

# 黄冈百佳物业集团有限公司

## 服务合同书

项目名称: 黄冈市民兵训练基地服务中心

合同时间: 2025年3月1日至2026年2月28日

电话: 0713—8662777 邮编: 438000

地址: 黄冈市黄州大道100号

公司网站: <http://www.hgbjwy.com>



# 物业服务合同

甲方：黄冈市民兵训练基地服务中心

住所地：黄冈市黄州区路口镇路口大道718号

乙方：黄冈百佳物业集团有限公司

住所地：黄冈市黄州区黄州大道100号

按照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》和相关的法律法规规定，以及招标文件要求，经甲乙双方协商一致，签订本物业服务采购合同。

## 第一条 合同标的

### 1、服务概况

1.1 服务项目名称：黄冈市民兵训练基地服务中心

1.2 服务地点：黄冈市黄州区路口镇路口大道718号

1) 责任区域：训练基地综合楼、教学楼、食堂等总面积为9010平方米的场地提供物业管理服务，物业服务内容主要包括：区域内安全防范、设备巡查及秩序维护等；区域内环境清扫、垃圾清运及下水道清污；约3.8万平米的草地修剪，草坪、树木、花坛花境维护养护；区域内水、电、气等设施日常管理维护。

2) 服务质量要求：确保区域内设施设备及财产安全无事故，完好率100%；环境卫生干净整洁无死角；绿化管护到位，成活率95%。

### 2、服务内容：

#### 2.1 安全保卫及车辆停放管理

公共秩序维护、安防、消防等事项的协助服务管理和事故预防，包括安全、消防监控，门岗执勤(不含甲方、非甲方使用人的人身、财产保险和财产保管责任)；负责大门外的门前四包的服务。

#### 2.2 绿化的维护与管理

做好前、后广场绿化带及物业管理范围内花草树木的修剪、除草、浇水以及补种草皮等绿化植物的养护管理。

#### 2.3 清洁管理

负责物业管理范围内室外的公共场所及道路的清洁卫生、垃圾收集、清运、排水管理；负责大门外的门前三包的服务；负责室内、走道、楼道、卫生间的卫生、垃圾收集，按时疏通化粪池通道；

#### 2.4 水电的维护与管理

负责区域内的水表、水龙头、水管等用水设备的维护、维修；负责室内外的用电线路、走道灯、开关及灯的维修；负责食堂用电、用气等设施设备的安全维



护；配合相关人员对用电的管理工作。室内外维修中需更换耗材由各甲方提供。

#### 2.5完成甲方指定的临时性工作

接受甲方的领导，对甲方指定的临时性工作任务应积极予以安排完成，其临时任务涉及费用和其它特约服务费用的，双方另行协商。

### 3、管理服务标准：

#### 3.1基本要求

- 1) 专业操作人员须按照国家有关规定取得相关职业资格证书或者岗位证书。
- 2) 有完善的物业管理方案，制度健全。
- 3) 管理服务人员统一着装、戴标志，行为规范，服务主动、热情。
- 4) 门卫室的电话保持畅通(费用由乙方承担)，确保24小时有人接听。
- 5) 大门出入口24小时有人值班看守。
- 6) 提供服务人员必须身体健康，无传染等疾病。
- 7) 根据甲方需求，提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的，公示服务项目与收费价目。

#### 3.2清扫保洁要求

- 1) 保洁人员要求年龄60周岁以下，无违法不良记录，热爱本质工作，能吃苦耐劳，尽心尽责。
- 2) 清扫保洁的区域为室内公共走道、公共卫生间及室外等公共区域。
- 3) 按层设置垃圾桶，每日清运2次，每日清洗1次；垃圾袋装化，保持垃圾桶清洁、垃圾桶内无异味。
- 4) 及时清除公共区域及大门前区域(门前四包)积水、垃圾。
- 5) 公共卫生间每天清洗1次，及时疏通堵塞的水池、便池、排水道及下水管道，地面干净光亮、无异味、无积水、无污渍、无杂物，墙面瓷片、门、窗等无灰尘；按时疏通一楼化粪池通道。
- 6) 根据实际情况定期进行消毒和灭虫除害，保持物业内无蚊、蝇、虫、鼠孳生地。
- 7) 清扫保洁率达到99%以上。

