

物业管理服务合同

甲方:石河子市东城街道办事处

乙方:石河子好汇物业服务有限公司

根据有关法律法规,在平等、自愿、协商一致的基础上,依据招标服务内容,经过招投标程序,甲方将石河子市东城街道办事处活动服务中心物业服务委托乙方,由乙方实行物业服务,特订立本合同。

一、项目基本情况

物业名称:石河子市东城街道办事处市民服务中心物业管理服务

基本情况:建筑面积 6551.92 平方米(共五层),室外面积 2700 平方米(含室外绿化、服务中心楼前楼后空地及停车场,其中休闲区域面积为 2000 平方米、绿化面积为 700 平方米,附加外墙玻璃幕 500 平方米)。服务大厅、楼道、过道、电梯 1 部、活动室、会议室及办公室 30 间、卫生间 11 间。

二、物业服务内容

(一) 保洁服务要求

1、公共区域包括:服务大厅、楼道、过道、电梯 1 部、活动室、会议室及办公室 30 间、卫生间 11 间(以实际服务面积及采购人要求区域为准)。

公共区域保洁要求:

(1) 每天清扫 2 次楼梯间、走廊通道、门厅、公共用房、电梯。每天擦拭 1 次楼梯扶手、栏杆、窗台、防火门、消火栓、指示牌等;踢脚线、暖气包每两周擦拭 1 次;每月保洁 1 次雨棚门头;每年对室外玻璃幕墙及窗户保洁 2 次。

(2) 室内外地面内无果皮、纸屑、烟头等垃圾杂物,每日保洁不少于 2 次,冬季大厅地面不留污渍。

(3) 垃圾容器(箱、桶)保持外观整洁,垃圾收集清理及时,无外溢现象,做到日产日清。每周至少清洗 1 次垃圾容器。

(4) 每周擦洗一次大门、门框及宣传栏,大门、宣传栏及围栏表面无乱贴乱画现象。

(5) 卫生间要求每日打扫、拖洗、保洁地面及大便器,每日清理厕纸篓,拖把池及便池无污渍、堵塞、外溢现象;贴瓷砖墙面每周擦洗一次。

地面每日至少拖洗两次，地面、墙面保持干净、整洁。卫生间拖把与公共场所拖把分开使用。

(6) 室内集中区域无明显蚊、蝇、蟑螂、鼠迹，定期摆放更新粘鼠板，蟑螂药。

(7) 根据甲方各项活动需要提供公共场所的卫生清扫、保洁及物品摆放；在迎检等特殊时期服从甲方工作安排，合理调配人员满足各项工作量。

(8) 如遇特殊天气，调整保洁频次，保持室内外卫生干净整洁。

2、室外环境区域包括：室外绿化、服务中心楼前楼后及停车场、休闲区面积为 2000 平方米、绿化面积为 700 平方米，附加外墙玻璃幕 500 平方米。以上区域的日常清洁，办公垃圾等废弃物分类、清理，阴井清掏，灭虫除害等。

室外环境区域保洁要求：

(1) 绿地内无果皮纸屑烟头等垃圾杂物，每日保洁不少于 2 次；绿化养护每年施肥不少于 2 次，整形修剪灌木高度保持一致，绿化带内无缺水，无损毁，无干枯，无黄土裸露；病虫害防治平均病虫害株数不得超过 5%；虫害叶片每株不得超过 2%；草坪单块病斑面积不得超过 100c m²；

(2) 雪停后及时对硬化路面积雪积冰进行清扫。雪停 4 小时后确保无积雪积冰；

(3) 垃圾收集点的设置：围栏内宜设置 3 个户外垃圾桶；垃圾桶周围地面无散落垃圾，无积水；

(4) 垃圾容器(箱、桶)保持外观整洁，垃圾收集及时，无外溢现象。每周至少清洗 1 次垃圾容器(冬季除外)。蝇、蚊滋生季节每天喷洒 1 次杀虫药；

(5) 每周擦洗一次公示栏、意见箱，表面无乱贴乱画现象；

(6) 阴井每半年清掏 1 次，确保池内污物及时清理维持阴井的正常运行和环境卫生；

注：乙方应建立健全室内外保洁台账、消杀台账，及时补充并承担保洁区域的清洁工具、清洁剂、杀虫药剂等低值易耗品费用，每年不低于 1000 元，以上费用均已包含在合同总价内。

