

物业服务合同

第一章 总则

第一条 本合同当事人

1.委托方（以下简称甲方）：

甲方1（主体）：中华人民共和国攀枝花海关

地址：攀枝花市东区炳草岗临江路2号

联系电话：0812—3320150

甲方2（租赁）：攀枝花交通发展（集团）有限责任公司

地址：攀枝花市东区炳草岗临江路4号

联系电话：

注：《物业服务合同》中除特定标注“甲方1”、“甲方2”时需分别阐述服务内容，其余内容签订均称为甲方，享有同等法律效力。

2.受托方（以下简称乙方）

企业名称：攀枝花雅怡居物业服务有限责任公司

法定代表人：江广川

联系电话：18008297526

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将中华人民共和国攀枝花海关办公大楼委托于乙方实行物业管理，特定立本合同。

第二条 物业基本情况

物业名称：中华人民共和国攀枝花海关

物业类型：办公楼 其中：A区为攀枝花海关办公区

域；B 区为攀枝花交通发展（集团）有限责任公司办公区域

坐落位置：攀枝花市东区炳草岗临江路 2 号、4 号

第二章 委托管理服务事项

第三条 公共秩序管理：

一、维护本物业区域内的公共秩序及安全保卫，24 小时值班巡逻。

二、对大楼及周围做好日常安全巡查，对作业范围内出现的不文明行为进行制止和劝导，同时做好对外来人员的询问登记记录。

三、随时注意办公楼前院动态（不包含 B 区后院），防止不良情况发生；每班必须做好各项交接工作，并做好相应记录（24 小时制）。

四、协助甲方以及治安、消防等部门预防和处理本物业区域内的各种突发事件。

第四条 环境卫生：

一、对本物业区域及设施、设备进行清洁，并按相关规定做好疫情防控工作。

二、定期对本物业区域进行消杀，防止蚊虫、老鼠等孳生。

三、及时处理公共场所、消防通道等杂物，保证通道畅通。

第五条 交通秩序：

一、引导机动车按规定停放，发现乱停乱放和认为有危

险的车辆停放应及时制止，并向甲方汇报。

二、保证办公楼前院、地下车库进出通道畅通。

第六条 公共绿地、花木等养护管理：

一、对本物业区域内的绿地、花木等进行日常维护，定期浇水、培土、施肥、修剪、除虫，保持其生长良好。

二、及时对枯死的花草进行更换或补种，单次补种费用在 500 元以下的，由乙方承担；单次补种费用超过 500 元的，补种前应报甲方同意施工，费用由甲方支付。

三、对绿化带进行清洁，确保无明显杂物。

第七条 消防、电梯及办公楼监控管理：

一、协助甲方做好消防、电梯及办公楼监控管理，发现异常及时向甲方报告。

二、甲方对消防、电梯及办公楼监控进行维修保养时，提供协助。

第八条 设施设备零星维修保养：

一、负责物业管理区域内设施设备零星维修保养工作。

二、确保供水、供电、通讯、照明等设施设备运行正常，无安全隐患。

三、定期清理雨、污水井，保证供水正常和排水通畅。

第九条 甲方可根据其需要向乙方另行委托其他服务事项。具体事宜由双方商定。

第三章 委托管理期限

第十条 委托管理期限为一年，自 2022 年 5 月 1 日起至

2023年4月30日止。

第四章 双方权利义务

第十一条 甲方权利和义务

一、 甲方权利

(一) 甲方有权定期或不定期就委托事项对乙方的服务质量进行检查，检查结果及时通报乙方管理人员。

(二) 对乙方工作人员的工作情况不满意的，甲方有权要求乙方进行整改或者进行人员更换，乙方应根据情况尽快解决。

(三) 甲方对乙方工作人员违规操作和不安全行为有权制止，对不听劝阻的退回乙方。

(四) 审定乙方拟定的委托事项管理方案。

二、 甲方义务

