

物业服务劳务外包合同

第一章 总 则

第一条 合同双方当事人

委托方（以下简称甲方）：榆林沙地森林公园管理中心

住所地：榆林市榆阳区小纪汗林场

法定代表人：加树伟

邮政编码：719000

受委托方（以下简称乙方）：陕西榆林烨盛综合服务有限公司

法定代表人：张娜

邮政编码：719000

住所地：陕西省榆林市高新技术产业园区长兴路永昌煤业大楼办公楼三楼

营业执照注册号：916108003387198563

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其他有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲方通过政府采购招标形式确定乙方为榆林沙地森林公园管理中心提供物业管理服务，订立本合同。

第二条 物业管理区域基本情况

物业类型：办公楼服务，坐落位置：榆林沙地森林公园。

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的业主和物业使用人，本物业的业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 物业服务期限

第四条 物业服务期限自 2026 年 7 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。2026 年 7 月 1 日起至本合同签订之日双方服务关系适用本合同的约定。

第五条 合同期满，如乙方在服务期内严格履行合同义务且服务质量达到约定标准，在同等条件下乙方享有优先续约权。双方重新确定委托事宜，达成一致意见后续签合同，未重新达成一致意见的，合同终止。

第三章 物业服务内容

第六条 乙方根据甲方物业服务内容，综合考虑完成约定任务量，同时达到甲方质量标准等因素，在合理范围内派驻足够的服务人员至甲方指定地点从事保安员、保洁员、水电工、服务员等工作。

第七条 全面做好甲方办公楼、林业展览馆、公园两座公厕、公园广场及大门前道路、供电照明系统、中央空调系统和锅炉供热系统、纯净水系统等共有设备及其运行的日常维护和管理，确保办公楼各类设施设备正常有序运行，保障有力到位。

第八条 办公区域的绿化管理服务。逐步推行生活垃圾、建筑垃圾、有害垃圾、可回收垃圾的科学管理分类；办公楼的除四害工作；办公楼绿化租摆物的管理。对责任区和周边雨、雪及时清扫，积极做好防汛、防滑等工作，在乙方已尽合理注意义务的情况下全面保证无各项安全事故发生。

第九条 物业档案资料的管理。具体包括物业管理区域内的各类物业、设施的验收接管档案（图、卡、册），共用设备、公共设施运行、保养、维修记录、财务、安全记录等。

第十条 其他委托管理的事项。如配合甲方开展防火、防水、防盗、防疫情等突发事件的应急响应。按照甲方其他劳务需求派用工人员，在其职能范围内承接物业服务的委托。

第十一条 协助甲方做好节能减排和能耗数据工作，在节水、节电、节气、节热等方面发挥专业水平。对水电气油等能耗使用进行巡检维护，对日常节能、节水、生活垃圾分类进行科学管理，严防各类“跑、冒、滴、漏”现象发生。

第十二条 其他委托事项

- 1. 意外灾害突发事件的应急响应。（配合甲方开展防火、防水、防盗、防疫等突发事件的应急响应）
- 2. 甲方的闲散房管理。
- 3. 甲方办公用房的部分房屋配套管理以及搬迁劳务等。

第四章 物业服务质量

第十三条 乙方对办公楼提供的物业服务质量按《陕西省物业公共服务壹级标准》执行。但如因设施设备、环境因素、甲方提供条件限制等非乙方原因导致部分服务无法完全达到该标准的，乙方不承担责任。

第十四条 对于管理员、服务员等提供的相应服务，均应保证质量，保证服务的及时性、安全性、有效性，符合甲方的日常需求。

第十五条 乙方派驻的管理人员 1 名，管理人员无需坐班，有特殊需要时及时对接甲方需求即可。物业服务的外包人员由乙方派驻人员进行全权管理，乙方派驻人员具有物业管理相关经验，并熟练使用电脑办公软件，负责日常管理工作。

第五章 物业服务费用

第十六条 物业服务费成本构成，包括物业类人员工资、人员福利、法定应缴纳社会保险、税费、乙方承包服务收益等。

办公楼设备所产生的年检费、维保费、大型的维修项目或必须由专业维修机构维修的项目支出等费用由甲方承担。如因乙方合理使用导致设备正常损耗需维修的，相关费用仍由甲方承担。

第十七条 计费起始时间

从 2026 年 7 月 1 日起。

第十八条 付费标准和账户信息

1. 根据约定，甲方按照中标金额费用均摊按月核算的费用，向乙方支付物业管理服务费用，2026 年 7 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日服务费含税总价计人民币¥448000.00 元，大写肆拾肆万捌仟元整。按月支付每月¥74666.67 元，甲方按照合同约定每月 5 日前向乙方划转上月服务费，乙方应向甲方提供增值税发票。

2. 甲方对乙方服务质量进行绩效考评，考评等次分为优秀、合格、基本合格、不合格四个等次，绩效考评标准由双方协商制定，甲方可根据考核结果及实际服务情况扣除一定比例的物业服务费，如出现不合格情况，甲方保留终止合同的权利。

