

物业管理及安保服务合同

现根据漯公政采通 2024-009 号中标结果及《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》等有关法律、法规规定，双方在平等、自愿、协商的基础上，甲方将本单位办公区域物业服务委托乙方进行管理并签订本合同。

甲方： 河南省漯河市人民检察院

乙方： 河南颐城俊达物业管理有限公司

签订时间：2024年 4 月 1 日

一、服务项目概况

河南省漯河市人民检察院，位于郾城区嵩山东支路9号。

服务范围及内容是服务区域内环境卫生管理，安保和秩序维护管理及甲方交办的其他工作。

二、服务期限

2024年4月1日至2026年3月31日。

三、本项目负责人

乙方指定寇俊超 联系电话：15664207752 为本项目负责人，其具有有效期内物业管理从业人员岗位证书（证书编号：cj202013705），乙方已为其缴纳社保。负责本服务项目的实施，包括服务的咨询、协调、执行和后续工作。

四、甲方的权利和义务

（一）甲方保证服务期间，对乙方工作给予支持，提供水、电、场地和办公、仓库等必要的基础工作条件。如乙方需要，还可以提供履行合同所必需的有关图纸、档案资料等。

（二）审定乙方拟定的针对本项目的物业管理服务方案和措施，监督检查方案和措施的落实情况。

（三）检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。甲方定期不定期对乙方工作进行监督考核，对乙方考核不合格，限期整改，连续两次或全年三次不合格的，甲方有权立即解除合同，造成的损失由乙方承担，甲方有权要求乙方对管理人员调整岗位或者予以辞退。

4.在不可预见的情况下，如发生突发事件，甲、乙双方应积极配合有关部门共同采取应急避险措施。

五、乙方的权利和义务

（一）承接项目后，主动与甲方沟通，实地了解服务区域内设施、设备、人员流动情况。

（二）向甲方派出的人员均经过专业培训并且具备相应资质和备案。向甲方提供所有管理人员和服务人员（包括服务期间替补人员）的相关有效证件复印件及人员信息表。甲乙双方须核验本项目负责人安保、物业管理从业人员岗位证书原件。

（三）遵守《劳动法》等法律法规，服务期内，乙方所有为业主单位服务的员工已与乙方建立劳动合同关系，乙方提供相应工种工资，并给员工投必要的人身安全保险等险种，办理相应社会保险、医疗保险、工伤保险承担其员工的工伤赔偿责任，及员工在工作中对第三人造成损伤的赔偿责任。

（四）经甲方同意获取必要的服务所需的图纸、档案等资料。没有甲方事先同意，不得将甲方资料提供给与第三人。

（五）自行承担办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公家具和办公用品的配备。

（六）向甲方提交针对甲方的物业管理服务方案和措施，经甲方同意后自主予以实施和落实。

（七）根据本合同的“物业管理服务内容、服务要求及频次”（但不限于），提供物业管理服务。

(八)按国家或行业规定,结合甲方实际需要,与甲方商定服务人员的工作时间,包括星期天及公众假期。遇重大活动、自然灾害、恶劣天气等特殊情况,根据业主单位的要求 24 小时到场服务,增援力量配备充足。

(九)保证所提供的服务不存在危及人身及财产安全的隐患,不存在违反国家法规、法令、法律以及行业规范所要求的有关安全条款,乙方对其服务所产生的所有损害后果承担赔偿责任。

(十)根据乙方的职责范围,甲方对乙方违反物业管理方面的行为可以制止或处理。

(十一)在不可预见的情况下,如发生突发事件,乙方应积极配合有关部门与甲方共同采取应急避险措施。

(十二)在确保全部岗位正常运行的前提下,保证缺员率不得超过 10%(含正常休假),当缺员率达到 10%时,及时向甲方通报,并在 7 日内完成人员补充,未在 7 日内完成人员补充的,自愿扣除缺员人数的服务费。因缺员影响甲方正常工作的,接受甲方的违约罚款,直至解除合同。

(十三)本合同终止时,向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料,确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

六、物业管理服务内容、服务要求及频次

(一)保洁

要求:及时清除各种垃圾等杂物,无堆积杂物、无阻塞,无积灰、无污渍、无积水和淤泥,无乱贴、涂、划等。镜面、不锈

钢表面光洁亮丽。

1、工作完成时间：上午 9:00、下午 15:00 之前卫生打扫完毕，日常保洁做到 30 分钟巡视一次。

2、保洁工作做到服务四星级以上标准：道路卫生干净、整洁无卫生死角；楼宇地面光亮、无痕迹；公共设施无灰尘；墙面无灰尘及蜘蛛网；卫生间、茶水间洁具无黄渍、无异味、物品配置不空缺；楼内垃圾桶无过夜垃圾、院内垃圾清运及时；公共区域玻璃每季度清洁一次；雨后、雪后 1 小时内，积水、积雪清扫干净。

3、服务人员做到：统一着装，管理规范，服务形象良好，文明服务，优质服务。

4、制定保洁工作考核标准，奖罚分明。

5、要配备必要的保洁设备，如保洁车、垃圾清运设备等。

6、院内各值班室的被褥需要每天清洗一次。

(二) 安保服务

要求：严格落实保安招聘、政审制度。保安人员身体健康、无疾病，仪表端庄、五官端正、品德兼优、政历清白，有一定责任心和爱岗敬业精神的有志青年。

1、选派的男性保安队员年龄在 20-55 岁，身高达到 1.7 米以上；选派的女队员年龄在 20-45 岁，身高达到 1.62 米以上，五官端正。上述人员要具有高中（中专）以上

