

物业管理服务合同

甲 方：合阳县体育运动中心

地 址：合阳县凤凰北路体育馆

乙 方：合阳县沁园人力资源服务有限公司

地 址：陕西省渭南市合阳县城关街道办事处金水社区
惠宁府朝阳西路小区门店 15 号

一、合同内容

服务范围及服务质量标准

1. 室内体育馆 25023 平方米（青少年活动中心、妇女活动中心、零上健身共 11100 平方米不在物业服务范围内），包括篮球馆、乒乓球馆、更衣室、卫生间、走廊、停车场、设备机房、会议室、地下室、办公区域及各办公室、楼道公共区域、新建全民健身中心等共 13923 平方米的卫生清洁，生活垃圾的清运等（配合产业股安排执行）。

2. 室外室外运动场地：篮球场、乒乓球场、羽毛球场、田径场（包含看台、各个功能室、足球场、篮球场、羽毛球场、门球场、排球场、轮滑场、体育场各绿化绿植区域及硬化道路、公共卫生间、游泳馆周边等），进行保洁、绿化养护、绿化垃圾清理、水电维护、场馆开放运营等，共 115000 平方米，绿化面积 37500 平方米。

二、人员配置

总人数 28 人，其中：物业经理 1 名，负责随时对接体育运动

中心物业管理相关事宜；管理人员 5 名：（时间为夏季：上午 7:00—21:30；冬季：上午 7:00—20:30，按照开放时间执行，每班最少确定 2 名管理人员，对接场馆开放事宜和应对突发事件等）；保洁人员不少于 16 名，绿化养护管理员 1 名，水电工 1 名，保安员 4 人（夜班 1 名，日常巡逻 3 名，持证上岗）。保洁坚持每天八小时工作制（管理员、保安根据开放时间上班），每月由物业公司实行考勤机打卡考勤，并报送体育运动中心。

三、服务质量标准

（一）设施设备要求

保洁物品：洗衣粉、毛巾、口罩、肥皂、绒手套、胶手套、工作服秋（长袖）、工作服夏（短袖）、油拖把、拖把、夹板拖、扫帚、簸箕、脸盆、塑料桶、塑料袋（大、中、小）、垃圾袋、坐便洁刷、灰刀、玻璃器、洗洁净、放香球、厕洁灵、空气清新剂、吸尘油、稀盐酸、钢丝球、梯子、水管、卫生香、铁锈球、84 消毒液、百洁布、鞋套、草酸等相关清洁用品。

