

物业服务合同

甲方：长春市朝阳区社会治安综合治理服务中心

法定代表人：

地 址：长春市朝阳区桂林路 890 号

邮政编码：130000

乙方：长春宏伟物业服务有限公司

法定代表人：马秀荣

地 址：南关区亚泰大街与自由大路交汇五环国际大厦 2106 室

邮政编码：130022

长春市朝阳区社会治安综合治理服务中心（甲方）与长春宏伟物业服务有限公司（乙方）就长春市朝阳区社会治安综合治理服务中心办公楼日常保洁、保安、维修维护和食堂的运营管理服务等事宜，经充分协商，本着平等互利、双方自愿的原则签订本合同，以便共同遵守。

第一条 服务内容

长春市朝阳区社会治安综合治理服务中心委托物业服务事项：办公楼内公共区域环境卫生管理，办公区域的安全秩序管理及“四防”安全工作，停车场管理，维修维护服务、食堂的运营管理服务等。物业服务所在地：长春市朝阳区桂林路 890 号，物业类型为办公楼；物

业管理总建筑面积 786 平方米。具体服务内容如下：

1. **保洁服务：**负责办公楼内公共区域环境卫生管理。包括卫生间、走廊、会议室、大厅、值班室、领导办公室等区域保洁服务工作，负责垃圾的收集工作。

2. **保安服务：**负责办公园区内安全秩序管理及“四防”安全工作。承担防火、防盗、外来人员及车场的服务管理，通过巡视、门岗执勤，维护机关人员的正常办公秩序，确保办公大楼及人员自身的安全。

3. **维修维护：**负责公共设施、设备日常运行维护及保养。

4. **食堂的运营管理。**负责食堂食材的采购；服务人员的管理；厨房、操作间、库房、餐厅区域的保洁；机关工作人员工作日早、中餐。

第二条 服务期限

自签订合同之日起三年，合同一年一签。

本合同服务期限为 2025 年 6 月 20 日至 2026 年 6 月 19 日。

第三条 物业服务费

物业服务费人民币大写：肆拾肆万玖仟叁佰捌拾元整；小写：449,380.00 元。每月服务费为人民币大写：叁万柒仟肆佰肆拾捌元叁角叁分；小写：37,448.33 元。

第四条 付款方式

1、甲方在合同生效后，以转账方式于每月 5 日前（如遇节假日付款日期顺延）向乙方支付上月的物业服务费人民币大写：叁万柒仟肆佰肆拾捌元叁角叁分；小写：37,448.33 元。

2、乙方收取物业服务费后三日内，应向甲方开具正规发票。

甲方开具发票信息：

单位名称：长春市朝阳区社会治安综合治理服务中心

社会统一信用代码：12220104MB0962293L

开户行：吉林银行股份有限公司长春卫星支行

账号：8935851240000001（基本户）

8935851240000002（零余额）

乙方开具发票信息：

单位名称：长春宏伟物业服务有限公司

社会统一信用代码：912201020596458741

开户行：中国建设银行股份有限公司长春聚业大街支行

账号：22001310053052500443

第五条 甲方权利和义务

1、审定乙方拟定的物业服务计划书，并依据审定的物业服务计划书进行考核；

2、乙方要服从甲方管理，落实甲方部署的工作任务；

3、甲方有权对乙方物业服务情况进行监督、检查，对发现的问题，要求乙方即时整改到位；

4、将办公楼内的物业管理及服务等事项，全部委托乙方进行管理；

5、向乙方提供水、电、暖位置图（或现场踏查）及相关说明，维护保养等技术资料；

6、为乙方提供水、电等基本维护所需的物料；

7、为乙方提供备品库、更衣室和物业管理办公室等相应的房间，其中包括更衣柜、办公桌和办公电话等；

8、甲方有权要求乙方服从甲方的日常行政管理、规章制度等，对不遵守甲方规章制度、违反服务合同的员工，甲方有权书面要求乙方进行调换；

9、甲方协助乙方解决工作中遇到的其他问题；

10、甲方按照本合同和有关规定向乙方交纳物业服务费；

11、法律、法规规定的其他权利和义务。

第六条 乙方权利和义务

1、制定年度物业服务方案，并按照方案中规定的标准进行专业化、标准化、规范化服务；

2、按照本合同和有关规定向甲方收取物业服务费用；

3、依照法律、法规和本合同约定享有的其他权利；

4、向甲方提供公司简介、管理部门注册登记《企业法人营业执照》、《物业资质》；

5、乙方须按照国家及有关物业管理的技术标准，行业规范和本服务合同的内容以及物业服务方案提供专业化服务；

6、服从甲方管理，听从甲方工作安排，落实甲方合同约定服务范围的工作任务；

7、按甲方要求对员工进行系统的业务培训，员工统一着装上岗，衣帽整洁，严格遵守工作时间，严格遵守内部制定的各项规章制度；

8、乙方不得在甲方服务区域内未经甲方同意擅自承揽业务；未经甲方允许，不得擅自改变项目服务区域内共用部分、共用设施设备的用途；

9、严格要求员工执行安全操作规程，为全体员工办理雇主责任险，发生安全事故由乙方承担全部责任。乙方与员工签订用工合同；

10、严格按照物业公司员工守则中规定保密制度培训全体员工，并在相关合同中约定保密规则，一经发现泄密事件，视情节采取罚金、辞退和交由相关部门处理并承担相应责任；

11、乙方聘用的员工须经职业培训和具有专业知识人员担任。员工要统一着装，衣帽整洁，佩戴口罩和服务标牌等，遵守甲方各项规章制度；

12、在乙方向甲方派遣员工时，应提供所派遣员工的健康证明，如乙方未能提供所派遣员工健康证明的，甲方有权拒绝接收；

13、未经甲方允许，不得擅自更改承接区域内共用部分、共用设施设备的用途；对公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