3. 上述费用经双方在平等、自愿的基础上充分协商确定，已经包含了甲方应当承担的全部服务外包费用，除双方另有约定外，甲方不再向乙方支付任何费用，包括但不限于乙方派驻人员的工资、福利待遇、社会保险、意外伤害保险费用等，全部由乙方自行承担。

4. 甲方于收到发票后 15 日内支付相应的服务费（遇节假日和特殊情况顺延）。

5. 甲方通过银行转账方式向乙方支付上述费用，乙方指定收款账户信息如下：

开户行：中国建设银行股份有限公司榆林分行

开户名：陕西榆林烨盛综合服务有限公司

账号：61050169500800003368

第十九条 服务责任

物业服务区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、数字电视、能耗在线监测平台等相关管线和设备设施的维修养护，由其供货单位承担，但乙方应承担相应的协助、对接、监测、巡查、监督职责，以保证甲方办公区域各系统的正常良好运转。其它维修保养由甲方指定，可以由乙方负责实施，也可以由甲方指定其它公司实施，无论任何公司实施，乙方均需做好协助配合工作。如因甲方指定其他公司实施维修保养，导致乙方额外产生合理设备维修费用等，该费用由甲方承担。

第二十条 若甲方提出物业管理服务范围以外的其他特约服务时，在同等条件下，可由乙方优先受理，所产生的费用依据乙方公示的优惠价格，由甲乙双方共同

协商确定后，由甲方向乙方另行支付。乙方有权根据市场行情适时调整公示的优惠价格，但需提前通知甲方。

第六章 双方权利义务

第二十一条 甲方权利义务

1. 审定乙方制定的物业管理服务工作计划，检查监督乙方物业管理的服务实施情况。
2. 甲方有权要求乙方提供劳务人员的从业资格证和健康证明。
3. 如乙方派驻的服务人员不足，或已派驻人员思想品德不良、工作技能欠缺、不服从管理及甲方对服务人员不满意等，影响到甲方的正常工作秩序的，甲方有权随时要求乙方重新调换派驻人员。甲方应提前 10 个工作日告知乙方，乙方在收到通知之日起 10 个工作日将新增或更换人员到岗。乙方派驻甲方人员的调整须经甲方书面同意。
4. 甲方有权根据中华人民共和国的法律、法规自行制定并公布各类规章制度、安全文明规范等，乙方服务人员均应遵守服从。
5. 甲方有权对乙方提供服务的范围、任务量进行明确、细化，并随时监督，提出整改要求。但整改要求应合理且符合合同约定。
6. 对年迈、不具备相应的服务能力、健康状况不良、服务态度不佳、服务不满意等不符合甲方要求的劳务人员，甲方有权要求乙方召回、更换。
7. 甲方应当为乙方服务人员提供必要且符合安全标准的工作及住宿条件。
8. 按照约定支付物业服务费用及本合同约定的应当由甲方承担的年检、维保等费用。
9. 可以委托乙方向有关部门代缴水、电、气等各类费用。
10. 乙方管理和办公用房由甲方提供。
11. 必要时，对乙方做好物业管理区域内的物业管理工作给予配合。

第二十二条 乙方的权利义务

1. 根据《物业管理条例》及本合同的约定，在本物业区域提供物业服务，向甲方收取物业服务费。

2. 承接本物业时，负责对共用部位、共用设备设施进行查验。如查验发现设施设备故障等问题，甲方应及时整改，因甲方整改不及时导致产生乙方损失的，甲方应承担相应责任。

3. 乙方应根据合同的约定，向甲方派驻至少总计 10 名，综合事务主管（不坐班）、服务员、保洁员、维修司炉工（水电工）、保安员岗位人员，保质保量的完成相应服务。

4. 乙方应及时足额支付劳务派遣人员工资，按照国家法律法规的规定缴纳不低于最低基本保障报酬，避免发生劳动争议或劳务纠纷，如果发生以上情况全部由乙方负责处理，均与甲方无关。

5. 乙方派驻甲方的劳务工作人员与乙方签订合同，合同中应按法律标准，约定各自义务与责任以及待遇保障等。乙方劳务派遣人员与甲方不存在劳动或劳务关系，在派驻到甲方的任何时间内，发生的任何意外伤害、工伤事故均由乙方按照有关规定进行处理，并承担全部费用，均与甲方无关。同时，乙方解聘员工所需的经济补偿金和承担的工伤待遇等费用均由乙方负责，乙方按法律规定或合同的约定向员工支付，均与甲方无关。

6. 因乙方劳务派遣人员失职造成甲方财产损失或第三人人身伤害及财产损失的，由乙方承担全部赔偿责任。因乙方劳务派遣人员劳务不当或劳务过失，导致发生人身意外或造成其他人员意外伤害，责任全部由乙方承担，均与甲方无关。

7. 对国家强制要求应由专业维修企业承担维保工作的特种设备（如电梯、锅炉等），经甲方认可，可委托专业性服务企业承担本物业的专项服务业务，但不得将整体物业管理委托给第三方。

8. 接受供水、供电、供气、供热、通讯、数字电视、能耗在线监测平台等单位和甲方的委托，代收代缴相关费用，但不得向甲方收取手续费等额外费用。

9. 对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业管理、装饰装修和物业使用等方面法律、法规的行为，应当制止，并及时向甲方及有关部门报告。

