

购买物业管理服务合同

甲方（委托方）：长春市南关区永顺街道办事处

法定代表人：惠贇

地 址：长春市净月高新技术产业开发区聚业大街与锦竹东路交汇

编码：130117

联系电话：0431-80603196

乙方（受委托方）：长春百佳物业管理有限公司

法定代表人：李金星

地 址：长春市净月高新区生态大街净发集团北楼

邮政编码：130117

联系电话：17643101771

根据有关法律法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将永顺街道办事处办公楼委托乙方实施物业服务，订立本合同。

第一条 物业基本概况

永顺街道办事处办公楼坐落于聚业大街与锦竹东路交汇，服务面积约 2178.9 平方米，建筑物总层共 3 层。

第二条 委托管理期限

乙方将于 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日为甲方

提供物业服务。期限 12 个月。

第三条 委托物业服务费和付款方式

永顺街道办公楼共需用工人数 5 人，即保安 2 人、保洁 3 人，人员工资参照区内同类项目统一标准，保洁 2500 元/人/月，保安 2500 元/人/月，上述人员起薪时间均从实际上岗用工时间开始计算；管理费（用于人员保险、服装、福利等支出）按照人员工资总和的 8% 计提，税费按照人工成本和管理费总和的 6.72%（一般纳税人）计提，按每月实际发生费用额度进行结算。

结算前，乙方须向甲方开具正规全额发票，甲方收到发票不符合要求的有权拒绝支付。对于因乙方原因造成的付款延误，甲方不承担责任。

第四条 具体服务内容

1、保洁服务。负责办公楼内公共区域、会议室、大厅、楼梯、扶手、洗手间、走廊等保洁服务、除“四害”管理和卫生消毒。

2、保安服务。24 小时负责人员进出管理、公共区域巡逻、突发事件处理、物品放行管理、现场施工管理、停车场管理、四防安全管理。

第五条 甲方责任和义务

1、乙方进场后，甲方为乙方工作人员配发出入证，为乙方工作人员提供水源、用电、照明等条件。

- 2、甲方为乙方提供必要的物业服务条件。
- 3、协助乙方解决工作现场遇到的特殊问题。
- 4、审定乙方拟定的年度物业管理服务计划和方案。
- 5、甲方有权对乙方的物业管理工作情况进行监督检查，对发现的问题，乙方应及时整改。
- 6、对拒绝、不服从或抵触甲方意见的人员，甲方有权要求乙方进行调换，甲方认为不适合岗位工作的人员，经提出后由乙方负责调换。
- 7、甲方应向乙方提供物业管理所必需的所有资料。
- 8、按照合同约定支付物业服务费。
- 9、协助乙方规范对区域内人员违反法规、规章的行为。
- 10、甲方有义务安排专门人员协调乙方与甲方内部有关部门的工作衔接，配合乙方顺利的开展各项服务工作，解决工作现场遇到的特殊问题。
- 11、协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题。
- 12、法律、法规规定的其他义务。

第六条 乙方责任和义务

- 1、乙方作业人员须经专业培训和具有专业知识人员担任，且须持在有效期内的健康证上岗。
- 2、乙方员工要统一着装，按季节发放，衣帽整洁，佩戴服务标牌和甲方提供的出入证，遵守甲方各项内部规章制度

度，乙方不得在甲方服务区域内未经甲方同意擅自承揽业务。

3、乙方自觉接受甲方提出的物业服务规范 and 标准进行严格考核。

4、乙方聘用的员工在工作期间出现工伤、意外伤害、财产损失等一切责任由乙方承担，甲方不承担任何连带责任。

5、按照国家和有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务合同进行管理，提供专业化的服务；

6、按照本合同和有关规定向甲方收取物业服务费用和管理费用；

7、根据甲方授权，制定必要的规章制度，并以有效方式督促使用人遵守；

8、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

9、自觉接受甲方对工作内容、服务标准的考核；

10、乙方按照国家规定为聘用的员工依法办理意外伤害险，所聘用的员工须符合国家相关规定，乙方的员工在甲方场地履行本合同期间造成的安全事故或人身意外伤害，由乙方依法承担相应责任；

11、乙方服务工作时间应遵守甲方规定的时间要求，如有变更，双方另行协商解决；

12、在乙方所承担管理服务项目时，如因乙方工作上疏

忽给甲方造成损失，乙方须予以赔偿；

13、协助做好甲方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，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场，协助做好救助工作；保安人员在维护本物业管理区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害公民的合法权益；