#### 3.3安保及车辆管理要求

##### 1) 保安从业人员条件：

保安人员要求年龄60周岁以下，热爱本质工作，能吃苦耐劳，尽心尽责，思想品质好，遵纪守法，敢于同各种违法行为作斗争，无违法犯罪记录。

##### 2) 保安管理内容及消防管理要求：

2.1) 训练基地大门出入口24小时值班看守，并有详细交接记录和大型物件、夜间进出车辆登记记录及门前四包；门卫值班室为监控、临时休息室、特殊情况下使用。

2.2) 对进出车辆实施交通管理，引导车辆有序通行、停放，保持道路畅通，无乱停乱放现象。



- 2.3) 严禁拾破烂、推销或其他闲杂人员进院内，做好进出登记，出门清查所带物品。
- 2.4) 门卫要按“门前三包”责任范围的要求保持卫生清洁和秩序，值班室经常清洁，不允许自行车和杂物停放，不得邀请外来人员到值班室闲聊、娱乐、赌博、饮酒。
- 2.5) 对物业管理区域不定时巡查，每两小时巡查一次；并都有巡查记录。
- 2.6) 遇到火警、警情或异常情况，5分钟内赶到现场，并采取相应措施。
- 2.7) 负责训练基地内消防设施、器材的保管，贴好封条(每15天巡查一次封条并作好相应记录)，保持消防通道畅通；负责易燃易爆物品管理。
- 3.4 水电气维修人员管理要求
- 1) 要求为男性，身体健康，初中以上文化，具备电工上岗资格证，并有相关的从业工作经验；
- 2) 负责训练基地的用电和用气日常检查、维护与保养；
- 3) 负责物业区域的用水设备的日常检查、维护与保养；
- 4) 负责防止电器短路等引发火灾。

## 第二条 服务目标、各项指标及考核

### 1、服务目标

为训练基地创造高效、便捷、安全、卫生的办公环境，为大家创造文明、舒适、温馨的办事环境，为日益扩大的交往提供良好的服务。

### 2、服务应达到的各项指标

- 1) 值班人员要坚守岗位，仪表端正，文明服务，认真履行职责，切实做好外来人员接待、消防警报等工作。
- 2) 禁止工作人员和外来人员把易燃、易爆及有腐蚀性、污染性物品带进办公楼，严禁在办公楼内燃烧纸屑。
- 3) 对火灾、治安、公共卫生、疫情防控等突发事件有应急预案，并协助采取相应措施，每年应组织不少于1次的防火应急预案演习。
- 4) 实行职责考核日记制度，由乙方负责人员或指定人员按日记载相关情况，实行不定期检查。
- 5) 杜绝火灾责任事故和其他安全事故，火灾、刑事和交通事故发生率 $<1\%$ 。
- 6) 环境卫生、清洁率达99%。
- 7) 消防设备设施完好率100%。
- 8) 零星维修、报修及时率100%，返修率 $\leq 1\%$ 。
- 9) 服务有效投诉 $\leq 5\%$ ，处理率100%。
- 10) 服务质量满意率95%以上。



### 第三条款项支付

- 1、乙方按合同约定提供正规发票。
- 2、甲方应按照甲乙双方约定的付款期限，及时按月向乙方支付足额服务费。
- 3、上述金额含税费、工资、福利、保险及其他费用。

### 第四条甲乙双方规定的权利和义务：

#### 1、甲方的权利和义务：

- 1)、甲方有随时抽检乙方员工工作情况的权利；
- 2)、甲方有对乙方员工的工作进行指导和监督的权利；
- 3)、甲方对乙方员工的录用有选择的权利，对乙方的员工管理出现疏漏或隐蔽有批评、指正和经济处罚的权利；
- 4)、甲方的财产被盗时有追究乙方责任的权利。
- 5)、甲方必须按合同付款给乙方各项管理费用及人员工资，不得拖欠和无顾扣款；
- 6)、乙方员工在甲方工作期间人身受到伤害，甲方应根据情况，配合乙方进行调查、处理和经济补偿；
- 7)乙方在甲方服务期间的清洁用品、水电维修耗材等由甲方免费提供。