(二) 设施维护与管理

建立规章制度、安全操作规程、事故处理规程、巡视检查制度、维护维修制度。管护人员需持有相应的上岗证，具备相应知识和技能，工作认真负责，对异常情况能及时识别，对相关设施设备进行调试，使系统处于

最佳工作状态，常规问题 2 小时内检修完毕，复杂问题具体情况具体分析。维修时停电应提前告知甲方，每年检测接地电阻，检测线路、设备的绝缘强度。每半年对配电柜、监控进行保洁、保养，保证正常使用，并做好检修记录及资料整理工作。

1. 做好对断路器、隔离开关、避雷器、配电箱、导线等供电系统的运行状况的检查和记录，每月检查不少于 4 次。

2. 加强检查，发现应急照明故障，及时修复。

3. 公共区域照明保证在工作期间正常运行。出现故障要求一般故障 4 小时内修复，复杂故障 1 个工作日内修复。

（三）综合管理

1. 提供房屋建筑物公用设施设备（室内外公用的下水管道、暖气管道等）的维修、养护和服务。市民服务中心内部各项零星维修（开关、门、灯具等），材料费用由街道承担。保证房屋建筑物及室内设备设施的安全。

2. 建立并完善房屋及共用设施设备的基础档案，运行、检查、维修养护记录应归档。

3. 根据房屋实际使用年限、使用状况，对房屋共用部位和设施设备完好状况作出评价。属于小修的及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，向街道提出报告与建议，按有关规定办理。

4. 加强巡视，发现应急照明故障，及时修复。楼内和道路公共区域照明保证在工作期间正常运行；加强巡视上下水、暖气管是否漏水；出现故障修复时限应符合下列规定：一般故障 4 小时内修复，复杂故障 1 个工作日内修复。

5. 急修，夜间接通知 30 分钟到位，白天随时抢修，或按约定时间维修。

6. 每年采暖期前对供热设备进行全面检修与保养，确保供暖各个环节不出问题。

7. 引导车辆按要求行驶、停泊，不得占用消防通道，保证车辆停放有序，不堵塞交通。不得私收停车费，非本单位车辆禁止进入及停放。

8. 乙方工作人员统一着装并配合市民服务中心管理人员的各项工作。

（四）安全管理

1. 消防安全：定期检查、维修、保养消防设施，保证消防设施正常使用，确保消防通道畅通。

乙方负责下列建筑消防设施的维修保养：

（1）消防供配电设施；

- (2) 火灾自动报警系统;
- (3) 消火栓系统;
- (4) 机械排烟系统;
- (5) 应急照明和疏散指示标志;
- (6) 防火分隔设施;
- (7) 灭火器;
- (8) 其他建筑消防设施。

公共消防设施设备和器材、消防安全标志、疏散通道、应急灯、消防栓(箱)、烟感头、喷淋头、消防水阀、安全出口等设施符合消防安全要求,每月对消防设施设备、消防器材进行巡视、检查和维护,保持完整好用,可随时启用。

2. 治安防控:

(1) 每日一次巡视楼内公共部位,保持共用部位的玻璃、门窗配件完好、照明灯具正常使用和是否关闭,做好专项检修,无安全隐患,房屋外观整洁无脱落污迹等。

(2) 通过监控、巡逻等手段保障场所安全,预防盗窃、冲突等事件。

3. 维护稳定: 配备安保人员按如下要求开展相关工作。

(1) 保安人员需持有保安证;

(2) 24 小时无缝对接值班,无节假日,巡逻执勤应制定计划、路线和内容,重点部位、重点时间以及特殊情况应加强巡逻,巡逻有检查和记录;做好值班记录及交接班记录。

(3) 值班期间不允许饮酒,不能脱岗,不得带与本单位无关人员进入,保持通信畅通,突发事件及时上报;

(4) 推销、发广告、商贩等闲杂人员不得进入市民服务中心,确保市民服务中心的正常活动秩序;

(5) 按照规定的开关大门,不允许外单位车辆进入,确需进入大门的车辆要进行检查;

