

扶沟县公安局物业服务委托合同

一、总则

委托方（以下简称甲方）：扶沟县公安局

受托方（以下简称乙方）：周口致源物业服务有限公司

根据有关法律、法规，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲方将扶沟县公安局办公大楼委托乙方实行物业服务，订立本合同。

二、物业基本情况

具体位置：扶沟行政新区洧水路东段

物业类型：办公楼

占地面积：29503.8 平方米

建筑面积：10800 平方米

委托期限自 2024 年 9 月 27 日至 2027 年 9 月 26 日止。甲乙双方在委托时间到期前三个月对协议履行无异议的，继续续约。

三、委托事项

- 1、物业共用部位的维修、养护和管理（不含电梯和消防专用设施设备维保，但需负责该设施设备日常运行的养护和管理）。
- 2、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨水、污水管道的疏通；
- 3、车辆行驶停放管理；
- 4、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
- 5、除大型修缮改造工程外，日常水电维修由乙方负责，但耗

材需甲方提供。

四、物业服务内容

1、公安局红线范围内物业楼梯间、洗手间、走廊、门厅、办公楼公共区域、养护和管理(电梯和消防除外)。但需对该设备设施日常运行负责养护管理。

2、建筑本体公共设施设备包括：上下水管道、落水管、室内外照明、加压供水设备、配电系统，消防设施设备、大楼监控系统的维修、运行养护和管理（不含消防专用设施设备和大楼监控系统维保，但需对日常运行的养护和管理负责）。

3、物业规划红线内属物业管理范围的公共设施（道路、室外上下水管道、化粪池，沟渠、路灯、自行车棚）的维修、养护和管理。

4、外来人员安全管理及大楼办公区域安全防范，及人员进出办公楼的管理（保安实行 24 小时值班）

5、办公楼内公共区域（不含室内区域）的环境卫生管理及垃圾清运。保洁区域包括公共走廊、楼梯、洗手间、会议室、排练厅（乙方保洁区域不包括公安局厨房、餐厅、办公室内保洁）。

6、公安局内公共区域的“四害”消杀、白蚁防治。

7、楼内绿化养护的管理（不含办公楼室外绿化）。楼内及办公场所的绿化植物由甲方购买，乙方负责定期养护和更换。

8、公安局布置的其他临时性工作，配合办公楼内搬运工作。

9、负责公安局职工车辆的停放和管理。

10、以甲乙双方招标文件内容范围为基础的管理范围和服务标准。

11、保洁员每日清运一次垃圾，实行 8 小时流动性保洁。

五、人员配置

1、乙方服务人员按照部门必须统一着装，并符合行业标准及管理。

2、本项目物业总人数按照满编共配置 17 人，项目经理 1 人，主管 1 人、水电工 1 人、保安 8 人、保洁 6 人。

3、乙方有权根据管理需要在不影响正常业务运转的情况下更换物业人员，但乙方在更换物业人员时应事先向甲方管理部门通报沟通，递交拟聘用人员资料由甲方审查，甲方认为不适宜的，另行招聘。

六、甲方权利、义务

1、甲方负责审核物业管理方案及服务标准。

2、甲方负责向乙方办公用房和办公耗材、各类保养耗材。

3、甲方负责采购维修工具、养护耗材、损坏配件。

4、甲方有权对乙方人员的服务进行监督和批评。

5、甲方负责每月 30 日前按时、足额支付物业相关费用。

6、甲方在签到合同后一周内负责物业相关办公用房、办公器材以及相关物业工具等配置完毕并交付乙方。

7、甲方对乙方提交的相关设备、设施保养维护预算等进行审核、审批，并提供相应材料。

8、如乙方未按照物业服务标准以及质量不达标，甲方有权要求乙方限期整改；以书面通知仍未改进的，甲方有权对乙方进行每次 200 元的处罚，每年累计处罚不得超过 8 次，超过 8 次甲方有权终止合同。

9、甲方应提供物业服务有关的相关图纸以及保养手册、说明书，并提供相关建筑、施工的相关图纸等。

10、甲方不得安排乙方实施超出国家法律、法规规定的违法行为。

七、乙方权利、义务

1、乙方负责物业服务人员的招聘、培训、辞退、工资、岗位设置。

2、乙方负责物业管理制度拟定、落实和物业服务工作汇报。

3、乙方提供物业相关管理方案。

4、乙方负责提供保养、维修、材料和耗材预算方案（不包含电梯维修、保养、年检费用）

5、乙方按照合同满编配置人员，并同步将物业服务人员个人资料信息向甲方业务主管部门报备。

6、乙方负责物业员工的服装、工人工资、福利待遇、保险发放。

7、乙方每月 30 日前负责提交下个月各类保养、养护预算方案（急需部分需甲方同意或购买后进行保养维护）。

8、乙方在每月支付物业管理费前应向甲方出具真实有效发票。

9、乙方在退出物业区域时，移交所有甲方资料，固定资产退回甲方；交接时间内如需乙方推迟退出人员（一般不超过一个月），相关费用由甲方支付。

10、未经甲方同意，乙方不得擅自将甲方物品外借及甲方单位或个人信息外泄。

八、服务费用

1、本协议的物业总费用为 1789000 元（大写：壹佰柒拾捌万玖千元整）。

2、支付约定：合同生效之日起，每月按时支付 6996.44，大写：
肆万玖仟陆佰玖拾肆元肆角肆分。

九、违约责任

（一）甲方违约责任

1、甲方因未及时按照乙方提供的维护保养方案提供相关材料，出现任何责任甲方自行承担。

2、由于甲方主观原因未按时足额支付物业费用，乙方有权解除合同。

3、甲方固定资产隶属甲方，物业退场时乙方交还甲方。

4、因房屋质量、设施、设备质量问题或安装技术问题以等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任事故并作善后处理；产生事故的直接原因，以政府部门的鉴定为准。

5、在合同期限内甲方不得无故单方解除本协议，无故解除本协议的，须向乙方支付违约金 5 万元人民币。

(二) 乙方违约责任

1、乙方未按本合同第四条的物业服务标准提供服务、未完成管理目标的，甲方有权要求乙方限期整改。以书面通知仍未改进的，甲方有权对乙方进行处罚。

2、乙方在每月 30 日前上报下月保养、养护费用，急需物品必须有甲方签字同意或者经甲方口头同意后方可实施。如因甲方未批准实施造成相应损失的，乙方不承担责任。

3、在合同期限内乙方不得无故单方解除本协议，无故解除本协议的，须向甲方支付 5 万元人民币。

十、其他约定

1、在合同期内甲乙双方的法定代表人或者负责人变更的，本合同继续履行。

2、本合同在履行期间如遇不可抗力因素，致使本合同无法履行时，甲乙双方均不承担责任。

3、乙方工作人员在为甲方服务期间因自身原因出现的一切问题，甲方不承担任何责任。

4、本合同未尽事宜双方可附加书面合同，附加的书面合同具有同等法律效力。

5、本合同在履行期间如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理部门调解，调解不成时，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

6、本合同共六页，一式三份，甲、乙双方及物业主管部门（备

案)各持一份,具有同等法律效力。本合同自签字盖章之日起生效。

甲方:扶沟县公安局(盖章):

甲方授权代表(签字):

日期:2024年9月27日



乙方:周口致源物业服务有限公司(盖章):

乙方授权代表(签字):

日期:2024年9月27日