14、乙方每月应指派专业管理人员定期或不定期至服务地点检查承包范围内的各项服务工作情况，并积极征询甲方相关负责人意见、加强沟通，不断提高服务品质。在人员数量质量满足不了工作要求时，物业公司在规定时间内能及时调整或更换人员以满足甲方需求；

15、法律、法规规定的其他义务。

第七条 乙方服务质量承诺

1、乙方作业人员严格执行甲方提出的物业服务规范 and 标准进行服务，保证认真完成规定的作业项目，确保环境卫生、秩序维护等正常运行，达到甲方满意。

2、乙方在工作中未达标准（实际上经过限期整改可以达到标准的），甲方警告通知后，乙方将马上改正。

第八条 乙方的事故责任与处理

1、甲方和乙方双方应遵守有关安全生产和职业病防治的法律法规，预防工伤事故的发生；

2、乙方员工在工作期间发生意外或工伤，乙方应承担

工伤认定申请和劳动能力鉴定申请，以及协调工作，甲方应积极配合。工伤认定申请和劳动能力鉴定申请结束后，由乙方按照《工伤保险条例》的有关规定承担各项义务，并按有关规定执行，保证和谐稳定。

3、因发生工伤而引起的所有费用，按政策规定支付外，其他费用均由乙方支付，乙方负责办理。

4、乙方员工隐瞒健康实况或已有陈旧性疾病、慢性疾病等复发、急性疾病突发均与甲方无关，由乙方负责处理并承担全部责任，做到妥善解决。

5、乙方员工发生工伤，在接受治疗的停工留薪期，按相关规定发放工资，由乙方支付，甲方不予承担。

6、乙方员工在发生工伤无法继续工作期间，对甲方空缺岗位，乙方应对相应岗位及时进行调整、补充。因延误或造成甲方工期拖延和损失的，由乙方承担责任和损失。

7、乙方员工造成的损失及伤害的处理：对严重工作失职，营私舞弊，打架斗殴，酗酒闹事，给甲方造成的社会影响及经济损失的，或造成本人、他人人身伤害或经济损失的，均由乙方负责，甲方对外承担相关责任的，有权向乙方追偿；如乙方未能按照合同约定按时发放员工工资，造成甲方日常工作延误、无法正常开展，导致甲方经济损失和社会影响，由乙方负责，甲方有权对乙方进行处罚（自逾期之日起每日按未支付总额 5%的比例支付违约金）或终止合同并追究其

责任。对乙方不履行合同的，甲方有权终止合同并追究其违约责任。

第九条 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，服务项目完毕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、秩序维护等方面的合理化建议，协助甲方处理有关投诉。

第十条 违约责任

1、乙方不得擅自将承包合同转包或肢解分包给他人，否则甲方有权取消合同，乙方并要向甲方支付合同价款百分之三十的违约金。

2、由于乙方的原因致使合同不能履行或不能完全履行给甲方造成损失的，乙方按本合同交易额的 30%承担违约责任，违约责任不能弥补甲方损失的，还应赔偿甲方损失。

第十一条 合同变更、解除与终止

1、合同的变更须双方协商，并采用书面形式。

2、合同的解除。在合同履行过程中，如遇政策调整等

不可抗拒的因素，双方通过达成书面补充协议的方式解决。

3、合同的终止。在合同履行过程中，如企业计划停止经营，须提前 30 个自然日告知甲方，待甲方与其他物业公司签订物业服务合同后，此合同将自动终止。

第十二条 争议解决

合同履行过程中发生的争议，双方协商解决；如协商不成提交甲方所在地法院解决。

第十三条 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。

4、各方在本合同上签署的地址及电话等通讯信息，均视为各方及司法机关有效送达信息，如发生变更，应在变化后三日内以书面形式告知各方，未告知视为未发生变更。如上述有效送达信息或变更后的信息不准确，导致相关文件和法律文书未能实际接收的，亦视为送达成功，提供信息不准确一方承担不利后果。

附件：物业服务费用明细表

（以下无正文）

（本页为签字页）

甲方（公章或合同专用章）

负责人或委托代理人



年 月 日

乙方（公章或合同专用章）

负责人或委托代理人



年 月 日

附件：物业服务费用明细表

永顺街道物业服务费用表				
名称	人数	单价 (元/月)	数量	小计
保洁	3	2500	12	90000
保安	2	2500	12	60000
合计				150000
管理费 8%				12000
税 6.72%				10886.4
全年物业服务费总计				172886.4
月物业服务费				14407.2

