

中共南召县纪律检查委员会物业服务合同

甲方：中共南召县纪律检查委员会

地址：南召县阳光大道与黄洋路交叉口东北角

乙方：河南省君安保安服务有限公司

地址：南召县城关黄洋路（原育英学校院内）

该项目于 2025 年经政府采购公开招标，确定河南省君安保安服务有限公司中标。根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方委托乙方对中共南召县纪律检查委员会物业管理服务项目提供物业管理服务，签订立本合同。

第一章 服务内容

第一条 房屋建筑共用部位的养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅。

第二条 共用设施、设备的养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、共用照明、水泵房、低压配电设施、避雷设施。

第三条 市政共用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、化粪池、沟渠、管道。

第四条 公共绿地、绿化、建筑设施等的养护与管理，每月定期对消防系统进行维保。

第五条 附属配套建筑、场地和设施的养护和管理：围墙、大门等。

第六条 公共环境卫生，包括公共场所、服务大厅、房屋共用部位的清洁卫生和垃圾的收集、清运。

第七条 维护物业区域内的公共秩序。

第八条 配合，协物当地公安、消防机关实施小区的治安防范及消防安全工作，配备保安执勤、巡视、进行安全监控。

第九条 管理与物业相关的工程图纸、竣工验收资料。

第十条 会议室的管理和服务。

第二章 甲、乙双方的权力和义务

第十一条 甲方权利义务。

1. 维护自身的合法权益，享受乙方提供的物业管理服务。
2. 监督乙方管理服务工作及实施制度的执行情况。定期对乙方的管理服务

工作进行考核，考核实行评分制度，每扣1分罚款100元。。

第十二条 乙方权利义务。

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理规章。按照招标文件的要求及投标文件和服务承诺内容开展物业服务。

2. 制止违反物业管理规章的行为，对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理。

3. 对物业使用人违反本合同的行为，根据情节轻重，采取规劝、警告、制止、与业主协商解决、索赔、起诉等措施。

4. 可选聘专业公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。且选聘的专业公司须经甲方书面同意。

5. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改变或完善配套项目，经甲方同意后方可实施。

第三章 管理目标

第十三条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

1. 房屋外观整洁，无乱搭建，房屋完好率达到90%以上。每月或季度对房屋建筑共用部位进行全面检查，并向甲方提交检查报告。

2. 公共设施设备维护良好、正常运行，水电工每周巡查2次以上、每月定期保养，维护完好率达95%以上。建立设施设备运行、维护、维修档案，每月向甲方报送设施设备运行情况报表。

3. 公共环境整体美观洁净：

(1) 楼外公共场所每天清扫两次，实施8小时保洁。确保无明显垃圾、杂物。

(2) 楼内公共通道、走廊、楼梯、休闲场所每天清扫一次，每月清洁8次（含楼梯扶手），大堂实施8小时保洁；

(3) 化粪池、雨水井、污水井每年疏通一次，如发生堵塞及时处理，确保化粪池不外溢，下水道畅通；

(4) 每天定时上门收集生活垃圾，垃圾日产日清；

(5) 每月灭蚊、苍蝇一次，每季度灭鼠、灭蟑一次。每次作业完成后做好相关记录备案，以便甲方随时检查。

4. 保安服务:

- (1) 单位内实行 24 小时保安制度, 日夜巡逻; 并做好巡逻记录。
- (2) 保安人员有明显标志、工作规范, 遇有险情, 在接到报警后立即到达现场; 进行处置, 并向甲方报告
- (3) 对出入单位车量, 以标准手势指挥车辆的进出停放;
- (4) 单位治安达到安全文明单位的标准。

5. 管理服务

- (1) 接业主投诉有记录、有跟踪、有处理结果反馈;
- (2) 管理员每日巡视两次以上, 接电话投诉半小时内到现场处理。

6. 维修:

- (1) 开通 24 小时服务热线, 维修及时率 95%以上;
- (2) 维修合格率 100%。维修完成后需经甲方或使用人验收签字确认。

第四章 费用结算

第十四条 该项目 1 年服务费为捌拾叁万贰仟元整 (¥832000.00 元), 折每月陆万玖仟叁佰叁拾叁元 (¥69333.00 元), 每月结算一次。

第十五条 该费用包括服务成本、法定税费、经理人酬金及员工养老、医疗、失业、工伤等保险费用和福利待遇等。

第十六条 乙方对物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其他特约服务, 应当事先公布收费标准, 由当事人按实际发生的费用计付。

第十七条 各种设施设备的日常运行维护及维修费用由甲方承担; 中修、大修、更新及配件由乙方方向甲方提交书面报告及预算, 经确认后乙方组织实施, 费用由甲方或自管单位承担。

第五章 违约责任

第十八条 甲方违反合同约定, 乙方有权要求甲方在限期内解决; 导致乙方未能完成规定管理目标或造成乙方经济损失的, 甲方应按照实际损失给予乙方经济赔偿。

第十九条 乙方违反本合同约定, 甲方有权要求乙方限期整改, 逾期未整改的, 甲方可报请物业管理行政主管部门作出处理, 造成甲方经济提失的, 乙方应按照实际损失给予甲方经济赔偿。

第二十条 乙方违反本合同的约定,擅自提高收费标准的,甲方有权要求乙方清退;造成甲方经济损失的,乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十一条 甲方定期对乙方的服务进行考核,有两次考核不合格,甲方有权提前终止合同,造成的损失由乙方负责。

第六章 其它事宜

第二十二条 乙方在服务期内若发生安全事故,造成财产损失及人员伤亡,一切责任及费用由乙方承担。乙方不得以任何理由要求甲方承担连带责任。

第二十三条 甲方同意乙方无偿使用本物业的配套管理用房,乙方不得将管理用房转作其它用途。使用期间,乙方应合理使用并负责日常维护,合同终止后应及时归还。

第二十四条 该物业管理服务项目签订期限为一年,自2025年6月1日起至2026年5月31日止。根据中标人第一年物业服务质量,采购人确定是否与其续签下年合同,由甲方决定,续签物业服务费用以第一年度(本次)签订合同物业服务费用为准。

第二十五条 本合同一式二份,甲乙双方各执一份,具有同等法律效力。

第二十六条 双方可对本合同的条款进行补充,以书面形式免签订补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十七条 本合同执行期间,如遇不可抗力,致使合同无法履行时,双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十八条 本合同在履行中如发生争议,双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解,协商或调解不成的,可以向该物业所在地人民法院起诉。

第二十九条 合同期满本合同自然终止,双方如续订合同,应在该合同期满30日前向对方提出书面意见。

甲方(签章):

法定代表人:

委托代理人: 李荣果 16637700029

2025年6月1日

乙方(签章):

法定代表人:

委托代理人:

王维佳 15628488999

2025年6月1日