(一) 督促甲方员工遵守公共秩序和环境卫生等方面的管理制度。

(二) 甲方无偿提供乙方工作人员休息室、工具房及办公室各一间。

(三) 协助乙方做好管理工作和宣传工作，配合完成各项管理目标。

(四) 向乙方提供服务需要的技术资料和其他有关的文件。

(五) 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题。

(六) 按时支付本合同约定服务费用或另行委托事项产

生的费用。

(七) 承担服务期内本合同约定之外且经甲方同意认可的因工作产生的其他费用。

第十二条 乙方权利义务

(一) 负责乙方工作人员调配。乙方派出到甲方的工作人员不能少于约定的 11 人, 分别为: A 区(秩序维护人员 3 名, 保洁人员 2 名), B 区(秩序维护人员 3 名, 保洁人员 2 名), AB 区项目主管 1 名。

(二) 负责工作人员的安全教育和保洁知识及操作技能培训。

(三) 指导乙方工作人员按照双方约定开展相关工作, 并向甲方提供有关管理制度。

(四) 教育工作人员遵守职业道德, 遵守安全法规等各项规章制度。

(五) 乙方在工作期间负责提供保洁和安全生产器具。

(六) 爱护区域内设施, 严格按照安全生产操作规程工作, 并注意节约水、电。

(七) 接受甲方及物业服务主管部门的监督, 不断完善管理服务, 定期向甲方报告本合同履行情况。

(八) 本合同终止时, 乙方必须向甲方移交由甲方提供的管理用房、材料工具及物业管理全部档案资料。

(九) 不得将物业服务转包给其他单位或个人。

(十) 不得擅自占用本物业管理区域内的共用部位、共用设备设施或擅自改变其使用用途, 不得擅自占用、挖掘本

物业管理区域内的道路、场地。

(十一) 积极完成双方商定的其他临时工作事项。

(十二) 乙方必须遵守职业道德，有为甲方保守秘密的责任和义务。乙方不得泄露、传播、公布、发表、传授、转让、交换或以其他方式使任何第三方（包括无权知悉该秘密的甲方员工）悉知属于甲方或者属于第三方但甲方承诺有保密义务的涉密信息或敏感信息。

第五章 物业服务质量标准

第十三条 乙方须按本合同约定服务质量标准，做好物业管理服务。具体服务质量标准详见附件。

第六章 物业服务费用

第十四条 服务费用

一、本项目服务费用包干含税价为人民币 435000 元/年（大写人民币肆拾叁万伍仟元整每年）。

二、物业费用经甲方 1、甲方 2 双方以使用面积、员工人均清洁公摊占比（人员越多，产生的垃圾、公共区域卫生维护次数越高）、个性化需求进行协定，具体费用如下：

甲方 1（主体）：承担物业费用 174000 元/年整（大写：拾柒万肆仟元整），月支付：14500 元/月（大写：壹万肆仟伍佰元整）；

甲方 2（租赁）：承担物业费用 261000 元/年整（大写：贰拾陆万壹仟元整），月支付：21750 元/月（大写贰万壹仟柒佰伍拾元整）。

二、甲方按月支付乙方物业服务费，当月月底或次月初

由乙方出具正式发票(发票应向甲方 1 提供增值税普通发票；向甲方 2 提供增值税专用发票) 后，甲方将款项转入指定账户。

三、在服务过程中如因工作需要，需另行购置本合同约定的范围之外的设备或材料的，需经甲方同意后购买，费用由甲方另行支付。

四、甲方在支付给乙方的物业服务费用属于包干制。乙方工作人员在从事合同及补充协议约定的委托事项过程中，若出现人身安全意外等事故，乙方自行负责，甲方不承担责任。

第七章 违约责任

第十五条如果发生物品被盗（涉密资料、现金、支票、存款、有价证券、古董、金银珠宝饰品等贵重物品除外）经公安机关查证属实后，确属乙方过错的，按照被盗物品使用年限折价，经物价部门作出评估后，由乙方按评估价进行赔偿。

