



类别： YUNNAN HONGRUI 合同编号：

物业管理服务合同书

服务单位：楚雄彝族自治州社会科学界联合会

合同期限： 2025 年 07 月 01 日 至

2025 年 12 月 31 日 止

云南弘瑞保安服务有限公司

甲方:楚雄彝族自治州社会科学界联合会 (简称甲方)

乙方:云南弘瑞保安服务有限公司 (简称乙方)

本合同是依据国家有关法律、法规和国务院颁布的《物业管理条例》(简称《条例》)及有关规定,以“预防为主,保证安全”为目的;以“服务社会,服务人民,保障客户单位和人民群众合法权益,提高社会整体防范能力”为宗旨,本着双方自愿、平等的原则拟定。具体条款如下:

一、物业服务范围

(一)楚雄彝族自治州社会科学界联合会的巡防安全保卫工作。包括安全监控、消防监控、门岗值勤、公共设施安全、防突处突、公共秩序等的管理工作。

(二)楚雄彝族自治州社会科学界联合会公共区域(绿化区域、公共卫生间、会议室、楼道、楼梯玻璃、走廊扶手玻璃)等的每日卫生保洁、垃圾收集、清运等工作。

(三)楚雄彝族自治州社会科学界联合会的绿化植被修剪、施肥、浇水、排涝、防晒、防寒、防治虫害、防蚁等绿化管护工作。

(四)楚雄彝族自治州社会科学界联合会范围内水电、垃圾箱等公共配套设施设备的维修维护。

二、服务人员配置及要求

1、本项目拟定配置人数 2 名,其中保安人员 1 名负责门岗执勤工作;保洁 1 名,主要负责公共区域卫生及绿化管养。所提供的保安及保洁人员与乙方之间存在合法劳动用工关系,

且由乙方为其购买相应社会保险。所提供的保安及保洁人员具备初中以上文化程度，年龄在 18 岁—50 周岁之间。

2、定员定岗定薪（人员配置计划 2 人）

岗位名称	编制人数	岗位工资(元/人/月)	任职要求
保安员	1 人	2500.00	1、具有一定的组织、管理知识和一定的协调能力； 2、有较强的保密意识和组织纪律性； 3、熟悉国家安全保卫工作方针政策和有关法规，具有安全管理知识和保卫工作的一般知识，能够迅速、妥善处理各类突发事件。
保洁员	1	2500 元	1、年龄为 18-50 周岁。 2、每个工作日保持公共区域的卫生清洁，做好绿化的浇水、施肥等管养工作。

三、服务期限

委托管理期限为 6 月，时间从 2025 年 07 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日止。

四、合同金额及付款方式

1、本合同总金额：30000.00 元，共 6 个月（大写：人民币叁万元整），每月服务费用为：5000.00 元/月（大写：人民币伍仟元整）。

2、付款方式：本合同物业服务费用甲方分 2 次支付，第一次支付时间：2025 年 12 月 31 日前支付 3 个月物业服务费 15000.00 元（大写：人民币壹万伍元整）；第二次支付时间：2026 年 3 月 31 日前一次性支付剩余的 3 个月物业服务费 15000.00 元（大写：人民币壹万伍元整）。

五、物业管理服务目标质量要求

（一）公共配套设施管理方面：

1. 公共配套设施完好，经常检查、维护，不随意改变用途。
2. 排水、排污管道通畅，无堵塞外溢现象。
3. 防水及其它工程由乙方负责修缮，修缮费与甲方共同协商，费用由甲方承担。

