

中国共产党商丘市纪律检查委员会

物业服务合同

甲方：中国共产党商丘市纪律检查委员会

乙方：商丘市尚佳物业管理有限公司

日期：2024年9月1日

中国共产党商丘市纪律检查委员会物业服务合同

甲方：中国共产党商丘市纪律检查委员会

乙方：商丘市尚佳物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，依据成交通知书商政采[2024]460号，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经中国共产党商丘市纪律检查委员会（以下简称：甲方）和商丘市尚佳物业管理有限公司（以下简称：乙方）协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

第一章 委托服务的物业基本情况

- 一、名称：中国共产党商丘市纪律检查委员会办公大楼
- 二、地址：商丘市豫苑路与江华路交叉口东北方向
- 三、建筑面积：物业服务总建筑面积 33579.54 m²（不含廉政教育展厅）。
- 四、大厦配套设施功能有：中央空调系统、新风系统、供配电系统、消防系统、给排水系统、综合布线系统、乘客电梯、大小会议室、技防监控系统等。

第二章 本合同服务时间及费用

一、合同价款及承包方式：

1、本合同服务费总价为：¥2338030 元/两年（大写：贰佰叁拾叁万捌仟零叁拾元整每两年），即：每月¥97417 元（大写：玖万柒仟肆佰壹拾柒元整每月）

2、承包方式：委托方法为乙方整体承包方式。

二、付款方式和发票开具方式：

1、发票开具方式：乙方向甲方开具增值税普通发票。

2、付款方式：按月（甲方收到乙方提供的发票后，每月 10 号之前向乙方拨付上个月服务费）。

三、合同期限：两年（自 2024 年 9 月 1 日起至 2026 年 8 月 31 日止）。

第三章 人员设置及工资标准

一、人员设置及工资标准：

岗位	初拟人数	人/月/万元	万元/年
物业经理	2	0.5	12
会议接待	4	0.32	15.36
保洁	18	0.25	54
水电	4	0.58	27.84
合计	28	-	109.2
物业清洁用品包含：工作服、垃圾袋、清洁用品、垃圾桶、洗手液、纸类用品、消杀用品等，年支出约10万元。			

二、在搬至新办公楼前按此标准的实际使用人数及费用结算服务费（搬家之后按照本合同第二章执行）。

搬家前每月计算标准为：实际需求人数*人工工资+清洁消耗用品（5000元/月）。

第四章 委托服务要求与内容

一、人员具体要求

1、接待人员：女性为主，年龄35周岁以下，身高1.60米以上，品貌端庄，身体健康，体检合格，有健康证；具有高中以上学历，能吃苦耐劳。

2、保洁人员要求：女性为主，年龄45周岁以下，具有一年以上工作经验，责任心强，身体健康，体检合格，有健康证；具有初中以上学历，能吃苦耐劳。

3、水电维修工：男性，45周岁以下，二年以上物业管理工作经历；熟悉电工操作的各项规程，须有电工上岗证书，有综合布线知识，消防、智能化专业知识，有酒店音响操作经验，熟悉操作各项规程；身体健康，体检合格，能吃苦耐劳。

