

文化路地下通道物业服务项目合同

甲方：宝鸡市市政工程养护服务中心

乙方：宝鸡瑞庭美物业管理有限公司

一、项目名称：2025 年文化路地下通道物业服务项目

二、项目简介：文化路地下通道物业服务项目位于文化路与经二路十字路北，紧邻金陵小学和火车站广场。地下通道为一字型，有 4 个出入口，每个出入口有玻璃顶棚。地下通道与地下停车场连通，其中 2 个出入口配有 2 部自动扶梯，设有管理用房和保洁室，配电、排风、送风、照明、监控系统齐全。人行通道面积约 809 m²。

三、物业服务内容及要求：

1、日常保洁服务内容：

(1) 地下通道区域内地面、墙面、踏步台阶的全面保洁。要求表面洁净无积尘杂物、无积水，做好日常防滑工作。

(2) 地下通道内两部自动扶梯的全面保洁。

(3) 擦拭保养区域内不锈钢类、玻璃类、墙面、消火栓箱、广告画、入口大门、指示牌、垃圾桶、扶手等配套设施。

(4) 回收区域内垃圾，做到日产日清，送到指定地点。

(5) 定期清理各角落蜘蛛网。

2、工程保洁服务内容：

每季度对四个出入口的外玻璃顶部清理一次，日常物业无法清洁的高位石材台面清洁一次，外侧玻璃清洁一次。每年对四个入口内侧竖面玻璃清洁一次。

3、电梯操作管理服务要求：

电梯操作人员必须持证上岗。每天按时开关电梯，电梯运行期间应在附近巡回值守，如电梯发生故障或意外，第一时间关闭电梯，并联系电梯维保公司，配合做好电梯的检查工作，并将检查情况及时记录备查。

4、夜班值班工作内容：

按照甲方规定的通道开放关闭时间，准时开启和关闭1号、2号、3号、4号的大门，根据天色及时开启和关闭通道内照明设施，守护通道内其他公共设施。

5、积极配合上级主管部门的各项重要检查工作及临时性物业工作。

6、物业需要的工具、药剂等日常耗材及清洁设备耗材全部由乙方自行采购，耗材费用已包含在服务费内。乙方必须保证达到甲方的保洁考核要求，不得以节省耗材影响保洁质量。

工具（消耗类）	药剂（消耗类）	设备设施类
排刷、笤帚、簸箕、拖把、尘推、玻璃刮刀、百洁布、毛巾、涂水器、伸缩杆、海绵拖、涂水毛头套、毛头架、条扫套、铲刀、鸡毛掸子、清洁桶、工作指示牌、胶皮手套、钢丝球等	全能清洁剂、易洁牵尘剂、消泡剂、静电吸尘剂、玻璃清洁剂、水锈净、不锈钢清洁光亮剂，洗衣粉、洗洁精、去污粉、84消毒液、除胶剂等	高压清洗机、发电机、管线、水枪、水管、安全带等。

7、乙方对甲方提供的清洁设施设备应定期保养，爱惜使用，保证在使用寿命内正常运转。如因使用不当造成的损失和维修费用，由乙方负责。

8、乙方要积极配合甲方及上级主管部门的各项重要检查工作及临时性保洁和物业服务工作。

9、乙方应定期对物业人员进行安全教育，提高安全意识。为物业人员

购买安全保险，通道因工作发生的一切安全事故均与甲方无关。

四、物业服务费用及期限：

1、物业服务费用为：60000.00元/年（大写：陆万元整）。费用包含乙方物业服务所涉及的人工、设备、耗材、劳务、管理、保险、利润、税金及政策性文件规定包含的所有风险、责任等全部费用。

2、根据甲方工作需要，物业服务范围增减变动时，经双方协商物业服务费用也随之增减。

3、合同期限：本合同自2025年5月10日起至2026年5月9日止，有效期一年。

4、根据《财政部关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》（财库〔2014〕37号）有关规定，本项目在合同期满前，甲方将对乙方进行考核，根据工作质量考核，甲方有权决定是否续签合同，累计合同履行期限不超过三年。