第十六条 甲方违反本合同第十条的约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在 5 个工作日之内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十七条 乙方违反本合同第十一条约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方在 5 个工作日内整改，并达到合同及补充协议约定；逾期未整改的或整改不符合本合同及补充协议约定的，甲方有权终止合同，造成甲方经济损

失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十八条 甲乙双方中任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付 10000 元(人民币壹万元整)的违约金；给对方造成经济损失超过违约金的，对超过部分应给予赔偿。

第十九条 因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担事故全部责任并负责善后处理。产生事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

第二十条 乙方应自本合同生效之日起一天内，根据合同约定事项，办理完交接验收手续。

第八章 附则

第二十一条 为维护甲方及社会公众的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、治安事件等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成甲方财产损失的，甲乙双方按有关法律规定处理。

第二十二条 如政策等因素，导致物业服务事项发生变化的，双方可协商签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十三条 本合同附件及补充协议均为合同有效组成部分。本合同及其附件、补充协议内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等法律效力。

本合同及其附件和补充协议中未明确的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十四条 本合同正本连同附件共 15 页，一式六份，

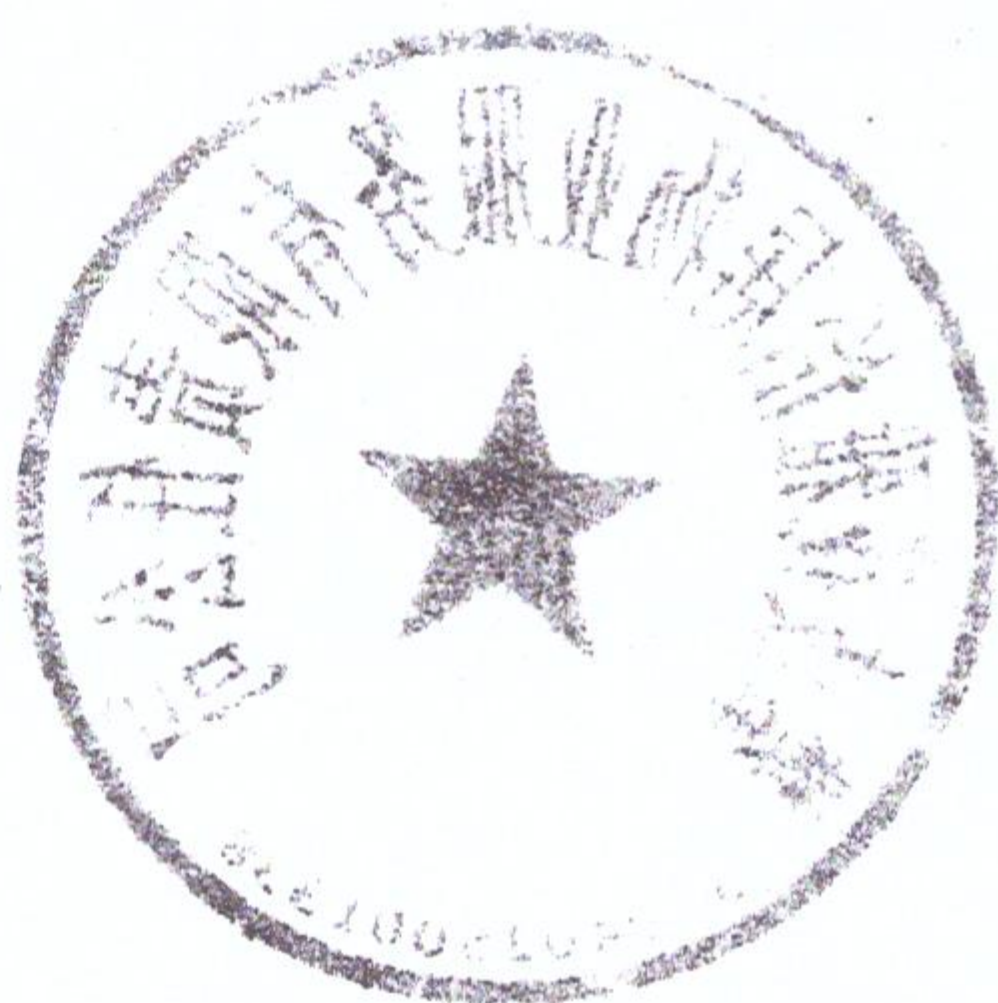
甲方 1、甲方 2 各两份，乙方两份，各具有同等法律效力。

第二十五条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律法规及时协商处理。

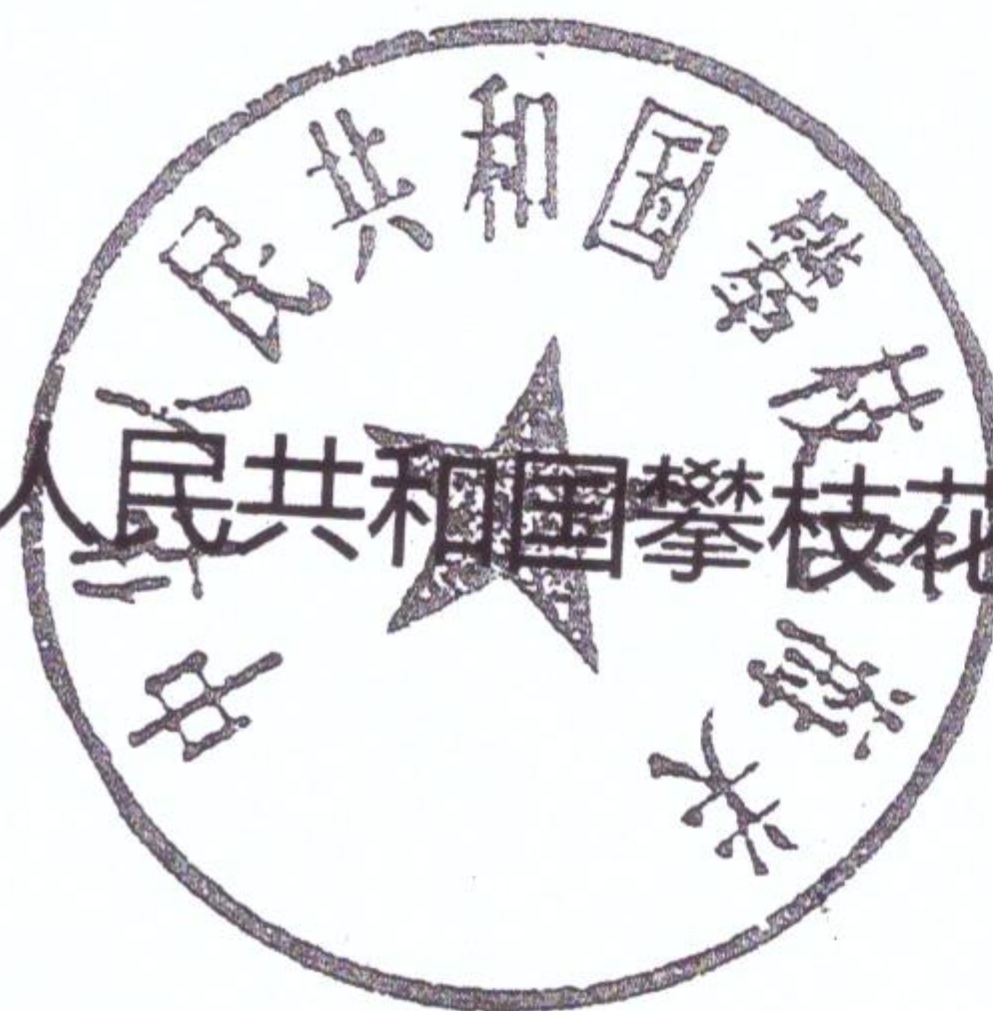
第二十六条 本合同在履行中如发生争议，双方可协商解决，协商不成的，任何一方均可向攀枝花市东区人民法院提起诉讼。