学历，本地人要占总人数的 80%以上，退伍军人占总人数的 30%以上，且必须经过正规的保安培训，无违法犯罪前科，并向甲方提供保安人员的人事档案。

2、保安人员要经过岗前培训，每星期进行二个小时体能、队列训练和一个小时业务技能培训，要做好训练计划及训练记录以备考核检查。

3、职责：保安人员接受甲乙双方的双重领导，全面负责在保安服务范围内的防火、防盗、防破坏事故等。做好安全防范工作，达到合同期内无被盗案件；做好内部治安保卫工作，达到保护服务范围内公共财产、设备安全，维护正常的工作秩序之目的。

4、保安公司要配备必要的警用设备，如警棍、盾牌、对讲系统等。

(三)公共秩序维护管理

负责办公楼及庭院内的传达、门卫、护卫、巡逻、车辆、监控值班和秩序管理。单位大门口一岗需为 2 人(不含带班长)，控申楼一岗需为 2 人(一男一女)，实施封闭式 24 小时保安秩序管理，加强对院内外、大楼内外进出人员、进出车辆、进出货物、设备设施的监视监控和登记，做好工作日志和保安秩序管理值班交接班记录。其中保安人员应具有公安机关颁发的《中华人民共和国保安员证》。

(四) 处理突发事件

根据不同突发事件的现场情况按应急预案进行应变处理，在有关部门到达现场前，确保人身安全，减少财产损失，并全力协助处理相关事宜，有效防止事态扩大。

(五) 其他要求

我院占地面积 39 亩，其中，办公大楼建筑面积 18000 平方米（共十五层），东侧配楼建筑面积 1500 平方米（共两层），前院加后院公共区域约 8000 平方米，乙方应按照以上服务内容、要求和频次合理安排保安，保洁人员，确保能满足业主的正常需求。同时，协助业主单位做好会议、接待、宣传、教育、文体等活动保障工作，并应严格执行我市“两开放”规定。

七、合同金额

本合同总金额：¥ 898080 元。大写：捌拾玖万捌仟零捌拾元整。

八、考核验收

1. 每季度考核一次。
2. 考核验收前，乙方先进行自查整改，做好迎检准备。
3. 考核验收时，甲乙双方代表必须同时在场对服务效果进行检查验收。乙方所提供的服务不符合合同要求的，甲方提出整改意见，乙方应及时进行整改。
4. 季度考核由甲方对乙方服务内容进行考核。

5.甲方可以视项目规模或复杂情况聘请专业人员参与验收。

九、付款方式

(一)乙方向甲方提交下列材料,经甲乙双方审核无误后支付物业管理费:

- 1、甲乙双方签订的合同;
- 2、经甲方确认、乙方开具的正规发票;
- 3、其他材料。

(二)付款进度应符合如下约定:

1、乙方在每季度末提前5日向甲方提供本季度物业管理服务费相关票据。

2、甲方经乙方同意在下一季度10日内(节假日顺延)以银行转帐形式支付乙方上季度物业管理服务费用。

十、提前终止合同和违约

(一)如果一方在服务期内无理由提出终止本合同,该方须提前一个月向另一方发出书面通知,该方应支付给另一方月度服务款二倍金额的赔偿金。

(二)因乙方提供的服务达不到本合同的要求且物业智能化信息管理系统未按时限完成,甲方提出整改要求后,逾期,乙方服务仍达不到要求给甲方造成工作或经济等损失的,甲方有权依据损失大小行使下列权力:解除合同,同时要求乙方赔偿损失。

(三)因乙方管理不善造成甲方重大经济损失、重大责任事故或安全事故,甲方有权终止合同,并要求乙方给予赔偿。

(四) 乙方破产清查、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管经营，甲方有权终止合同。

(五) 终止合同，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿。

(六) 甲方接受乙方的服务，但不放弃对乙方违约行为进行追究的权利；同时，若甲方对乙方某一违约行为放弃进行追究的权利，但不放弃对乙方其他违约行为进行追究的权利。

(七) 合同终止时，双方应进行结算，甲方对乙方服务区域设施、设备状况进行检查，并要求乙方三天内将乙方物品撤离服务区域，否则甲方将代为处理，乙方应支付甲方代理费及 10% 的手续费。

十一、合同的生效

(一) 本合同经甲乙双方授权代表签字并加盖公章或合同专用章后生效。

(二) 合同生效后，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止本合同。

十二、不可抗力

甲、乙双方中任何一方，因不可抗力不能按时或完全履行合同的，应及时通知对方，并尽力化解或减少不可抗力原因造成的损失，确定为不可抗力原因造成的损失，免于承担责任。

十三、争议的解决方式

(一) 在执行本合同过程中发生争议时，甲乙双方方应通过协商方式解决。

(二) 经协商不能解决的争议, 甲乙双方可选择向漯河市仲裁委员会提出仲裁。

(三) 在仲裁期间, 除有争议部分外, 本合同其他部分可以履行的仍应按合同条款继续履行。

十四、其他

(一) 其它未尽事宜, 以《合同法》等有关法律法规规定为准, 无相关规定的, 甲乙双方协商解决。

(二) 本合同一式四份, 甲乙双方各执二份。

甲方:

名称: (盖章)

法定代表人 (签字):

授权代表 (签字):

时间: 2024年 4月 1 日

乙方:

名称: (盖章)

法定代表人 (签字):

授权代表 (签字):

时间: 2024年 4月 1 日