14、未经甲方同意不得将承接的服务项目转包第三方；

15、乙方应按月及时支付己方工作人员的工资等福利待遇；

16、乙方在履行合同过程中，因故意或操作不当造成甲方人员财产损失的，应承担赔偿责任；

17、法律、法规规定的其他权利和义务。

第七条 乙方员工退还条款

乙方员工有下列情形之一的，甲方可立即将其退还给乙方，且甲

方不支付任何经济补偿：

- 1、在试用期内被证明不符合录用条件的；
- 2、严重违反甲方的规章制度的；
- 3、严重失职，给甲方造成 1000 元人民币以上经济损失或其他重大损失的；
- 4、同时与其他用人单位建立劳动关系，对完成甲方的工作任务造成严重影响，或者经甲方提出，拒不改正的；
- 5、被依法追究刑事责任的。

第八条 乙方服务质量承诺

- 1、严格执行《安保员的管理办法》、《安保员工作职责》、《保洁员操作规程》和《保洁员清洁标准》等，履行物业应该承担的责任和义务。认真完成各项服务工作，达到甲方满意；
- 2、乙方在工作中如未达标准（实际上经过限期整改可以达到标准的），甲方可以发出警告，并要求乙方在限期内整改完毕。如超过 3 次超期整改，甲方可以解除合同。

第九条 原料设备费用说明

保洁用品由乙方负责提供、使用（不含各种卫生箱及卫生间用纸）。

第十条 其他约定

- 1、在此合同履行过程中，乙方可以继续接受甲方其它项目委托，其费用由甲方按实际发生的费用另行计付（如：高空清洗作业、办公楼外立面清洗、大理石地面结晶服务等）。

2、在履行合同过程中，乙方可接受甲方委托，提供其他专项服务，其他费用由甲方按实际发生的费用另行计付。

第十一条 监督检查

1、甲方对乙方提供的服务享有监督权和检查权，有权对乙方服务提出意见和建议的权利。

2、乙方应当保证其服务质量，乙方应主动邀请甲方进行检查；对不合格部分，乙方应进行重新处理，直到甲方满意为止。

3、甲方对乙方的服务不满意时有权提出异议和要求返工；如不满意乙方相关人员的服务，可责令乙方及时调换。

4、乙方应积极采纳甲方在保洁和秩序维护方面的合理化建议，协助甲方处理有关投诉。

第十二条 违约责任

1、甲乙双方不履行本协议约定的义务，一方可要求另一方履行，由此造成的损失，责任方应承担相应的经济损失；

2、免责条款约定

(1) 因不可抗力（包括自然灾害、国家政策调整、上级和本级政府新出台相关规定等）而导致的中断服务的；

(2) 因房屋建筑质量，设施设备质量或安装技术等原因，达不到使用功能或因维修不及时导致服务质量达不到要求的；

(3) 因维修、养护共用部分、共用设施设备需要而暂时停水、停电、停气或停止公用设施设备使用的；

(4) 因政府有关部门原因造成的供水、供电、供气及其他共用

设施设备的障碍和损失的；

3、乙方及其工作人员违反本合同约定的保密条款应按本合同价款总额的 20%向甲方支付违约金，如给甲方造成损失还应承担赔偿责任，且甲方可单方解除本合同；

4、乙方违反本合同第 6.14 条之规定，乙方应按合同总价款的 20%向甲方支付违约金，如给甲方造成损失还应承担赔偿责任，甲方可单方解除本合同。

5、乙方未能按月及时支付乙方工作人员工资视为乙方违约，乙方应按合同总价款的 5%向甲方支付违约金，甲方可单方解除合同。

6、乙方未能为其工作人员购买足额的雇主责任险视为违约，乙方应按合同总价款的 10%向甲方支付违约金，甲方可单方解除合同。

第十三条 合同变更与解除

1、合同的变更须双方协商，并采用书面形式。

2、本合同规定的履行期限届满，合同自动终止。

(1) 合同期间甲方有权利单方提出解除合同，需提前 3 个月通知乙方，否则视为违约。

(2) 合同期间乙方有权利单方提出解除合同，需提前 3 个月通知甲方，否则视为违约。

(3) 在合同履行过程中，如遇不可抗拒的因素，双方通过达成书面补充协议的方式解决。

第十四条 保密条款

1、除法律规定以外，未经甲方允许，乙方不得将本合同内容泄露

给第三方，否则承担违约责任。

2、乙方在履行本合同过程中，对所获得的甲方的任何形式和内容的信息、资料(包括但不限于工作业务、商业、技术等方面的信息、资料)承担保密义务。乙方不得在本合同以外使用上述信息、资料，并不得向第三方披露、许可使用。

第十五条 附则

1、本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以另行达成书面补充合同。

2、本合同自双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

3、本合同一式肆份，甲方、乙方各执贰份，具有同等法律效力。

甲方（公章或合同专用章）
负责人
或委托代理人



乙方（公章或合同专用章）
负责人
或委托代理人



2021年6月20日