

后沙峪镇政务服务中心物业服务合同

委托方（以下简称甲方）：北京市顺义区后沙峪镇人民政府

受托方（以下简称乙方）：北京京安顺保安服务有限公司

甲乙双方在自愿平等的基础上，根据《中华人民共和国民法典》等有关规定，就乙方向甲方提供后沙峪镇政务服务中心物业服务事宜协商一致，订立合同如下：

一、服务内容

乙方向甲方提供后沙峪镇人民政府政务服务中心物业服务，依据双方确认的岗位职责要求，履行合同义务，承担相应责任。

乙方具备提供专业物业服务的资格，合同签订时应向甲方提供营业执照及其他资质证书副本复印件。

二、服务地点、范围、人员数量及服务要求、合同期限

1. 服务地点：后沙峪镇双裕街45号院
2. 具体服务范围包括：物业行政工作、客服、高压值守、空调值守、消防中控值守、强弱电维修、综合维修、空水维修、楼内与户外保洁、设备设施的维修保养检测等工作。
3. 人员数量：63人，应依据物业服务内容、投标承诺提供的服务人员明细配备物业服务人员。
4. 乙方应按照甲方要求，履行合同义务。具体岗位服务时间、

岗位职责详见附件一。

5. 本合同期限：自签订合同之日起3年。合同有效期为2023年8月9日至2026年8月8日止。

三、甲乙双方的权利义务

（一）甲方的权利和义务

1. 甲方尊重乙方物业服务人员的工作，对物业服务人员的工作，予以支持配合。
2. 甲方为乙方物业服务人员提供必要的工作条件。
3. 乙方对物业服务人员进行管理，甲方不对服务人员进行直接管理，但有权对乙方提供的服务进行监督、检查、提出整改意见。
4. 甲方认为乙方提供的服务不合格的，可以书面形式向乙方提出整改意见。乙方接到甲方的整改意见后，应在3个工作日内与甲方协商整改措施。
5. 有下列行为之一者，甲方有权要求乙方更换物业服务人员。

（1）突发事件或紧急情况下，临阵脱逃或坐视不管者。

（2）法制观念淡薄，参与邪教活动或参与社会聚众闹事、嫖娼、赌博等违法违纪活动者。

（3）监守自盗、以权谋私者。

（4）工作责任心不强，不服从分配，消极怠工，不执行规章制度，经批评教育再犯者。

(5) 私自将所配备的器械、服装借与他人使用者。

(6) 违反公共道德影响恶劣者。

(7) 年度考核不合格者。

(二) 乙方的权利和义务

1. 乙方应具备提供物业服务的资格。
2. 乙方指派到甲方提供物业服务的工作人员均属乙方合法正式的员工，乙方应与物业服务人员签订劳动合同并按月向物业服务人员支付劳动报酬。乙方与物业服务人员之间的劳动纠纷，由乙方自行解决并承担责任。
3. 乙方服务人员已接受过专业培训，特殊岗位的应做到持证上岗。
4. 乙方应保证物业服务人员提供的服务符合合同要求，不影响甲方的正常工作秩序。
5. 乙方的服务人员应当尽职尽责，文明有礼，着装统一整齐，并应配备物业服务所需的工具。
6. 乙方在服务过程中发现安全或治安隐患的，应以书面形式向甲方提出防范建议，甲方接到乙方的防范建议后，应及时予以书面回复或采取改进措施。
7. 乙方人员在提供物业服务过程中，应采取合理的方式，不得使用暴力。乙方应采取安全防范措施，因乙方原因造成安全事故的，全部责任由乙方承担。

8. 乙方应根据甲方提出的整改意见及时进行整改。

四、合同价款及支付方式

1. 合同价款：人民币 壹仟玖佰陆拾玖万柒仟伍佰玖拾玖元柒角整（¥ 19697599.7 元）。

2. 付款方式及条件

本项目付款方式采取按 ☐ 月、☒ 季度后付费方式支付。

每季度物业服务结束后，乙方服务达到投标响应标准并经甲方确认后，甲方支付该季度服务费。服务费以人民币结算。甲方每次付款前，乙方应提供等额合法发票；否则，甲方有权拒绝付款。

3. 其他约定

（1）针对办公设备设施、日常维修的材料及备品、备件的费用核算：

① 乙方在日常物业服务中，所产生的设备更新、配件更换、采购备品备件的费用，市场采购单价不高于 2000 元的由乙方承担；

② 如市场采购单价高于 2000 元的，需提前向甲方做出书面申请，并提供材料费用清单，由甲方审核后确须采购的，所产生的费用由甲方承担，据实结算。

（2）针对突发公共设备设施损坏的大修及抢修的费用核算：

① 乙方在突发的事件处理过程中，涉及到公共设备设施大

修及抢修的费用，市场价格年度内累计不高于 100000 元的由乙方承担；

② 市场价格年度内累计高于 100000 元的部分，需提前向甲方做出书面申请，并提供材料费用清单，由甲方审核后确须执行的，100000 元以内的部分由乙方承担，超过 100000 元的部分由甲方承担。

