

# 物业管理购买服务合同

甲方合同编号：

乙方合同编号：

甲方：\_\_\_\_\_

乙方：新疆慧联人力资源服务有限责任公司

甲方：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

乙方：新疆慧联人力资源服务有限责任公司\_\_\_\_\_

通讯地址：新疆乌鲁木齐市沙依巴克区扬子江路 339 号乌鲁木齐银行大厦 6 楼 608 号

联系电话：18199310542\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律法规规定，\_\_\_\_\_（以下简称：“甲方”）通过采购确定新疆慧联人力资源服务有限责任公司（供应商名称）（以下简称：“乙方”）为\_\_\_\_\_的供应商。甲乙双方同意签署《购买服务合同》（以下简称：“合同”）。

### 一、服务内容、岗位要求

#### （一）服务内容

1、甲方应安排服务员工在本合同约定的工作地点工作。

服务地点：乌鲁木齐市沙依巴克区\_\_\_\_\_

服务面积：\_\_\_\_\_

甲方可根据工作需要，经与服务员工协商一致后，变更服务员工的工作地点。

2、甲方按照《劳动合同法》规定并结合本单位的实际情况安排服务员工的工作和休息时间。甲方可根据工作需要，适当调整服务员工的具体作息时间。

3、乙方根据甲方需求提供市场化、专业化的服务，根据实际服务要求经双方协商后安排具体服务人员，提供保洁员\_\_\_\_\_人、维修工\_\_\_\_\_人。乙方应与服务人员签订劳动合同建立劳动法律关系，合法用工。

（二）岗位要求：合同内容涉及\_\_\_\_\_岗位相关人员。

1、人员数量须满足工作需求，每岗位工作人员单日工作时间不超过 8 小时。上岗人员配备需覆盖所需技术所有岗位。且此项目在职工作人员管理须严格遵守《中华人民共和国劳动法》。

2、保洁人员要求18岁至55岁以下，初中以上学历，有良好的国语表达能力，身体健康，勤劳朴实，仪容端庄，品格良好。

3、水电暖维修人员要求18岁至55岁之间，仅限男性，身体健康，工作负责，专业性强，具有5年以上水电暖维修工作经验，从事电力维修人员需取得电工资格证，其他岗位人员取得职业资格证书的优先考虑。

4、具备相应岗位技能。

以上人员须身体健康，无重大疾病，无不良嗜好。遵纪守法，无不良记录。能吃苦耐劳，勤学好问，能胜任所在职位工作。能严格遵守职业道德，严格遵守公司各项规章制度，礼貌待人，举止文明，衣着得体。

## 二、服务费用及支付方式

1. 本合同总金额为\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日人员费用，含税合计人民币 \_\_\_\_\_元（¥ \_\_\_\_\_）。已包括项目服务人员全部费用，包括但不限于人工工资、社会保险、商业保险、体检费用、绩效考核与员工福利税费、社保差额补收及其他成本和利润，此费用不含残保金，工会费及其他政府要求的用人单位应当缴纳的合理费用。

2、收款信息：公司名称：新疆慧联人力资源服务有限责任公司

税号：91650103MADX9B31

地址：新疆乌鲁木齐市沙依巴克区扬子江路339号乌鲁木齐银行大厦6楼608号

开户行：招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行营业部

账号：991908003410000

行号：308881029075

3. 乙方每月按照该月应付款项提供等额的合法有效发票，甲方收到票据后3日内支付服务费用。每月8日之前甲方付款，提前打预付款（当月社保费用），如未按期支付费用，造成员工工资停发，社保未及时缴纳的赔偿责任由甲方承担，并支付由此给乙方造成的所有经济损失。

### 三、甲方的权利和义务

（一）必须按照劳动法的规定合法规范用工，安排服务人员在甲方的具体工作岗位，监督、检查、考核服务人员完成工作的情况；

（二）对服务人员是否适合岗位要求有最终决定权；

（三）服务人员有以下情形之一的，甲方可立即通知并退回乙方：

- 1、在试用期内不符合甲方工作要求的；
- 2、严重违反甲方劳动纪律、规章制度的；
- 3、严重工作失职，营私舞弊，给甲方造成重大经济损失的；
- 4、被依法追究刑事责任的。

（四）甲方要求服务人员进入本单位前需身体健康，并根据甲方的要求提供健康证明，体检不合格的人员退回乙方，乙方自行安排。进入本单位后由乙方每年安排一次健康检查；

（五）甲方确实业务需要变化需减少、变更或退回乙方服务人员时，应提前30个工作日书面通知乙方。经甲、乙双方商定后，甲方须结清减少或退回人员相关费用，由乙方负责办理有关手续；

