

麻江县便民利民服务中心

2025-2026 年度后勤物业管理服务项目合同

甲方(委托方):中共麻江县委办公室

乙方(受托方):贵州同创保安管理服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《贵州省物业管理条例》及相关法律法规,经甲、乙双方在自愿、平等、友好协商的基础上,就甲方委托乙方对麻江县便民利民服务中心提供物业管理服务事宜,达成一致共识,签订本合同。

一、项目基本情况

物业名称:麻江县便民利民服务中心物业管理

物业地址:麻江县政务服务中心

配套设施功能有:中央空调系统、供配电系统、给排水系统,消防系统、办公电梯、会议音响设备系统、监控系统、排污管网等。

二、项目管理服务范围与内容

(一)公共设施设备日常管理维护

中央空调系统、供配电系统、给排水系统,消防系统、办公电梯、会议音响设备、监控系统及其他设施设备的日常运行管理和保养维护,一般检修及故障抢修(不含大修、中修、更新改造等,维修材料由甲方提供),保障以上公共设施设备正常运行。

(二)公共环境卫生保洁

1.便民利民服务中心所有停车场、道路、各单位的大门、楼道

楼梯、卫生间、绿化带、水房和会议室及所有室内外公共区域的保洁；

2. 公共环境区域废弃物及垃圾的日常清理保洁；

3. 保证公共场所的洁具、器具干净整洁无废弃物、无污渍；

4. 保证各区域卫生间及器具洁净无味，厕所纸巾等卫生用品配置到位；

5. 雨雪天气及时清扫，保证行人安全；

6. 制定合理的消杀工作计划，做好灭鼠、灭蝇、灭蚊、灭蟑螂、灭白蚁等工作。

(三)绿化养护及管理

在该项目的绿化管理中，建立完整、规范的绿化管理体系、工作标准和养护流程，不断提高绿化管理质量。

1. 定期对项目区域内的绿化进行除草、修剪，每年至少 2 次对所有绿化进行除草、松土、修剪、清除枯枝、落叶、杂草等；

2. 定期每月检查项目区域内的绿化病虫害，及时发现立即消灭；

3. 定期给项目区域内的绿化施肥，保证绿化植株有充分的营养吸收，对枯死的花木及时清除并补栽，晴天每周应对花盆、花台等绿化植物至少浇水 2 次。

(四)公共秩序维护管理

1. 充分利用该项目监控系统，对该项目办公区域、停车场及交通道路进行 24 小时监控管理，确保本区域内交通秩序、消防安全稳定有序；

2. 秩序队员实行 24 小时巡查值班制；

3. 秩序队员负责管理区域的车辆停放引导工作；

4. 秩序队员负责外来人员来办事的引导工作，对外来人员做好

排查、登记，对可疑人员采取劝阻、报告公安机关等措施，不得让可疑人员擅自闯入办公楼。

5. 负责配合公安机关在管理区域内发生的突发事件维护处置工作；

6. 不断提高公共秩序维护人员的职业素养，规范服务行为，强化技能和体能训练，确保公共秩序维护的工作效率。

7. 负责管理区域内的反恐防范和消防安全工作，做好管理区域内及周边环境的安全排查、消防安全巡查和记录，发现问题立即处理，不能解决的要在一周内汇报；做好反恐防范及安全工作，定期开展消防安全、反恐防范培训和演练，每季度组织开展一次反恐防范、消防安全培训和演练，并收集相关图片简报资料存档。

(五)会务服务与管理

专人对接，协调会议室使用顺序，按照会议方要求安排好各项会务工作，保证会务环境干净、舒适，音响设备正常运行。

(六)排污管理

对污水井、排污管、化粪池等排污管网系统情况熟悉，采取隐性化管理，一般性排污管控要及时清理处置，重大排污管控问题要及时汇报并做好稳控，确保项目区域清洁舒适的工作环境。

(七)建立物业基础档案和日常运作档案。

(八)完成合同条款外的由双方协商决定的其它有偿或无偿服务事项。

三、项目委托管理运作方式

(一)本项目合同实行一年一考核，经考核合格后一年一签订。
本合同期限为 12 个月

(二)本项目费用为物业管理服务费(含人员薪资、物业管理服务

置办费及企业管理费用等),以全额包干价实施。项目金额为公开招投标中标金额每年:壹佰肆拾玖万捌仟元整(¥: 1498000.00 元)。

(三)本项目采用先服务后付款,物业管理服务费自合同签订之日起按月分配拨付,每月初拨付上月费用:壹拾贰万元整(¥: 120000.00 元。年终经考核合格后拨付剩余的尾款:伍万捌仟元整(¥: 58000.00 元)。

(四)乙方自本合同签订之日起,按照甲方要求及上述管理服务范围与内容就本项目提供物业管理服务。

(五)乙方接受甲方监督,在甲方指导下开展工作。

四、项目管理服务考评方式

(一)甲方每半年对乙方在履行合同条款及服务质量等方面进行综合考评,若连续2次考评不合格的,甲方有权单方解除合同,乙方除承担甲方由此受到的一切损失外,还须向甲方支付合同总价款25%的违约金。

