

合同编号：CXWY-2024-XW-1224

中共清涧县委办公楼物业管理服务合同

甲方：中共清涧县委办公室

乙方：清涧县晨馨物业有限公司

签约时间：2024.12.24



中共清涧县委办公楼物业管理服务合同

第一章 总 则

第一条 合同双方当事人

甲方： 中共清涧县委办公室

乙方： 清涧县晨馨物业有限公司

法定代表人： 师建杠

联系电话： 0912-5217999

根据《陕西省物业管理条例》及其他有关法律、法规之规定，在甲、乙双方自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将中共清涧县委办公室委托乙方实行物业管理服务事宜，订立本合同。

第二条 物业情况

物业类型： 办公楼宇

第三条 乙方提供服务的受益人为中共清涧县委办公室，本物业使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

第二章 物业委托管理事项

第四条 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

- 1、物业共用部位的维修、养护和管理(材料由甲方购买或甲方委托乙方购买，材料费用由甲方承担，中型及大型维修或改造工程由甲方负责)；
- 2、物业共用部位的设施设备的运行、维修、养护和管理；
- 3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生其中包括:楼道、楼梯及扶手、大院地面、大、小会议室、活动室、垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
- 4、公共绿化的养护和管理；
- 5、公共秩序维护、监控、巡视、门岗执勤安全防范等事项的管理（保安

24小时全天候在岗并工作认真负责);

6、车辆停放管理服务;

7、物业档案资料管理;

8、厨房管理服务;

9、物业使用人对乙方管理满意率达到95%。

第五条 本单位可委托乙方对其物业的专用部分提供维修养护等服务,服务内容和费用由双方另行商定。

第三章 服务质量标准

第六条 甲乙双方对实际管理效果发生异议的,由双方认可的第三方予以评定。

第四章 物业管理相关费用标准

第七条 包干制(由甲方向乙方按本合同的约定标准支付物业服务费用,盈余或者亏损均由乙方享有或承担)。

物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造费用,应当通过列入维修资金专项支出解决,不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

第八条 费用标准

1、物业服务费:496160元,大写:肆拾玖万陆仟壹佰陆拾圆整;

2、甲乙双方签订合同三个月之内,乙方物业管理费由甲方一次性支付到乙方指定的公司银行账号,以免影响乙方支付雇佣员工工资;

3、甲方委托项目如有增加,双方另行商定。

第九条 甲方办公室内自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务费用,乙方应明码标价,按公示的收费标准向甲方收取。

第五章 双方权利义务

第十条 甲方的权利义务

- 1、检查监督乙方物业服务管理；
- 2、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；
- 3、甲方应在本合同生效之日起7日内，按照有关规定向乙方提供能够直接使用的物业管理用房。物业管理用房属甲方所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变用途，本合同终止，乙方应将物业管理用房交还给甲方；
- 4、协助乙方做好物业服务工作和宣传、文化活动；
- 5、政策规定由甲方承担的其他责任。

第十一条 乙方的权利义务

- 1、根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向甲方提供增值税普通发票收取物业服务相关费用，通过合法有效的方式解决拖欠物业服务相关费用的问题；
- 2、承接本物业时，负责对共用部位、共用设施设备进行承接查验；
- 3、对甲方和物业使用人违反《管理规约》的行为，应采取告知、劝说和建议等方式督促其改正，也可以采取甲方授权的其他方式予以纠正；
- 4、对本物业内发生违反有关环保等方面法律、法规规定的行为，应及时告知、建议、劝阻并向有关部门报告；
- 5、做好物业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，协助做好救助工作；
- 6、不得擅自占用本物业内的共用部位或者改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业内的道路、场地；
- 7、遵守国家规定，物业服务人员在从事物业管理服务、维护公共秩序时，履行职责，不得侵害公民的合法权益；

8、由保洁人员对公共部位进行不定时的巡视和清理，确保公共环境卫生的清洁，无垃圾和异味；

9、及时签订用工劳动合同，并将合同提供甲方备案一份；同时将员工身份证复印件及无犯罪证明文件给甲方备案；

10、负责对其指派物业服务人员的管理、工资发放、工伤保险的赔偿等。

第六章 合同的期限、变更和解除

第十二条 物业服务期限为壹年，自2024年12月24日起至2025年12月23日止。

第十三条 本合同期限届满三个月前，甲、乙双方应就是否续签物业服务合同进行协商；经双方协商续签合同的，按照《陕西省物业管理条例》及其他法律法规的规定履行各方责任义务。

第十四条 本合同自解除之日起15日内，甲、乙双方按规定办理交接手续。乙方应当向本单位移交下列资料和财物，并配合新的物业服务企业做好交接工作：

- 1、本合同生效时甲方移交给乙方的所有资料；
- 2、物业管理用房；
- 3、本合同履行期间维修、保养物业形成的技术资料；
- 4、其他应当移交的资料和财物。

第七章 违约责任

第十五条 因甲方违反本合同的约定，导致乙方的管理服务无法达到本合同约定的服务内容和质量标准的，乙方不承担责任。

第十六条 甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付10000元的违约金，给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第十七条 1、乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务收费标准的，甲方就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，甲方有权要求乙方返还；

2、乙方物业人员给甲方设施造成损失10000元以上；拖欠物业人员工资或未及时赔偿物业人员工伤给甲方造成极大影响的；甲方有权单方面解除合同，并可扣除为乙方垫付的各类费用。

第十八条 本合同解除或终止之日起三日内，乙方向甲方交回全部设施，撤离甲方区域，逾期7日向甲方承担10000元违约金。

第十九条 在物业服务中发生下列事由，乙方不承担责任：

- 1、因不可抗力导致物业服务中断的；
- 2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；
- 3、因乙方维修养护建筑物共用部位、共用设施设备需要且事先告知单位管理部门，暂时停水停电停止附属设施设备使用造成损失的；
- 4、因非乙方责任出现供水供电供气信息通讯及其他附属设施设备运行障碍造成损失的。

第八章 附 则

第二十条 双方约定自本合同生效之日起7日内，办理承接查验手续。

第二十一条 本合同履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，请清涧县仲裁委员会裁决（当事人双方没有达到书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉）。

第二十二条 本合同未尽事宜，由双方约定签订补充协议。

第二十三条 本合同附件均为合同的有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十四条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应

按有关法律、法规规定及时协议处理。

第二十五条 本合同正本连同附件玖页，一式肆份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。

第二十六条 本合同如与有关法律、法规、规章和规范性文件抵触，该条款无效。

第二十七条 本合同自双方签字之日起生效。

甲方（盖章）：



乙方（盖章）：



甲方代表人：

乙方代表人：

开户银行：农业银行清涧县支行

账户号码：26035501040013464

2024年12月24日

2024年12月24日

中共清涧县委物业管理服务项目费用表

项 目	人员数量 (人)	工资标准 (元/月/人)	合计 (元/年)	备 注
业务主管	1	3500	42000	
电工	1	3500	42000	
水暖工	1	2600	31200	
保安	3	2100	75600	
保洁	3	2100	75600	
厨师	1	4600	55200	
帮厨	2	3000	72000	
工作服	12	800	9600	
工伤保险	12	300	3600	
清洁用品			17360	
清运费			12000	
小计			436160	
管理费			60000	
总计			496160	

