

物业服务合同

甲方：南京市雨花台区人民政府赛虹桥街道办事处（以下简称甲方）

乙方：南京华龙物业管理有限公司（以下简称乙方）

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》以及其他法律的规定，结合本项目的具体情况，为明确双方在本项目中的义务和责任，保护双方的合法权益，双方在平等、自愿、诚实、守信的基础上达成如下协议，以便双方共同履行遵守。

一、委托管理项目及内容

（一）甲方将座落在长虹路 399 号 A 栋南京市雨花台赛虹桥街道的民生服务办和便民服务中心办公楼（建筑面积_____m²）的物业委托给乙方实行统一管理，综合服务。

（二）乙方物业管理内容包括：

1、配备秩序维护员：1 名，身体健康，上五休二；

1.1 服务时间：周一至周五，上午 8:30-12:00，下午 14:00—18:00；

1.2 具体服务内容：

（1）实行门岗安全值勤。

（2）各类车辆进行统一管理。

（3）外来人员进行统一管理。

（4）突发事件的处理和控制。

1.3 服务要求/标准：

（1）秩序维护员实行单岗值班制，发现可疑人员和现象，进行盘问和采取必要的预防措施，降低不安全因素，并协助当地公安部门做好安全防范工作。

（2）指挥车辆出入、停放有序，保持门口和道路畅通。

（3）对物品进出实施分类管理，对大件物品进出进行审验，拒绝危险物品进出，并做好记录。

（4）对外来人员进行询问，并根据实际情况进行登记。

（5）如发生公共突发事件时，立即通知各岗位管理人员必须按规定实行岗位警戒，维护好现场秩序，减少财产损失，并全力协助政府部门处理相关事宜。若因为乙方没有尽到相应的协助、辅助义务，包括但不限于维护好现场秩序、及

时通报等，而导致财产损失扩大的，乙方应当承担相应的责任。

2、配备保洁员：2名（其中1人兼食堂帮厨），遵守标准和甲方要求，对办公楼公共部位、指定办公室及室外场地实行不间断保洁，保持办公楼环境整洁卫生；清运办公楼垃圾，做到日产日清。

3、配备食堂工作人员：1人（主厨），提供单位早餐和中餐保障工作。

4、按甲方要求安排夜间值勤人员1名。

5、负责垃圾托运及产生的费用。

二、服务费用及结算方式

1、服务费标准为：25.6万元/年（人民币：贰拾伍万陆仟元整）。（详见附件）；就本合同的履行，乙方不另行要求甲方支付任何其他费用。

2、支付方式：乙方向甲方开具发票，甲方于2025年7月31日前支付乙方上半年服务费用；2026年1月31日前支付下半年费用，每次支付12.8万元。

3、合同期内，如政府上调用工最低工资标准和社保缴费基数，甲乙双方协商追加乙方服务人员的相关费用。

4、遵照同工同酬原则，传统节日由甲方筹备实际岗位人员三节福利，福利标准按照街道工会会员执行。

三、双方的义务和权利

（一）甲方的义务和权利

1、甲方有权监督乙方按有关规定使用员工。

2、依约按时支付乙方物业服务费。如乙方未在甲方付款前出具等额有效的发票，则甲方有权拒绝付款，且不视为违约。乙方仍须继续履行本合同。

3、监督乙方的各项服务工作，对乙方服务不足之处，每月向乙方通报一次。

4、如乙方不能依约全面履行合同规定或履行不到位，甲方有权无条件单方解除本合同。由此给甲方造成的损失，乙方须赔偿。本合同所称损失包括但不限于直接损失、间接损失、预期可得利益损失、为主张权利而支出的律师费、诉讼（仲裁）费、鉴定费、保全费、差旅交通费等。

（二）乙方的义务和权利

1、根据法律、法规，结合实际情况，制定并实施物业管理各项服务细则；

2、遵守各项管理法规和合同规定的要求，自觉接受甲方的监督；



3、定期征求业主意见，及时采纳业主合理化建议：如乙方因未按期足额发放工资、未缴纳保险等原因与员工发生劳资纠纷的，一切法律责任由乙方承担，给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿（或直接在合同款项中予以扣除）。

4、乙方有义务对服务人员进行必要的服务技能培训，教育服务人员遵守国家法律法规和甲方各项规章制度，服务人员与甲方商户发生争议纠纷，乙方有调解的义务；

5、乙方有义务按相关法律法规为服务人员完善各种用工手续，依法与服务人员签订劳动合同；承担签约员工的保险、工资、劳保福利及其他相关费用；

6、乙方负责服务人员工作期间的安全；如服务人员在甲方服务期间发生工伤事故，乙方有义务按《工伤保险条例》的规定进行处理；如乙方人员在工作期间违规操作、违反相关规定、违章违法等致使甲方或第三方人员造成人身伤害和财产损失的，由乙方承担全部的赔偿责任和法律责任，甲方不承担任何责任和费用。

7、乙方应保持人员的稳定性，未经甲方书面同意，乙方不得擅自更换人员，否则应按 元/人次支付违约金。甲方有权要求乙方更换不能胜任、玩忽职守的人员，乙方无正当理由不得拒绝，否则应按 元/人次支付违约金。

四、违约责任及法律效力

1、甲方对于乙方及乙方员工提供的服务不符合合同约定或甲方要求的，有权要求乙方进行整改或要求乙方在 7 日内更换人员，并有权要求乙方支付违约金 100 元/次，乙方拒绝整改或合同期内累计不达标达 5 次以上的，甲方有权解除合同并另行要求乙方支付合同总额 20% 的违约金。

2、任何一方无正当理由单方面终止合同，则应向对方支付人民币壹万元整违约金。

3、如遇自然灾害等不可预见情况而不能履约，本合同终止，不追究对方违约责任。

4、本合同因乙方原因解除的，乙方应向甲方支付合同总额 20% 的违约金。

5、乙方擅自转让合同权利义务的，甲方有权解除合同，乙方因向甲方支付合同总额 20% 的违约金。

五、附则



- 1、未尽事宜双方协商解决并达成书面协议，与本合同具有同等法律效力。
- 2、本合同执行期间，如遇政府调整劳动用工费用标准，甲、乙双方应本着实际情况，及时沟通、协商调整管理服务费用，并签订书面补充协议；
- 3、若甲乙双方产生争议，应当相互协商，协商不成的，可以向甲方住所地人民法院提起诉讼。
- 4、本合同有效期壹年，自2025年1月1日起至2025年12月31日止，自双方盖章之日起生效。
- 5、本合同壹式贰份，甲乙双方各执壹份。

甲方（采购人）：（盖章）

代表人：

电话：

开户银行：

帐号：



乙方（供应商）：（盖章）

代表人：

电话：

开户银行：

帐号：



日期：年月日 2024年12月31日