五、违约责任

1. 乙方在提供服务过程中应注意安全防范，造成甲方、乙方或第三方人身财产损失的，由乙方承担赔偿责任。
2. 乙方未经甲方书面同意，擅自更换项目管理人员，甲方有权直接扣除季度服务费用的 3 % 作为违约金。
3. 乙方在接到甲方更换服务人员的书面通知后 7 日内，按照甲方要求进行更换，每逾期一日，按每人 1000 元的标准支付违约金。
4. 乙方物业服务人员不遵守甲方规章制度，给乙方、甲方或者第三方造成人身财产损失的，由乙方担相应责任。
5. 甲方有权直接从乙方当期服务费用中直接扣除违约金，不足部分，乙方应在收到甲方书面通知后 7 日内予以补足。
6. 乙方提供的物业服务不符合合同约定，导致甲方损失的，由乙方负赔偿责任。

7. 乙方提供的物业服务不符合合同约定，经甲方提出整改要求，乙方拒不整改或整改后再犯的，甲方有权解除合同。乙方应向甲方支付月服务费的3%作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方予以补足。

六、合同的变更、续订和终止

1. 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均适用中华人民共和国法律。
2. 本合同有效期内，除本合同另有约定外，任何一方不得单方面变更或解除本合同。
3. 本合同未尽事宜双方可以协商解决，经双方协商一致后，可对本合同条款进行补充或变更。
4. 本合同期限届满即终止。一方要求续订，应在本合同期满前一个月提出，由双方协商确定。

七、争议的解决

本合同履行中如发生争议，由双方协商解决；协商不成，应向甲方住所地人民法院提起诉讼，由此产生的诉讼费、律师费等实际支出的费用，由违约方承担。

八、合同生效

1. 本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章后生效。
2. 本合同一式6份，甲乙双方各执3份，北京市顺义区政府

采购中心备案1份，各份合同具有同等法律效力。

本页为签署页，无正文。

甲方： 北京市顺义区后沙峪镇
人民政府
(盖章)



乙方： 北京京安顺保安
服务有限公司
(盖章)



法定代表人：

王祥伟

法定代表人：

赵斌

委托代理人：

王祥伟

委托代理人：

2013 年 8 月 13 日

2013 年 8 月 23 日

附件一：岗位职责和岗位时间

部门	岗位	岗位职责	岗位时间
行政后勤部门	经理	主持物业部的全面工作，全权处理物业服务区域内物业方面的一切日常工作，不断提升服务整体质量，实行全方位管理，调动全员工作积极性，加强培训，定期汇报工作	轮休制
	主管	负责物业公司各个部门的工作管理，制定年度及月度的工作计划，明确目标、任务，督促全员履行岗位职责，月度年终考核奖惩制度	轮休制
	会计	针对物业工作进行流动资金核算、固定资产核算、工资核算、往来结算、总账报表等工作，并对财务状况和经营成果做综合分析	正常八小时工作制 双休
	出纳	负责现金首付结算业务以及现金日记账工作，同时进行银行相关业务办理，管理物业的票据和印章	正常八小时工作制 双休
	人事	负责物业公司人事招聘、劳动关系办理、绩效考核、员工关系、考勤等工作	正常八小时工作制 双休
	客服	负责客户服务工作，如大楼内部保修传达、外来人员登记、客户咨询电话回复等工作	轮休制
工程部门	经理	负责行政中心工程部的日常管理工作，负责大楼内各工程设备设施的日常运行、维护保养和管理工作，向公司汇报	轮休制
	主管	协助工程部经理做好行政中心工程部的管理工作，负责工程各专业的管理工作，具体执行设备设施的日常运行、维护保养工作	24 小时 运转值守
	高压运行	负责高压配电室设备运行管理，对设备运行进行经常性检查，保障高压配电设备的正常运行，并做好各项运行值班记录	24 小时 共四班 三班运转 工作制
	空水运行	负责大楼空调系统和地源热泵机房设备的运行管理，负责大楼给排水设施的运行管理工作，对设备运行进行经常性检查，并做好各项运行值班记录	24 小时 共四班 三班运转 工作制
	消防中控	熟练掌握中控室消防、监控设备的操作方法，做好记录；负责对各种消防设备的监视、操作和维修保养，保证设备的正常运行；了解消防设施、器材、消火栓数量位置，并能熟练使用；发生火灾时立即确认情况，及时准确启动有关的消防设备、设施	24 小时 共四班 三班运转 工作制
	强弱电维修	负责大楼强电设备的日常维修工作，接到报修及时赶到现场进行维修处理，填写维修记录；负责大楼消防系统、监控系统、电话网络系统的日常维修和保养工作	12 小时 两班运转 工作制

	综合维修	负责大楼土建部分的墙、顶、地面，门、窗五金件，风道、管道、栏杆等其他设备设施的维修和巡检工作，检修保养工作	12 小时 两班运转 工作制
	空水维修	负责空调系统、给排水系统设备设施的日常维修和保养工作	12 小时 两班运转 工作制
保洁部门	主管	全面管理保洁部各项工作，负责保洁部人员的统一管理，制定工作计划，合理安排人力物力，做到监督执行和实施总结，保洁设备设施的日常维护	轮体制
	楼内保洁员	主要负责公共区域卫生打扫，卫生间保洁，会议室卫生打扫，绿植养护等工作，同时承担所在区域卫生的全部责任，做到定时检查认真记录	两班运转 工作制
	户外保洁员	主要负责公共区域卫生打扫，露天地面保洁，地下停车场保洁工作，同时承担所在区域卫生的全部责任，做到定时检查认真记录	两班运转 工作制



100

100