4、物业经理：具有三年以上的专业基础和管理经验。

注：以上人员不允许有任何前科，退伍军人优先录用。

二、物业人员数量及服务内容

1、保洁（18人）：过道、楼梯、扶手、卫生间、电梯、会议室、地下室、公

共区域 玻璃门窗、院内及周边所属公共区域卫生保洁。

2、水、电、暖(4人)：信息技术中心楼所属公共区域水、电、暖设施的维护更换以及甲方指定区域水、电、暖设施的维护更换。

3、会议接待(4人)：日常会务接待、保障。

4、物业经理(2人)：整个院区的统一管理调度。

三、物业服务要求

(一)楼内保洁质量标准：洁净、无杂物，不分次数循环保洁，全天保持清洁卫生，具体要求：

1、楼道：

1.1 保持地面干净，无积水、无烟头、纸屑等。

1.2 墙上无蜘蛛网、墙面瓷砖干净，消防器材保持干净。

1.3 门窗及玻璃表面干净无污迹、无灰尘、无水印、明亮，窗户槽窗台和铝合金框洁净、无杂物。

1.4 垃圾桶表面干净，及时倾倒垃圾，日产日清，垃圾不超过容器的 3/4。

1.5 电梯内外干净无灰尘。

2、楼梯：

2.1 墙上无蜘蛛网、无脚印。

2.2 楼梯间无杂物、无死角。

2.3 楼梯扶手、台阶、门厅、门柱及玻璃保持干净，无污迹。

3、卫生间：

3.1 地面洁净、无杂物，隔挡洁净，无痰迹。管道、墙角无蜘蛛网、无灰尘。

3.2 墙面瓷砖表面干净、无污迹。

3.3 水池、便池无水锈、无污垢，无尿迹，保持瓷砖和洁具本色。

3.4 定期实行香薰、消毒、杀虫，做到干净，无异味，始终保持卫生间清洁。

4、会议室：

4.1 地面洁净、无杂物、无痰迹。

4.2 门窗及玻璃表面干净无污迹、无灰尘、无水印、明亮，窗户槽、窗台和铝合金框洁净。

4.3 房间内桌椅、饮水机、天花板、背墙、悬挂标示牌等表面无灰尘、脚印，整洁卫生，保持桌椅本色，桌椅摆放整齐。

(二)院区保洁质量标准：地面无杂物、垃圾、洁净不分次数循环保洁，全天保持清洁卫生，具体要求：

1、确保办院区卫生干净整洁，每天清扫，始终保持硬化区域无杂物，定期洒水，做到制度化、经常化，不分次数循环保洁，全天保持清洁卫生。

2、主要路段和保洁区的值班人员，经常巡视检查，发现垃圾随时清除。

3、保洁人员及时倾倒垃圾，保持垃圾不超过果皮箱和垃圾桶的三分之二。果皮箱和垃圾桶定期进行擦洗。保持果皮箱和垃圾桶的完整洁净。

4、院区内不锈钢物品、标志、国旗杆底部，保持清洁。

5、公共区域内的消防器材、消防栓、消防箱等设施进行清理擦拭。

(三)水电维修服务具体要求：

1、水电工实行 24 小时值班制度，发现故障及时维修，小故障不隔时，大故障不隔天。

2、水电工应对办公区域及公共部分的给水，排水系统的设备、设施、水泵、水箱及给水装置，消防栓、上下水管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具，室外排水管维护保养。

3、水电工应对办公区域、及各部位供电系统高低压电气设备，电线、电缆、电器照明、动力设施及空调，电梯等电气设备正常运行使用，进行日常管理和养护维修。

(四)绿化区域质量标准：

1、花坛绿地内日常无杂草，无杂物和垃圾。

2、及时进行施肥和浇水，保证植物不干旱，生长良好。

第五章 甲乙双方的权力与义务

一、甲方的权利及义务：

1、甲方有权对乙方物业管理工作进行监督检查，对乙方工作质量达不到标准时，甲方有权提出警告处罚，对乙方人员在工作中表现不好、不遵守规章制度的，甲方有权向乙方提出警告或要求更换人员。经整改不达标，甲方有权解除合同。

2、甲方为乙方提供工具室、经理室、水电工室、保安值班室及所用水电费用。

3、甲方应按本合同规定，按时支付乙方费用，以保证员工工资发放，物业管理人员的服务费不得低于国家最低标准。如发生安全事故，甲方不承担任何连带责任

任。

4、甲方每天对乙方各岗位人数进行考勤和考核，并按实际在岗人数和检查考核情况支付服务费。

5、乙方认真听取、采纳甲方提出的合理化建议。

(二) 乙方的权利及义务：

1、乙方保证上岗人员足额到位，若有缺额，及时补充，确保工作需要。各岗位人员应身体健康，品貌端正，责任心强。

2、乙方上岗人员应根据岗位性质统一着装。

3、乙方物业管理按《物业管理条例》的要求，保证工作质量。

4、乙方上岗人员要礼貌，热情地为甲方提供服务，严禁与工作人员及其它客人争执、顶撞。

5、乙方上岗人员若发现其所管辖区域建筑物或其它设施损坏，应及时与甲方联系维修。

6、乙方在物业管理范围内所使用的全部劳动工具和清洁消毒用品及上岗人员服装均由乙方负责保障。

7、乙方工作人员在本合同履行期间出现的一切事故给自身和第三方造成损害的，乙方承担全部责任，由此给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

8、乙方要求上岗人员及时报告水电及其它设施设备维修信息，及时开关公共区域照明灯。

9、乙方对甲方提出撤换不称职岗位人员的要求，应在2日内进行调换。

10、乙方派往甲方所有上岗人员作为乙方的正式员工，由乙方根据有关法律法规进行招聘、培训、政审、办证、考核及人事档案的管理，负责支付上岗人员的工资、福利等一切费用，为上岗人员缴纳社会保险，提供必要的劳保用品。乙方所有上岗人员与业主方无任何劳资关系。

11、乙方按合同约定的服务内容服务，出现一切安全事故由乙方负全部责任。

12、乙方在不影响甲方正常工作的情况下，有权拒绝承担合同范围以外的其它任务，但遇有重大活动或抢险救灾等特殊情况除外。

第六章 违约责任

一、如因甲方原因，造成乙方未完成管理目标或造成直接经济损失的，甲方应给予乙方相应经济补偿或承担相应责任。

二、如因乙方没有完成合同责任或未按本合同有关规定履行职责造成管理不善甚至发生重大失误的，造成经济损失的，甲方有权根据本合同约定，在乙方服务费用中罚款，并应同时由乙方承担相应的行政责任或经济赔偿责任（以政府有关部门鉴定为准）。

三、甲、乙双方如有采取不正当手段而取得管理权或致使对方失去管理权而造成对方经济损失的，过错方应承担全部责任。

第七章 其它事项

一、本合同执行期间，如遇不可抗力的自然因素（如台风、地震等突发事件）造成人员伤亡，经济损失的，双方应相互体谅，共同协商，及时进行妥善处理。

二、因建筑质量、设备设施质量或安装技术原因，达不到使用功能和造成重大事故的，由甲方作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定为准。

三、经双方协商一致，可对本合同有关条款进行更改或补充，以书面形式签订补充协议为准，与本合同具有同等效力。

四、本合同附件经双方确认盖章后，具有同等效力，履行中如发生争议，应友好协商或报请行业主管部门调解，调解不成的，提交商丘仲裁委员会裁决。

五、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

甲方：（盖章）

甲方代表人盖章：



乙方：（盖章）

乙方法定代表人盖章



乙方开户行：商丘华商农村商业银行股份有限公司睢阳支行（行号：402506002015）

账 号：342010013000000072

签订日期：2024 年 9 月 1 日