保洁大中小设备：绿篱机 2 台，吸尘机 3 台，打草机 2 台，打药机 1 套。

（二）保洁服务

1. 馆内公共区域

（1）内外门厅及玻璃门窗每日拖擦不少于三次，保持干净整洁。

（2）楼道每日拖擦不少于三次，保持地面干净整洁。

（3）墙裙每日清扫一次，每周抹擦一次，保持表面干净、无

污渍。无死角，无吐杂物。

(4) 楼梯及楼梯扶手每日拖擦两次，表面干净无污渍，无死角。

(5) 卫生间每日全面清洁三次，保持无异味。纸篓摆放有序；垃圾袋每日及时更换；便池放置卫生球；室内燃放卫生香；洗手盆、整保持干净整洁；消毒洗涤用品摆放整齐。

(6) 除按时清洁外，如保洁范围内有污垢、零散垃圾，要及时进行打扫，始终保持楼道、楼梯、卫生间等办公大楼公共区域环境卫生整洁。

2. 楼外公共区域

(1) 硬化道路地面：每日清扫一次（如有大量落叶要及时清扫）。其中楼前地面每月冲洗一次，地面垃圾滞留不能超过一个小时。

(2) 绿地、明沟：每日捡拾，每周清理一次，无杂物、无积水。

(3) 车位每日清扫一次，车辆摆放有序。

(4) 公用照明灯杆、宣传档、垃圾箱等，每周抹擦一次（垃圾箱每日一次），目视无污渍，明亮清洁。

(5) 冬季及时清扫、清运体育场体育馆周边积雪，清理清运费用由乙方负担。

(6) 垃圾收集与处理，生活垃圾日产日清，垃圾袋、垃圾桶、果壳箱无满溢现象，保持垃圾桶清洁无异味。

(7) 定期灭除虫害，每月对服务区域内的相关区域喷洒药水

一次，每季度灭鼠一次。

(8) 如遇大风、暴雨或大雪天气后，在1个工作日内完成、体育馆清洁工作。同时，做好体育场、体育馆环境卫生巡查，确保大院干净整洁。

(9) 大型赛事活动根据赛事日程安排，配合体育运动中心完成赛事活动期间安保及保洁工作。

(10) 完成甲方交办的其他临时性工作。

3. 绿化养护

(1) 由专人实施绿化养护管理。

(2) 草坪保持平整、及时浇灌，定期清除杂草，每季度修剪1次。

(3) 树木、乔、灌木每年修剪两遍以上，确保无枯枝，生长良好，树冠完整，树木无倾斜；篱、球造型植物按生长情况和造型要求及时修剪，每年三遍以上，确保无缺枝，无斑秃；地被、攀援植物修剪、整理及时，每年两遍以上，确保无枯枝；常年土壤疏松通透，及时浇灌；绿地无积水，确保无杂草。

(4) 按植物品种、生长、土壤状况合理施肥，每年春秋各一次。

(5) 做好花坛日常病虫害防治工作。

(6) 枯死花草树木及时清除。

4. 安保服务范围及保障措施

(1) 体育馆门卫登记和安全值班；

(2) 体育馆安全巡逻；

(3) 体育馆车辆管理和秩序维护;

(4) 配合做好外来人员的登记和疏导;

(5) 每天 24 小时负责体育场、体育馆门卫管理工作。

(6) 做好防火、防盗、防破坏等安全防范巡查及安全隐患工作,对发现的不安全隐患和苗头,应第一时间告知主管及单位安全责任人,进行消除并化解。

(7) 对外来人员、车辆进出甲方的情况进行登记,对可疑人员要细盘细问,否则不能准入内,车辆根据甲方规定停放。对突发事件做好相应的配合工作。

(8) 甲方负责对物业安保工作进行检查指导和监督,有权要求物业改进并完善安保服务工作。

5. 公共秩序维护

(1) 体育馆由专业安全员负责,实行 24 小时管理(夜间对体育馆内外安全进行巡查,发现可疑情况及时报告)。对进入体育馆的人员进行询问,对可疑人员严禁入内,并及时告知单位负责人。

