神木市公安局交通管理大队

物业服务合同

说明

一、依据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《陕西省物业服务管理条例》等有关法律法规制订本合同。

二、物业服务合同双方当事人在订立、履行合同中，应当遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，相互尊重，充分协商，严格履行。

合同编号：_____

神木市公安局交通管理大队物业服务合同

甲方(委托方)：陕西省神木市公安局交通管理大队
法人或负责人：叶坤
地址：陕西省神木市东兴街中段1号
联系电话：0912-8326810

乙方(受托方)：榆林市恒泰汽车运输集团有限公司神木物业管理分公司
法人或负责人：吴军
地址；陕西省榆林市神木市滨河大道中段175号
统一社会信用代码：91610821MA70CB8M67
联系电话：0912-8359788

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《陕西省物业服务管理条例》等相关法律法规规定，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方通过公开招标方式，由乙方(物业名称)榆林市恒泰汽车运输集团有限公司神木物业管理分公司提供神木市公安局交通管理大队物业服务事宜（项目编号：SMZCZ-202687），订立本合同。

一、项目基本情况

1、物业名称：神木市公安局交通管理大队物业服务

2、物业地址：神木市东兴街中段1号

二、合同价款

根据神木市采购中心公开招标成交价格为：总价人民币贰佰伍拾叁万贰仟零柒拾壹元整（¥2532071.00），合同总价为一次性包干价，不受市场价格变化因素的影响。并应按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

三、款项结算

1、支付方式：银行转账

2、货币单位：人民币

3、结算方式：按季度结算。从签订合同之日起，每个季度的第一个月，甲方对乙方物业工作进行考核验收合格后，由乙方出具的正规税票，甲方20日内支付季度物业服务费用。

4、乙方收款信息如下：

乙方名称：榆林市恒泰汽车运输集团有限公司神木物业管理分公司

银行账户：27100215012010000040161

开户行：陕西神木农村商业银行股份有限公司北关分理处

四、物业服务范围：神木市公安局交通管理大队机关及各中队18处，7万多平方米，详细面积按照招标文件执行。

五、甲方的权利义务

1、监督乙方按本合同约定提供物业服务及履行采购招标文件中的物业管理服务包括基本服务、房屋维护服务、公用设施设备维护服务、保洁服务、绿化服务、保安服务、会议服务等。（详见招标文件服务方案）。

2、考核验收乙方物业服务成果、物业服务人员资格、年度服务计划、年度维修养护计划，以及乙方公开作出的的服务承诺。（详见招标文件服务方案）

3、为乙方提供办公室1间；提供就餐，餐费由乙方自理；提供保洁工具、维修材料、客耗品。

4、按时支付乙方物业服务费用。

5、监督乙方在服务过程中保密要求，监督乙方任何人不能向外人泄密，如发现立即按制度处罚。

6、乙方提供服务管理时，甲方或使用人应给予必要配合支持。

7、有关法律、法规规定的其他权利义务

六、乙方权利义务

1、结合甲方要求及物业服务实际情况，制定年度管理目标，按照招标文件配备物业服务人员（43人），明确责任分工，并制定配套实施方案。乙方所有物业服务所需人员必须符合《中华人民共和国民法典》的用工要求。依法用工，如发生纠纷和安全责任，由乙方自行负责。

2、甲方对物业人员进行从业资格审查，服务人员的年龄、学历、工作经验及资格条件应当与所在岗位能力要求相匹配，到岗前应当经过必要的岗前培训以达到岗位能力要求，国家、行业规定应当取得职业资格证书或特种作业证书的，应当按规定持证上岗。如甲方认为物业人员不适应岗位要求或存在其他影响工作的，可要求乙方进行调换。如因乙方原因对服务人员进行调换，应当经甲方同意，更换比例不得超过本项目服务人员总数的20%。

3、物业人员着装分类统一，佩戴标识。仪容整洁、姿态端正、举止文明。用语文明礼貌，态度温和耐心。

4、建立保密管理制度。明确岗位保密职责，每季度至少开展1次对物业人员进行保密、思想政治教育的培训，提高物业人员保密意识和思想政治意识。新入职员工应当接受保密、思想政治教育培训，进行必要的人员经历审查，合格后签订保密协议方可上岗。遵守甲方的信息、档案资料保密要求，不得将建筑物平面图等资料转作其他用途或向其他单位、个人提供。

5、档案和记录齐全，房屋维护服务、公用设施设备维护服务、设备台账、维保记录、巡查记录、设施设备安全运行、设施设备定期巡检、维护保养等。保安服务：突发事件演习与处置记录等。保洁服务

：清洁检查表、用品清单、客户反馈表等。绿化服务：清洁整改记录、消杀记录等。其他：客户信息、信报信息登记、大件物品进出登记等。

6、重大活动后勤保障，按计划在关键区域和重点部位进行部署，确保任务顺利进行，对活动区域进行全面安全检查，发现并排除安全隐患，对车辆进行有序引导和管理，确保交通安全畅通，以礼貌专业的态度对待来宾，展现良好形象。

7、应急预案的建立。根据办公楼隐患排查的结果和实际情况，制定专项预案，包括但不限于：火情火警紧急处理应急预案、紧急疏散应急预案、停水停电应急预案、有限空间救援应急预案、高空作业救援应急预案、恶劣天气应对应急预案等。应急预案定期培训和演练，组织相关岗位每半年至少开展一次专项应急预案演练；留存培训及演练记录和影像资料，并对预案进行评价，确保与实际情况相结合。设置24小时报修服务热线，紧急维修应当15分钟内到达现场，不间断维修直至修复。