（二）安全措施方面：

1. 有专业保安队伍，实行 24 小时值班制度。实行 24 小时专人定点值班。

2、对保安人员定期进行业务培训，熟悉岗位工作，增强工作能力。每年组织保安人员进行 2 次消防演练和防突处突应急演练。

- 3、做好甲方安排的其他工作。

（三）环境卫生方面：

1. 对管理区域内的垃圾桶和垃圾箱中的垃圾进行日产日清，定期进行卫生消毒；定期对玻璃窗、室内宣传栏等公共设施进行清洁。

2. 房屋共用部位保持清洁，无乱贴乱画，禁止擅自占用和堆放杂物。

3. 保洁人员每天保持公共区域的卫生清洁。

4. 节假日、卫生检查、大型文化活动时，加强清扫力度，保持洁净，不留卫生死角。

5. 每日对公共区域进行清洁，定期进行卫生消毒。

6. 定期对灭鼠毒饵站进行检查，及时更换补充灭鼠饵料，并加强监管。

7. 做好甲方安排的其他工作。

（四）绿化养护方面：

1. 做好公共区域内的所有植被的养护（修剪、施肥、浇水、排涝、防晒、防寒、防治病虫害、防蚁等），所需材料和工具由乙方自备。

2. 发现植被遭水浸泡或土壤流失严重，及时排水或填土。

3. 做好甲方安排的其他工作。

（五）其他方面：

1. 乙方必须遵守国家劳动用工法律法规，如在合同期内中

发生劳动争议、安全事故等责任由乙方自行承担，由乙方履行法定用人单位职责。

2. 管理区域内丢失、被盗、损坏的物品，经公安鉴定后由乙方负责照价赔偿。同时，乙方承担管理区域内的消防、安全事故责任。

3. 在提供物业服务期间，因乙方工作人员原因导致甲方或第三人人身财产损害的，乙方对损害后果承担连带赔偿责任。

4. 乙方接受合同约定范围之外的工作，由乙方自行承担风险和安全责任。

5. 按照相关规定和要求做好常态化疫情防控工作。

六、甲方的权利和义务

1. 督促乙方及时、全面、认真履行合同；审定乙方拟定的物业管理制度；检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

2. 监督乙方履行合同情况，对乙方履行合同工作情况进行全面评估和考核，并根据乙方履行合同和日常工作情况核拨物业管理费。若乙方未按合同履行责任或工作不尽职造成责任事故的，甲方有权不拨付物业管理费。

3. 办公楼内有重大活动事项等情况时安排乙方做好相关工作。

4. 按法律、法规、政策规定由甲方履行的其他义务。

七、乙方的权利和义务

1. 根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业管理项目的各项管理办法、规章制度、实施细则。

2. 建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

3. 接受甲方监管，服从甲方的工作安排，认真履行合同，完成甲方交办工作。

4. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及各类管理档案。

5. 根据法律、法规、政策规定由乙方履行的其他义务。

八、其它事项

1. 本合同中未涉及到的有关事项，如有需要双方另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同规定的管理期限届满本合同终止，双方如续订合同，应在本合同期满之日一个月前向对方提出书面意见。

3. 甲方与乙方签订本合同，明确责、权、利。甲方根据乙方履行合同情况，拨付相关费用。乙方若达不到工作要求，或因工作不负责任出现重大安全责任事故，甲方有权终止合同，拒付相关费用，事故责任由乙方承担。

4. 本合同执行期间如遇到不可抗力因素，致使合同无法履行的，双方均不承担违约责任并按有关法律、法规及时协商处理。

5. 本合同在履行中如发生争议，由双方友好协商解决，协

商不成时，双方均有权向有管辖权的人民法院提起诉讼。

6. 本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

7 双方以互谅、平等的原则临时协商。并以补充协议方式确立，与本合同一起自双方签字之日起具有法律效力。

8. 本合同自签订之日起生效。

本合同一式叁份，甲方执贰份。乙方执壹份。

甲方单位名称（公章）：楚雄彝族自治州社会科学界联合会

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：_____

电话：_____

邮编：675000

地址：楚雄彝族自治州楚雄市鹿城镇阳光大道州文化活动中心

签订日期： 年 月 日

甲方单位名称（公章）：云南弘瑞保安服务有限公司

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：_____

电话：0871-65706316

邮编：650000

地址：中国（云南）自由贸易实验区昆明片区经开区浦发路与
广玉路交叉处骏德科技园 B2 幢 501 号

签订日期： 年 月 日