#### 2、乙方的权利和义务：

- 1)、乙方员工在甲方工作期间人身权利不容侵犯(与犯罪分子斗争除外)；
- 2)、乙方员工在非工作时间有自由支配生活、起居、娱乐的权利；
- 3)、乙方员工的工资、福利和其他待遇由乙方自己决定，甲方可提出建议或参考意见；
- 4)、在甲方的财产正受到犯罪分子的侵害时，乙方员工应不惜一切代价，确保甲方的财产损失降到最低限度；
- 5)、乙方员工既要遵守乙方的规章制度，又要遵守甲方的各项行为准则，接受甲方的监督；
- 6)、外来人员进入训练基地联系工作或办事的，需出示有效证件，填写会客单等信息，经同意后方可进入。严禁营销、闲杂人员进入办公楼。
- 7)、门卫值班人员要切实履行工作职责，坚持着装上岗，做到风纪严明，维护形象，确保训练基地财物安全。
- 8)、爱护建筑物及室内外各种设施，注意节约水电，因乙方失误造成的损坏，乙方应负责赔偿。
- 9)、员工在工作期间要严守秘密、热情服务、承包期内因乙方责任造成的伤亡事故，甲方不负任何责任。
- 10)、甲方应为乙方免费提供办公用房及水电、食宿。

### 第五条责任追究：

- 1、因乙方原因造成甲方财产受到损失的，乙方负责相应赔偿；



2、绿化带的绿植非自然灾害造成枯黄、枯死的，甲方有权追究乙方责任，乙方按绿植市价赔偿；

3、因乙方原因造成的责任安全事故，由乙方承担相关法律责任；

4、乙方的服务没有达到服务标准与要求的视情况应给予合同总金额1%—5%的处罚。

#### **第六条 违约责任：**

1、在协议有效期内，任意一方不得无故中止合同；

2、处罚规定：任意一方因违约而造成对方的经济损失，违约方必须按实际造成的经济损失给予其他方赔偿。

3、乙方所供服务及与之配套项目等严重不符合合同约定标准，甲方有权拒收或中止合同。

4、乙方不能交付服务时，乙方向甲方支付合同总金额20%的违约金。

5、因甲方过错而给乙方造成的损失，由甲方负担。

#### **第七条 不可抗力**

甲乙双方的任何一方由于不可抗力不能履行合同时，应当及时通知对方不能履行或不能完全履行的情况和理由；在取得有关主管机关证明以后，允许延期履行、部分履行或者终止履行合同的，根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

#### **第八条 保密**

乙方在合同履行期间知悉甲方的工作秘密(包括相关业务信息)，不得透露或以其他方式提供给合同双方以外的其他方(包括乙方内部与本合同无关的任何人员)，乙方的保密责任不因本合同的终止而终止。

乙方违反本合同所规定的保密义务，应按照本合同总金额10%支付违约金。

#### **第九条 争议解决**

甲乙双方在合同履行中发生争议，应通过协商解决。如协商不成，可以向合同签订地法院提起诉讼。

#### **第十条 合同生效及其他**

1、乙方不得部分或者全部转让、分包履行其应履行的合同项下的义务。

2、合同由甲、乙双方法定代表人(或者被授权代表)签字并加盖单位公章。

3、本合同一式两份，甲方一份，乙方一份。

## 第十一条合同总金额及结算

合同总金额为¥:285420.00元, 人民币大写:贰拾捌万伍仟肆佰贰拾元整;  
即月金额为¥:23785.00元, 人民币大写:贰万叁仟柒佰捌拾伍元整, 按月结  
算。该价款包括了服务价格及与员工保险、税费以及、质保期服务、安保及日  
常清扫保洁绿化、垃圾清运处理所需的设备、工具的配置及保养等全部价款,  
除此之外, 甲方不再向乙方支付其他任何费用。

## 第十二条服务期限

本合同服务期限为一年;服务期限自2025年3月1日起至2026  
年2月28日止, 双方签字生效。

甲 方

单位名称(公章):

法定代表人(被授权代表)

签 字: 陈 浩

2025年2月28日

乙 方

单位名称(公章):

法定代表人(被授权代表)

签 字: 黄 浩

2025年2月28日