(二)综合考评参照国家及省、州对物业管理质量指标的有关规定、具体标准,结合乙方自身的管理服务水平,具体承诺物业管理各项目指标,包括但不限于清洁保洁率,道路、停车场使用完好率,房屋及配套设施公用设施场所完好率,设备完好率,安全、火灾、违章发生数,物业使用人对物业管理的满意率等。

(三)考评成绩良好等级次数未达到70%以上,经整改仍达不到要求及出现考评不合格的,根据考核情况扣减服务费用,全年2次考核不合格的扣减服务费58000元,有1次考核不合格的扣减服务费30000元,甲方有权终止合同。

五、甲乙双方权利和义务

(一)甲方权利和义务

1. 审核乙方拟定的有关本物业管理制度、管理建议及其他相关材料；
2. 甲方有权利对乙方的管理质量进行随时检查，并要求乙方对管理中存在的问题进行改进，如因乙方管理不善或操作不当造成甲方经济损失或本物业共享部位设施或设备损坏，乙方应承担赔偿责任并在合理时间内修复，如没有在合理时间内修复，甲方有权根据乙方应承担的赔偿责任在物业费用中扣除修复费用；

3. 协调处理合同之外发生的管理、建设安装等遗留重大问题；

4. 协助乙方做好物业管理相关的宣传活动；

5. 乙方未按合同的约定提供服务，或在各级部门检查中发现问题的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改且严重违约的，甲方有权终止合同。造成甲方经济损失的由乙方给予甲方经济赔偿；

6. 指导和监督乙方做好各级部门检查中存在问题的整改工作。

(二)乙方权利和义务

1. 根据有关法律法规及合同的约定制定好物业服务各项规章制度和考核制度并组织实施；

2. 负责本物业的日常管理服务，积极做好甲方相关事务的配合工作，每月向甲方汇报物业服务工作及物业使用运行情况；

3. 有权依照相关法规、本协议范畴和本物业的有关规定，对违章违规行为进行制止和处理；

4. 接受行业主管部门及有关政府部门的监督、检查和指导，并接受甲方和其它使用人的合理监督；

5. 对本物业的共享设施不得擅自占用和改变其使用功能，如在本物业管理中需扩建、完善配套项目，须经甲方批准后方可实施；

6. 建立本物业的管理档案，管理保存与物业相关的图纸、档案及相关资料，并记载有关变更事项；

7. 乙方有义务配合甲方对保修期内的第三方施工质量监督和现场管理；

8. 乙方聘用的工作人员必须符合劳动部门与卫生部门的要求，身体健康，政治可靠，个人素质高，无违法犯罪行为，并按期为员工缴纳社会保险；所聘的工程技术人员要有相应的资格证书；

9. 因甲方行为违反本合同约定，导致乙方未完成合同约定服务管理项目，乙方有权要求甲方限期整改，要求未解决且严重违约的，乙方有权解除合同，造成乙方经济损失的甲方应给予乙方经济赔偿；

10. 乙方要加强对人员的管理，本物业全部工作人员应专职服务本项目，乙方管理人员（物业经理）要到现场开展管理工作，发现问题立即解决，每周要组织物业所有人员召开会议，总结经验，对存在问题及时处理，做好人员思想教育和业务培训指导工作，不断提高服务水平和质量；

11. 乙方必须与其配置人员签订劳动合同，需具有支付三个月工资的能力，并按时支付人员工资，费用和人员的一切安全责任均由乙方承担；

12. 乙方所有人员要做好保密安全工作，所知悉甲方的资料、信息等不得外传或在 QQ、微信、抖音等互联网上传播。

六、其他约定

（一）乙方工作人员需配置有管理人员、工程人员、会务服务人员、园林绿化人员、保洁人员、安保人员、秩序队员等。其中：工程技术人员须持有相应电工证，保安人员应持有保安证，保洁人员和保安人员等应根据区域管理合理配备；

(二)如因乙方未按本合同有关规定履行职责造成管理不善甚至发生重大失误造成经济损失的,乙方应承担相应责任和经济赔偿(以政府有关部门鉴定为准);

(三)本合同期间,如遇不可抗力因素(如台风、地震等突发事件)导致服务无法完成的,双方应各自体谅,不得追究因此产生的损失;

(四)因本物业建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因,达不到使用功能和造成重大事故的,由甲方负责协调并作善后处理。产生质量事故的直接原因,以政府有关部门的鉴定为准。

七、合同补充、变更与终止

(一)经双方协商一致,可对本合同有关条款进行更改或补充,以书面形式签订补充协议为准,与本合同具有同等效力;

(二)甲方决定不在委托乙方时,应提前三个月书面形式通知乙方;如乙方决定不再接受甲方的委托也应提前三个月书面通知甲方;

(三)合同规定的管理期满,本合同自然终止。如须续订,应在本合同期满前两个月内向对方提出意见并按相关程序办理手续。

八、合同未尽事宜,双方协商解决。协商不成的,双方均可向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

九、本合同一式伍份,甲乙双方各执贰份,政府采购部门执壹份,具有同等法律效力。

甲方单位名称(盖章):

乙方单位名称(盖章):

甲方法定代表人:李邦洲

乙方法定代表人:

电话:

电话:

合同签订日期:2025年7月8日

