、规章和规范性文件抵触，该条款无效。

第二十七条 本合同自双方签字之日起生效。

甲 方：

甲方代表（签字/签章）：

2022年 6月 1日

乙 方：

乙方代表（签字/签章）：

开户银行：农行清涧县支行

账户号码：26035501040009744

2022年 6月 1 日

纪检委办公楼物业管理年度预算表

项目	人员数量（人）	工资标准（元/月/人）	合计（元/年）	备注
业务主管	1	3000	36000	
电工	1	2500	30000	
水暖工	1	2000	24000	
门卫	3	2000	72000	
厨师	1	5000	60000	
帮厨	1	2500	30000	
保洁	4	1800	86400	
来访接待场所安保	2	2000	48000	
服装	14	1000	14000	
员工工伤保险	14	300	4200	
办公耗材费			9400	
全年卫生工具及消耗品			12000	
垃圾清运费			7200	
小计			433200	
管理费			60000	
含税合计			**493200**	