8、主体结构、围护结构、部品部件，每季度至少开展1次房屋结构安全巡视，发现外观有变形、开裂等现象，及时建议甲方申请房屋安全鉴定，并采取必要的避险和防护措施。每季度至少开展1次外墙贴饰面、幕墙玻璃、雨篷、散水、空调室外机支撑构件等检查；每半月至少开展1次公用部位的门、窗、楼梯、通风道、室内地面、墙面、吊顶和室外屋面等巡查；每年强降雨天气前后、雨雪季节检查屋面防水和雨落管等，发现破损，及时向甲方报告，按甲方要求出具维修方案，待甲方同意后按维修方案实施维修。

9、公用设施设备维护服务：设备机房、给排水系统、空调系统、消防系统、供配电系统、弱电系统、照明系统、锅炉设备、采暖系统等，按照年度计划维修保养，并严格遵守招标文件中要求和规范及相关法律法规规定的进行维护保养。

10、保洁服务，建立保洁服务的工作制度及工作计划，并按照执行。进入保密区域时，有甲方相关人员全程在场。完成办公用房区域保洁、公共场地区域保洁、相关场地的清洁卫生。病媒生物防治雨、污水管道，公共垃圾的收集清运以及依法履行垃圾分类相关事项

11、办公用房区域、公共场所区域和周围环境预防性卫生消毒，消毒后及时通风，每周至少开展1次作业。采取综合措施消灭老鼠、蟑螂，控制室内外蚊虫孳生，达到基本无蝇，每季度至少开展1次作业。

12、绿化定期浇水、修剪树木、花卉等，灌乔木生长正常、造型美观自然、花枝新鲜，无枯叶、无病虫、无死树缺株。根据生长环境、植物特性进行除草、灌溉、施肥、整形修剪、防治病虫害等

13、保安服务建立值班巡查制度、保安服务相关制度，并按照执行。在出入口对外来人员及其携带大件物品、外来车辆进行询问和记录，并与相关部门取得联系，同意后方可进入。排查可疑人员，对于不出示证件、不按规定登记、不听劝阻而强行闯入者，及时劝离，必要时通知公安机关进行处理。巡查期间保持通信设施设备畅通，遇到异常情况立即上报并在现场采取相应措施。

14、合理规划车辆停放区域，张贴车辆引导标识，对车辆及停放区域实行规范管理。严禁在办公楼的公用走道、楼梯间、安全出口处等公共区域停放车辆或充电。

15、消防安全管理，建立消防安全责任制，确定各级消防安全责任人及其职责。消火栓、应急照明、应急物资、消防及人员逃生通道、消防车通道可随时正常使用，定期组织消防安全宣传，每半年至少开展1次消防演练。

16、突发事件处理识别、分析各种潜在风险，针对不同风险类型制定相应解决方案，并配备应急物资。发生意外事件时，及时采取应急措施，维护办公区域物业服务正常进行，保护人身财产安全。

17、大型活动秩序，制定相应的活动秩序维护方案，合理安排人员，并对场所的 安全隐患进行排查，应当保障通道、出入口、停车场等区域畅通。

18、会议服务根据会议需求、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，会议期间按要求加水，对会议现场进行检查，做好会场清扫工作。

19、大型维修、更新、改造可委托乙方对特约服务，费用由双方另行约定。

20、有关法律、法规规定的其他权利义务。

七、本合同物业服务期限为 1 年， 自 2026 年 7 月 8 日起至 2027 年 7月7 日止。服务期满后根据上年度服务期间完成甲方所要求服务标准情况，在财政资金保障下，保证服务要求、服务质量不变的情况下可以续签，续签时间不超过两年。如政策规定发生变化，服务企业需相应执行或解除合同。

八、违约责任

1、甲方违反本合同约定，未能按时足额支付物业服务费用，经乙方书面催告合理限期内仍未支付的，应自逾期之日起，按0.02%的标准支付违约金(最高不超过日万分之二)。

2、乙方违反本合同约定，合同履行期限内，乙方的服务达不到本合同约定的服务管理质量标准，甲方有权要求乙方在合理期限内整改，造成甲方损失的，乙方应当承担赔偿责任。

3、甲乙双方任何一方无正当理由提前解除合同的，应当向对方支付人民币5 元的违约金；给对方造成损失超过违约金，应当对损失承担赔偿责任。

4、合同期内乙方经三次以上考核不及格，甲方要求整改未整改到位，乙方拒不配合甲方管理的，甲方可以解除合同，造成损失由乙方承担。

九、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、因维修养护物业共有部分、共用设施设备已经提前12小时告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停用设施设备等造成损失的；

4、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、信息、通讯、有线电视等专业设施设备运行障碍造成损失的。

十、争议解决，若本合同执行过程中产生纠纷，由甲方与乙方双方协商解决；若协商不成，向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

十一、合同生效及其他

1、本合同自签订并盖章之日起生效。

2、未尽事宜由双方在签订合同时具体明确。本合同未尽事宜，双方可另行书面签订补充协议。

3、本合同一式 4 份，由甲方执 2 份、乙方执 2 份。

甲方（签章）：

负责人/授权代表：

2016年 7月 8日

乙方（签章）：

法定代表人/授权代表：

2016年 7月 8日