10. 协助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，及时向甲方及有关管理部门报告，协助做好救助工作。

11. 遵守国家有关规定，教育物业工作人员在维护物业管理区域内的公共秩序时，履行职责，不得侵害公民的合法权益。

12. 向甲方有关物业使用人告知物业使用的有关规定和装饰装修禁止行为及注意事项。

13. 加强员工上岗技能培训、安全文明规范培训等，确保各项服务符合标准和操作规范。

14. 乙方应对履行本合同过程中知悉甲方持有的相关信息除甲方明示可以公开外的个人、单位信息或商业、国家秘密等承担保密义务。乙方及乙方雇员违反保密义务造成损失的，乙方及有关人员应承担连带赔偿责任。

15. 乙方工作人员一律扫脸就餐，并缴纳个人部分伙食费（5 元/日），后期如有调整必须结合整体情况。

第七章 合同变更、解除和终止

第二十三条 合同期内，任何一方要求变更本合同，需提前三十日以书面形式通知对方；另一方收到通知后三十日内，双方应就变更条款达成一致；如双方逾期仍不能达成一致的，本合同原条款应继续有效，双方必须继续履行。如因甲方提出变更增加人员导致乙方额外产生费用的，甲方应予以补偿。

第二十四条 乙方不能妥善履行本合同约定的义务，经甲方书面通知后在 10 日内仍未改正，已经影响到甲方文印、数据录入等工作的效率、质量等，甲方有权单方解除本合同。

第二十五条 本合同期满，甲方决定不再委托乙方的，应提前 30 日书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前 30 日书面通知甲方。服务期限届满，双方未重新达成终止或续约合同，但乙方依然按照本合同约定提供了相应的物业服务，甲方并予以接受的，视为合同延续。

第二十六条 甲方重新选聘物业管理企业或因其他原因本合同终止时，乙方应在合同终止之日起30日内撤出本物业，移交物业管理用房以及与物业管理有关的全部档案资料、财产、物品等。如因甲方原因导致超出30日乙方未能按时撤出，超出的服务天数甲方按合同服务费标准按日支付给乙方。

第二十七条 本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括物业服务费用的清算，对外签订的各种协议等；乙方应协助甲方做好物业服务的交接和遗留工作。

第八章 违约责任

第二十八条 出现下列情况之一的，视为乙方违约，甲方可视情况要求乙方承担季度承包费用的5%的违约金、要求乙方赔偿给甲方造成的直接经济损失，同时，视情况甲方有权宣布解除合同：

甲方有权终止合同：

- 1、乙方不具备履行本合同的合法资质的；
- 2、乙方或乙方雇员提供虚假资格、证明材料的；
- 3、乙方派驻服务人员不足，影响相应的服务质量、效率，经甲方要求后10日内未能立即整改加强的；
- 4、乙方派驻人员违反安全、文明规范，拒不服从管理，经甲方建议后乙方在10日内不能立即调换到位的。

第二十九条 因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同。乙方因甲方违约终止合同的，甲方应向乙方支付已完成服务对应的费用，并赔偿乙方合同服务费的5%。

第三十条 乙方提供的服务达不到合同的约定标准，经甲方书面通知后在10日内未整改或者整改后仍达不到约定服务标准的，甲方有权解除本合同。造成甲方经济损失的，乙方应当予以赔偿。

第三十一条 甲、乙任何一方如因机构改革、政策要求、公司变动等不可抗力因素，需在本合同未到期日解除合同的，提前 1 个月告知对方，双方无责任互不赔偿。

第三十二条 乙方在合同终止后，不移交物业管理权、不撤出本物业或不移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日应向甲方支付物业管理年度费用 1% 的违约金，造成甲方损失的，乙方同时承担损失赔偿责任。如因甲方未结清费用导致乙方未能按时移交等情况，乙方不承担违约责任。

第三十三条 甲方可从应当支付给乙方的承包费用中直接扣除乙方应当支付的违约金、赔偿金等。甲方扣除相关费用前，应提前书面通知乙方，并说明扣除的理由和金额计算方式，乙方如有异议，可在收到通知后 5 个工作日内与甲方协商解决。

第三十四条 为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。若因采取紧急避险措施给乙方造成财产损失的，甲方应给予适当补偿。

第九章 附 则

第三十五条 双方约定自本合同生效之日起 10 日内，根据甲方委托管理事项，办理承接验收手续，乙方未书面提出异议的，视为对现状良好、完整状态的认可。

第三十六条 本合同在履行过程中发生的争议，由甲乙双方协商解决；协商不成的，到有管辖权的人民法院进行诉讼处理。

第三十七条 本合同未尽事宜，可由甲乙双方协商后签订补充协议，与本合同具有同等法律效力。

第三十八条 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、法规规定及时协商处理。

第三十九条 本合同一式四份，甲方执贰份、乙方执贰份，具有同等法律效力。

第四十条 本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方：



法定代表人/委托代理人：

王辉

乙方



法定代表人/委托代理人：



签订日期：2026年7月3日