(6) 对进入街道及市民服务中心的人员进行安全检查及登记;

(7) 阻止有人蓄意破坏道闸的行为;

(8) 负责街道市民服务中心内部的安全巡视,并做好巡视记录;

(9) 负责街道市民服务中心内部突发事件现场应对和处置;

(10) 负责收集影响安全防范的信息,并及时上报责任人;

(11) 值勤时应穿戴保安服和标识标牌并携带相应的安全防卫器械和

应急处置装备；

(12) 服从甲方及市民服务中心有关工作的统一安排。

4. 应急处理：制定突发事件（如火灾、医疗急救）的应急预案，快速响应突发情况。

（五）维保电梯

乙方须配合甲方聘请具备相关资质的第三方机构为电梯提供日常的维护、保养、抢修和故障排除服务。

1. 电梯位置及数量：乙方为甲方位于东城街道市民服务中心的 1 台电梯（配合服务内容包括但不限于电梯的运行、控制、照明部分）提供日常的维护、保养、抢修和故障排除配合服务。

2. 电梯设备保养和维修所需零部件的价格和人工费用明细表，经甲方确认后另行支付；重大维修和改造项目不包括在上述范围内。如有需要，甲方应专项委托具备相关资质的电梯生产单位施工并通过政府主管部门的验收，相关费用由甲方另行支付。

3. 电梯及消防维保标准及要求

(1) 乙方应当配合具备相关资质的第三方机构按照国家、行业、地方相关的规范、标准完成半月、季度、半年、年度维保项目，并做好维护保养记录。

(2) 在合同执行期间，国家、行业标准或规范出现修改或新颁布，由甲方决定是否采用新标准或新规范。

(3) 乙方正式接管后应按照中标文件中的项目，对服务合同约定的电梯及消防设施设备进行详细的检查，检查结果需甲方签字确认，并作为电梯及消防设施设备现状记录由甲、乙双方保存。

(4) 乙方在合同期内确保电梯安全正常运行及消防设施的正常使用，配合甲方出现故障时及时设置警示标志并及时告知甲方。

(5) 乙方在发现电梯困人后应第一时间告知甲方。

(6) 乙方应根据电梯维保记录及运行状况配合第三方机构对电梯进行例行保养，应在作业前提前通知甲方，非工作日全天均可，需提前与甲方管理人员沟通方可进行。

(7) 维保记录是记载电梯及消防设施的运行、维护、保养的依据。电梯应当建立独立的维保记录。维保记录应当一式两份，甲乙双方各保存一份，保存时间为 1 年。维修与抢修记录均应当长期保存。

(8) 当电梯及消防设施设备存在安全隐患时，乙方有权采取停梯措施

及阻止冒险作业。

(9) 保洁、电梯维保作业中应当负责落实现场安全防护措施，保证作业安全。

(10) 向甲方提出合理化建议并定期（每 3 个月）向甲方书面报告所维护保养电梯及消防设备的运行情况、零部件使用情况、易损件的更换情况及消防、电梯更换修理需求。

(11) 不得擅自植入、更改相关电梯控制、运行等软件或密钥及消防设施设备的数据。甲方同意植入和更改的，合同终止后一周内，乙方应将软件或密钥解锁程序、密钥等交由甲方保管。

(12) 未经当地特种设备监管部门同意不得以任何方式拆除、关闭或破坏电梯远程自动报警系统或其他具有相同电梯故障报警功能的系统及消防设施设备功能系统。

(13) 电梯及消防设备的维护保养工作中不符合维护保养标准或要求的，发现事故隐患应当及时告知甲方；发现严重事故隐患，及时向当地市场监管部门报告。

三、物业服务费及付款方式

1. 中标价全年服务费为： 人民币小写：266000 元/年

大写：贰拾陆万陆仟元整

2. 支付方式：甲方根据中标价，服务费每半年结一次。

3. 履约保证金：

(1) 定额收取：人民币 10000 元（大写：壹万元整）。

(2) 支付方式：供应商可自主选择以支票、汇票、本票、电汇、转账、网银、保函等非现金形式缴纳或提交保证金。

(3) 收取单位：石河子市东城街道办事处

(4) 收取账号：30731901040005667

(5) 退还时间：服务期满 15 个工作日内无息退还。

四、委托期限

本物业委托管理期限为：壹 年，自 2025 年 7 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日止。