（六）因社保费用为提前申报，故甲方每月10日前应将社保费用增减情况通知乙方（如遇休息日及节假日应相应提前一日）；

（七）确定和调整服务人员的劳务报酬标准（由乙方根据社保局的规定计算，与甲方协商调整）；

（八）因甲方违反劳动合同法或本合同约定的情况造成服务人员与乙方提前解除劳动合同的，包括但不限于：

(1) 因患病或者非因工负伤，在规定的医疗期满后不能从事原工作，也不能从事由甲方另行安排的工作的；

(2) 不能胜任工作，经过培训或者调整工作岗位，仍不能胜任工作的；

(3) 国家和地方相关法律、政策及甲方用工政策调整、或者订立本合同时所依据的客观情况发生重大变化，致使本合同无法履行的；

(4) 双方协商一致或符合法律、政策法规规定的其他情形。

其经济补偿责任，由甲方按照《劳动合同法》相关规定执行；

(九) 有下列情况之一的，甲方不得退工：

(1)、劳动者因工负伤在规定的医疗期内的；

(2)、劳动者因病或非因工负伤在规定的医疗期内的；

(3)、女工在国家规定的孕期、产期、哺乳期内的。

(十) 对乙方不履行合同的，甲方有权追究其违约责任；

(十一) 对服务人员的职业道德规范、工作任务、技能培训、应达到的工作要求、应注意的安全事项、应遵守的各项纪律等履行告知、教育、管理督查的义务；

(十二) 为服务人员提供必需的劳动条件、劳动工具和业务用品，以及符合国家规定的劳动安全卫生设施和必要的劳动防护用品。

#### **四、乙方的权利与义务**

(一) 乙方有义务把甲、乙双方签定服务合同的事实告知服务人员，并且作为乙方和服务人员签定劳动合同的其中一项条款；

(二) 对甲方不履行合同的，乙方有权追究其违约责任；

(三) 全面负责服务人员的劳务用工管理、劳务纠纷处理与社保办理，处理涉及劳动关系的所有事宜，与其向甲方提供的服务人员签订劳动合同，缴纳社保、工伤保险等，并且将劳动合同、社保、保险缴费凭证等甲方要求的资料提供给甲方备案；

(四) 负责服务人员档案管理，负责建立、接转服务人员档案；

(五) 按合同条款规定服务符合条件的劳务人员到甲方工作。对于甲方按本合同相关条款停止服务并退回乙方的劳务人员，乙方应予接收并负责处理与劳务人员之间的劳动关系等后续工作，尽量避免对甲方的正常生产运营造成不利影响；

(六) 服务人员发生工作事故的，乙方接到甲方通知后，按相关保险条例妥善处理，并负责办理申报和理赔事宜；

(七) 乙方应指定专人定期到甲方处，了解服务人员的思想动态、工作表现、遵纪情况以及对乙方的合理要求，乙方应尽力提供最佳服务；

(八) 乙方负责服务人员的日常生活、工作的协调处理工作；

(九) 服务人员应遵守甲乙双方的规章制度，服从甲、乙双方的工作安排与管理，因个人原因需要提前结束服务期的，应提前30日向甲、乙双方同时书面申请。待批准并办理完毕与甲方的移交手续后方可离职，其相关手续由乙方负责办理。

## **五、服务人员的日常管理**

(一) 服务人员在派往甲方工作期间，其日常管理工作、安全教育、月评、季评及年度考核等均由甲方负责落实；

(二) 服务人员在派往甲方工作期间，享有甲方规定的工作、学习、休息等待遇。

## **六、服务标准**

### **(一) 保洁服务**

(1) 乙方负责制定并根据需要调整保洁标准和频次，组织进行临时性保洁任务，定期检查保洁质量，并做记录。

(2) 物业保洁团队以“管家式”的服务模式，负责室内外卫生的日常保洁工作，创造卫生、整洁的办公生活环境。

### **(3) 具体标准：**

(a) 室外范围包括项目的所有公共区域（主要工作任务包括：院内垃圾、落叶及积雪清扫和临时性保障任务）。

(b) 室内范围包括室内公共区域（楼道、楼梯地面、楼梯扶手、栏杆、窗台等所有公共区域，以及公用会议室、接待室、公共卫生间、门窗、防火门、消火栓、指示牌、垃圾清运等；）。

(c) 承担项目室内外保洁任务的人员必须在办公时间前（10:00 前，16:00前）将所有区域清洁干净，不得影响机关人员正常办公，其他时间要做到清洁维护，每天至少对各楼层楼道楼梯进行2次以上巡视保洁。

(d) 按工作程序对范围内的场所进行日常清扫或保洁，做到按制定标准全天候、全方位保洁，特别对卫生间做到按标准定人定点定时管理、巡查、监督。

(e) 其它与清洁卫生有关的事项。

(f) 双方共同制订工作制度和标准，以对工作质量进行定期考评。

## (二) 设施设备维护维修

1、负责提供服务区域的水暖电维修服务，水电暖维修所需工具均由物业提供。

2、物业需定期（至少每月全点位检修维护1次）派遣专业人员对服务范围建筑主体及公共设施设备的供电、供水及排水、消防、公共照明等公用设施进行检查、维护、保养，及时排除安全隐患，确保各项设施设备良好运行。