(2) 对服务区域内出现的可疑人员应及时关注、盘查,有违法行为应予以制止并第一时间报警。

(3) 对各类突发事件有应急处理预案,事发时及时报告,并采取物业改进并完善安保服务工作。

(4) 与甲方管理人员共同做好门卫安全值班和体育场车辆停放工作,保证秩序井然。

(5) 水电工岗位职责

(6) 负责管理范围内配电、给排水等公共设施的运行、保养、检查、维修，工作时间内不得擅自离岗，保障随时应对突发情况。

(7) 负责对应各种设备的日常管理和维修工作。

(8) 熟悉设备的运行方式、工作原理、正常操作。

(9) 做好设备的日常巡检工作，防止设备的跑、冒、漏现象，确保设备的正常运行。

(10) 完成甲方交办的其他临时性工作。

7. 体育场管理员岗位职责

(1) 体育场由乙方管理员负责(专职管理员，不得迟到早退，从事其他工作)，实行免费开放时间内的管理。对可疑人员严禁入内，并及时告知甲方单位负责人。

(2) 对体育场内进行巡查，禁止场内吸烟、喝酒、露营等，发现不安全行为及时制止，夜间确保群众清场后锁门，不得早退离场，值班时间佩戴袖章，注意服务态度。

(3) 对服务区域内出现的可疑人员应及时关注、盘查，有违法行为应予以制止并第一时间报警。

(4) 对各类突发事件有应急处理预案，事发时及时向乙方主管及甲方负责人报告，并采取措施改进管理服务工作。

(5) 与乙方安保人员共同做好门卫安全值班和体育场车辆停放工作，保证秩序井然。

(6) 完成甲方交办的其他临时性工作。

四、合同价款

1. 合同总价: 836800.00 元(大写: 捌拾叁万陆仟捌百元整)。
2. 合同总价包括: 完成服务外包所需的全部费用, 包括完成该项目的人工费 (含工服费)、各类保险费、管理费、税金及其它相关的费用。

五、合同结算

按季结算: 每满三个月, 提供员工考勤表, 经甲方验收考核合格后, 乙方向甲方开具等额增值税普通发票, 由甲方进行支付结算。

六、服务期

自2026年10月15日至 2027年10月14日。

七、考勤及考核制度

1. 乙方自备考勤设备, 按月向甲方提供考勤记录。
2. 根据考核表进行打分, 持续三个月不合格, 到期后将不再续签合同。定期对
3. 甲方不人员进行考勤, 三次缺勤以上, 甲方将根据合阳县最低工资标准 (2140 元), 扣除缺勤人员本月工资; 室内外保洁, 公共区域、绿化等卫生清洁及清运, 未及时清理清运, 甲方三次催促后仍未执行, 扣除本月物业费用的 10%。

八、甲方权利和义务

1. 甲方有权对合同规定范围内乙方的服务行为进行监督和检查, 不定期进行人员上班、值班考勤和考核。有权定期核对乙方提供服务所配备的人员数量, 数量不足按照比例扣除相应费用。

对甲方认为不合理的部分有权下达整改通知书，并要求限期整改。

2. 甲方有权依据双方签订的考评办法对乙方的服务进行不定期考评。当考评结果未达到标准时，根据合同规定扣除相关费用，合同到期后不予续签。

3. 负责检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

4. 根据本合同规定，按时向乙方支付服务费用。

5. 国家法律、法规所规定由甲方承担的其它责任。

九、乙方权利和义务

1. 对本合同及磋商文件中规定的委托服务范围的项目享有管理权并履行要求的服务义务。

2. 根据本合同规定向甲方收取相关服务费用，并有权在本项目管理范围内管理及合理使用。

3. 及时配合处理投诉。

4. 服务人员应服从甲方管理，遵守甲方各项管理制度。

5. 乙方工作人员必须身体健康、仪容端正、品德良好，无违法犯罪记录。

6. 乙方应遵循安全操作、文明作业的有关规定，在工作过程中，采取严格的安全措施，如发生人身安全事故，责任与费用由乙方承担。

7. 国家法律、法规所规定由乙方承担的其它责任。

十、违约责任

1. 甲乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证

合同的正常履行。

2. 如因乙方未全面履行合同义务或者发生违约，甲方有权责令乙方积极整改或经济处罚。甲方违约的，应当赔偿给乙方造成的直接损失。

3. 违约终止合同：未按合同要求提供服务或服务内容不能满足甲方要求，甲方会同监督机构有权终止合同，对乙方违约行为进行追究，同时按政府采购法的有关规定进行相应的处罚。

十一、合同争议的解决

合同执行中发生争议的，当事人双方应协商解决，协商达不成一致时，可向项目所在地人民法院提请诉讼。

十二、合同生效及其它

1. 合同未尽事宜、由甲、乙双方协商，作为合同补充，与原合同具有同等法律效力。

2. 本合同正本一式陆份，甲方、乙方双方各执两份， 财政局、政府采购中心各备案壹份。

3. 合同经甲乙双方盖章、签字后生效，合同签订地点为合阳县体育运动中心办公室。

4. 生效时间：2026 年 10 月 15 日

甲方（盖章）：

负责人：张杰

乙方（盖章）：

负责人：李磊