五、双方权利义务：

〈一〉甲方权利义务

(一) 甲方应当按照合同要求支付物业费用；

(二) 甲方对乙方的物业服务具有监督管理权力:

1. 街道市民活动中心由甲方与乙方共同管理, 街道市民活动中心管理人员对乙方起监管作用, 检查监督乙方各项物业服务工作的实施执行情况, 如乙方人员未按甲方要求服务, 甲方可要求乙方更换人员。

2. 甲方按照物业委托内容不定期进行检查, 发现未按规定打扫、不符合要求且拒绝进行整改的, 每次扣 50 元。

3. 甲方按照物业委托内容不定期进行检查, 没有按时登记检查记录或不能按约定时间完成维修的, 每次扣 50 元; 由不可抗力造成的无法在规定时间内完成维修的, 不追究责任。

4. 甲方可依据相关法律法规不定期对乙方的服务进行检查, 发现乙方未按照要求提供服务且不配合市民活动中心管理人员安排的, 每次扣 50 元, 办公场所设施、设备丢失确属乙方责任的, 应当由乙方做相应赔偿。

5. 甲方有权监督检查经乙方维保后的电梯及消防是否符合法律法规、安全技术规范、强制性标准。乙方的维护保养达不到合同约定的维护保养标准或要求的, 甲方应将有关情况填写在维护保养记录上并督促乙方完成整改。

6. 甲方有权检查乙方消防及电梯维保服务人员的持证上岗情况, 有权拒绝无证人员开展维保活动。有权要求乙方人员服从甲方现场安全管理, 对不服从现场安全管理的乙方人员, 有权要求乙方更换人员。

7. 除国家规定的强制定期检验外, 有权委托特种设备检验机构或第三方中介机构对乙方按照合同约定实施维保工作的情况进行评定。甲方可检查乙方的电梯保养及消防保养工作过程和工作结果、对乙方的维保记录、修理记录签字确认, 签收乙方提交的与电梯维保工作有关的文件。乙方的维护保养达不到合同约定的维护保养标准或要求的, 甲方有权拒绝在维护保养记录上签字。

〈二〉乙方权利义务

1. 依照服务合同第二条物业服务内容进行服务。

2. 依据服务合同制定物业服务管理制度。

3. 对使用人违反本合同的行为提请相关部门处理。

4. 负责编制附属建筑物、设施、设备的维护、养护计划和大修维修方案。双方协定后, 组织实施。

5. 对本物业的公用设施不得擅自占或改变使用功能。如需改变功能的,

需与甲方协商，同意批准后方可实施。

6. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交前所有的物业相关档案资料。

7. 义务配合甲方做好宣传和服务工作。

8. 合同履行期间，乙方做好各项安全培训和保障工作。如期间发生任何人员伤亡、财产损害或安全事故，由乙方承担全部赔偿责任和法律责任，与甲方无关。

六、违约责任

1. 甲方应在乙方进场后十日内，向乙方移交电梯、消防等设施设备管理所必须的验收文件及检验合格证、检验报告等资料，否则由此产生的后果乙方不承担违约责任。

2. 乙方逾期提供服务的，或服务期间无故暂停服务的，每逾期或暂停服务一日应支付当年应收服务费万分之五的违约金，逾期或暂停服务超过十日，甲方有权解除合同并拒绝支付合同款项。

3. 乙方提供的服务不符合合同约定的，应立刻按照甲方要求整改，合同履行期内整改超过三次的，甲方有权解除合同并拒绝支付合同款项；

4. 乙方未按照合同约定履行其他义务的，甲方有权解除合同，对甲方造成损失的，乙方承担全部责任。

5. 双方发生争议的应通过协商解决，如协商不成提交石河子市人民法院诉讼。

七、其他

1. 本合同执行过程中，如需修改必须经甲乙双方协商补充。

2. 本合同一式四份，甲方二份，乙方二份，具有同等法律效力，自甲乙双方签字盖章后生效。

甲方：石河子市东城街道办事处

乙方：石河子好汇物业服务有限公司

代表：

代表：

年 月 日

年 月 日