3、工程人员要具备水电暖维修相关专业知知识，熟练掌握各类设备的内部结构及工作原理，能快速准确地排除故障、恢复修缮。电力维修人员必须取得电工资格证，并具备丰富电路维修经验。

4、物业需在设备维护维修工作上建立完善的值班值守制度，每日至少安排1名精通水电暖的专业人员为值班员，负责对服务区域各点位开展巡查巡视，安全检查，并如实填写《安全隐患情况登记表》；如遇突发状况，立即上报，同时采取安全有效措施排除故障。

### 5、具体标准：

(1) 定期对服务点位供电供水及排水、电梯、消防、中央空调、公共照明等公用设施设备和房屋建筑主体结构进行维护检查；定期对给排水系统进行维护。

(2) 定期对强电系统各级配电柜、箱，照明、插座装置检查。

(3) 保证公共照明、水电、暖气、上下水管道及化粪池等公共设施正常运行。公共设施、水电须每日检查一遍，发现故障或损坏应在45分钟内到场，8小时内维修完毕。

(4) 完成各项零星维修、上下水管道疏通及化粪池清理任务，一般维修、疏通及清理任务不超过8小时，确保零修合格率100%；紧急维修、疏通及清理任务须15分钟内到达现场，严格遵守操作规程，熟练掌握水电暖、上下水管道及化粪池清理等相关专业知识，快速准确排除故障，恢复修缮，消除隐患。

合同内容不涉及\_\_\_\_\_服务内容。

## 七、工伤事故处理

(一) 甲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；

(二) 服务人员在甲方工作期间发生工伤，甲方应积极组织抢救、保护现场，并且及时通知乙方。乙方应承担工伤认定申请和劳动能力鉴定申请，以及相关协调工作，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，由甲方按照《工伤保险条例》的有关规定承担用工单位的义务，并按有关规定执行。乙方按照《工伤保险条例》的有关规定承担用人单位的义务，并按有关规定执行；

(三) 因发生工伤而引起的所有费用，除社会保险机构按政策规定支付外，其他费用由乙方承担；

(四) 服务人员发生工伤，在接受治疗的停工留薪期，原工资福利待遇不变，在国家规定的医疗期内的医疗待遇（病假工资、津贴、社保等），由甲方按国家法定要求执行。

## 八、服务合同的期限

1、本协议有效期自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止，期满经双方协商可再行续签。

2、双方从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起执行本协议。

服务期内当甲方采购需求出现重大调整，或国家相关政策发生较大变化，影响采购项目执行时，可以经协商提前终止合同执行。

## 九、合同的变更、解除、终止和其他

(一) 甲、乙双方应共同遵守本合同的各项条款。未尽事宜，由双方协商解决。经双方协商一致对本合同进行修改、补充达成的补充协议与本合同具有同等法律效力。

(二) 本合同期满即终止。甲、乙任何一方如拟变更本合同内容或提前终止本合同的，都应提前一个月书面通知对方，并协商解决。劳动者在试用期内提前三日通知用人单位，可以解除劳动合同。合同终止后，甲方仍继续使用服务劳务人员的，则视为本服务合同继续有效，合同期顺延，甲、乙双方应当及时补办服务合同手续。

(三) 因一方违约，导致本合同难以履行，另一方有权单方面终止本合同，因终止本合同产生的损失，由违约方承担和赔偿，并支付合同总额 30%的违约金。

(四) 如解除本合同，任何一方应提前三十天书面通知对方，因终止本合同给对方造成的损失，由双方平等协商解决。

(五) 因不可抗力事件导致双方无法履行或延迟履行合同义务时，不应承担违约责任；在不可抗力事件发生后，受影响一方需及时书面通知对方，并尽可能采取措施避免损失扩大。双方应根据事件对履约影响程度协商履行程序，包括但不限于延期履行、部分履行或合同解除等。

## 十、争议解决条款

合同履行过程中发生的争议，双方应协商解决；如协商不成，任何一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

## 十一、其他

本合同一式肆份，甲方贰份，乙方贰份，具有同等法律效力。自双方签字、盖章之日起生效。双方于合同载明的地址是向对方邮寄文件、法院送达法律文书的有效送达地址，上述材料以邮寄文件签收日或自寄出之日起第三日视为送达日。如一方地址、电话、传真

号码有变更，应在变更当日内书面通知对方，否则根据合同载明的地址按照前述方式进行送达仍视为有效送达。

甲方（签字或盖章）：

乙方（签字或盖章）：

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日