五、付款方式：

甲方将对乙方物业服务成果进行考核，合格后及时支付物业服务费用。乙方出具普通税务发票，甲方收到发票后二十个工作日内支付物业服务费用。

六、物业服务质量考核标准：

1、通道内、楼梯及通道出入口地面保洁：

地面干净、光亮、无积水、无纸屑果皮、烟蒂等杂物，垃圾地面存留时间不得超过15分钟，杂物污迹不超过2处，未达标发现一处扣1分。

2、电梯保洁：

清洁电梯扶手带，不锈钢箱体，梯级表面等，保证电梯表面无杂物、无污

迹，未达标发现一处扣1分。每月对电梯进行一次全面清洁，定期对电梯上亮光剂保证电梯干净明亮，未达标扣2分。

3、墙面、不锈钢类、护栏类保洁：

2m以下墙面，不锈钢、桥栏杆等清洁干净，无明显污迹，无浮尘，发现乱贴乱涂广告及时清理，未达标发现一处扣0.5分。

4、附属设施保洁：

垃圾桶、灭火器、花盆、宣传栏等区域内配套设施擦拭干净，无明显灰尘和污迹，垃圾袋及时更换，未达标发现一处扣0.5分。

5、工程保洁：

高于2m以上墙面，所有玻璃栏杆内外侧面、钢结构顶棚等其他高空作业范畴，每季度清理一次，必须由具备高空作业资格证的人员进行作业，未达标扣2分。

6、设施设备间内各种清洁用具摆放整齐，使用后要及时清洗，在固定位置上存放晾晒，定期对保洁用品进行全面清洁消毒，未达标扣1分。

7、电梯按照采购方要求，按时开启并关闭。发现电梯有故障及时联系维保公司，保证电梯运行安全，未达标扣2分。

8、做好监控管理和地下通道设施巡查工作，每天定时巡查地下通道内各个角落，发现设施损坏和安全隐患，及时处置。未达标扣1分。

9、夜间安全管理人员做好安全巡查工作，严禁闲杂人等逗留通道避免不安全行为发生，未达标扣1分。

10、物业工作接受管理人员监督，配合管理人员做好各种检查工作，对临时安排的物业工作积极配合，未达标扣2分。

11、地下通道内卫生状况受到上级领导批评，扣3分。被媒体曝光的，扣5分。

七、双方的权利和义务

甲方：

- 1、向乙方提供物业服务工作所需的水电、设备存放空间和员工更衣室。
- 2、按合同约定及时向乙方支付物业服务费。
- 3、对乙方的物业管理工作随时进行检查监督。
- 4、甲方有义务及时告知通道可能存在或发生的安全隐患。
- 5、如遇上级卫生大检查和重大庆典活动，甲方应提前3-5日通知乙方，以做好物业管理和保洁工作。若遇到紧急情况需进行卫生检查的，甲方应立即通知乙方，乙方应配合执行。

乙方：

- 1、物业人员应严格按操作规程合理科学作业，不得违章。如因违规操作造成损失由乙方全部承担。
- 2、物业人员应爱护公物，乙方人员应遵守甲方规章制度。
- 3、物业人员应认真学习现场规章制度，作好自身安全和公司服务工作，文明用语、在清洁过程中应当小心谨慎，如因乙方物业人员过错而造成的安全事故由乙方自行承担。
- 4、乙方派主管人员定期到现场对物业服务质量等各项工作进行检查，和甲方负责人对工作等事项进行接洽和联络，接受甲方的建议，对工作表现好，服务质量高的物业人员，乙方将根据甲方的建议予以奖励。
- 5、乙方物业人员应当不断提高工作效率履行节约，尽量在规定的时间内

内做好相应的物业服务和保洁工作，保洁工具应按指定地点存放，不得乱堆乱放，违者将予以处罚。

6、乙方采取总承包的方式为甲方提供服务，物业人员的风险由乙方自行承担，所发生的不安全事故造成乙方人员伤亡事故的，由乙方承担全部责任，与甲方无关。已完全知晓该条款意思，理解无误，并愿承担相关责任：

任： (签字，手印)

7、乙方应与员工签订正式的劳动合同，为员工购买各项保险。若发生劳动纠纷，由乙方承担全部责任，与甲方无关。

八、违约责任

1、乙方物业人员每月被投诉（有效投诉）超过三次（含三次），甲方有权要求乙方调换人员，乙方应当立即调换。

2、乙方物业服务质量应按照合同中物业考核服务标准进行考核，按照条目所列项目一次扣减。考核采用百分制计分法，总分为100分，考核分数达80分以上时方为合格。如乙方考核未达标，甲方可以要求乙方在限定时间内进行整改，经整改验收后仍不达80分，甲方有权扣除乙方当月物业服务费用的5%作为违约金。

3、甲方不按时支付费用的，乙方向甲方发出书面催款书，如催付后30个工作日甲方仍不能按时支付的，乙方有权解除合同。

4、合同期内，甲乙双方不得随意终止合同，若要终止合同，需提前一个月以书面形式向对方提出并说明解除合同的理由，由双方协商解决。

5、任何一方违反本协议，守约方有权要求违约方限期内改正，若违约方限期内没有按要求改正，守约方有权解除合同，同时违约方应支付总服

务价款的 5%违约金，并赔偿给守约方造成的其它相关损失。

九、其它未尽事宜双方协商解决，并就协商内容另行协议，作为此合同附件，与本合同具有同等法律效力。

十、争议的解决

双方发生争议的，可友好协商解决，无法协商解决的，可提交甲方所在地人民法院起诉。

十一、本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，双方签字后方可生效。

甲方：宝鸡市市政工程养护服务中心

乙方：宝鸡瑞庭美物业管理有限公司

法定代表人（授权代表）：

法定代表人（授权代表）：

地 址：

地 址：陕西省宝鸡市渭滨区火炬路 28 号院 12 幢 2 单元 2112 号

开户银行：

开户银行：长安银行宝鸡广元路支

账号：

账号：806020801421005454

电 话：

电 话：13609272075

传 真：

传 真：0917-3256099

签约日期：2015年5月6日

签约日期：2015年5月6日

文化路分项报价表

	分项内容	单价 (元/人/月/次)	总价 (元/年)
1. 人员工资	保洁员	2 人×2110 元/人. 月×12 月	50640.00
2. 保险		2 人×235 元/年	470.00
3. 保洁用具及耗材		50 元×12 月	600.00
4. 保洁工程 (高空 1 人; 低空 1 人; 安全 1 人)		4 次×800 元/次	3200.00
5. 年度玻璃保洁		1 次×600 元/次	600.00
6. 管理费 (全年)		2745	
7. 税费		1-6 项小计 58255.00×3%	1747
全年合计: 60000.00			