第二十七条 本合同期满自然终止，双方如续订合同，应在本合同期满 30 日前向对方提出书面意见。

第二十八条 本合同自甲、乙双方签字并加盖公章之日起生效。



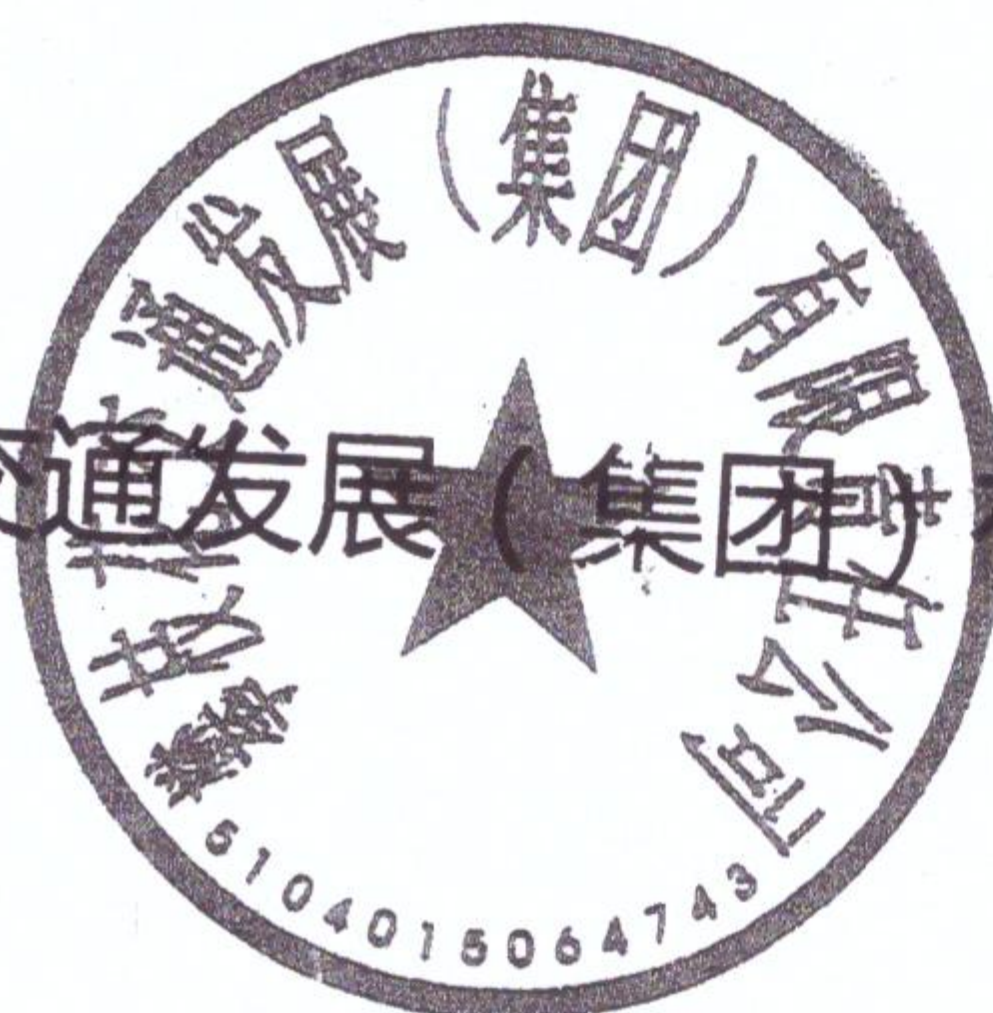
甲方1(主体)签章:中华人民共和国攀枝花海关



代表人: 姚学军

年 月 日

甲方2(租赁)签章:攀枝花交通发展(集团)有限责任公司



代表人: 陈盛

年 月 日

乙方签章:攀枝花雅怡居物业服务有限责任公司



代表人:



2022 年 5 月 1 日