

物业服务合同

签订地点: 乙方办公室

签订日期: 2025.5.16



物业服务合同

甲方：昆明诗柏酒店管理有限公司

统一社会信用代码：91530100MA6NWX3P7G

法定代表人：李越华

地址：云南省昆明经开区云景路电子信息 1-1/2 幢

联系电话：15987179506

乙方：云南皓玉智慧物业服务有限公司

统一社会信用代码：91530100MAD00TK74M

法定代表人：何彦信

地址：中国（云南）自由贸易试验区昆明片区经开区洛羊街道办黄土坡社区石龙路 5357 号康惠馨苑 16 幢 2 层 204 号

联系电话：18314334031

因甲方工作需要，委托乙方对甲方指定区域进行物业管理服务工作。根据《中华人民共和国民法典》及其它有关法律法规，为明确双方的责任和权利，本着“平等自愿、互惠互利”的原则，经甲乙双方协商一致，签订本合同。

一、项目基础概况及服务内容：

（一）项目概况：整个金生源酒店范围内

本项目服务范围包含酒店所有区域的物业管理服务。位于云南省昆明经开区云景路电子信息 1-1/2 幢，服务范围包括酒店、地上停车场、非机动车棚及院内绿化等公共区域；

（二）服务内容：安全保卫服务、保洁服务、设施设备运行维护服务、绿化养护服务、会议服务、水电维修服务、餐饮服务等。

（三）、质量标准和要求（备注：乙方承担公共部分 200 元/月维修零配件材料费，超出部分甲方按实际产生金额按月结算支付给乙方）。

1. 房屋养护维护：办公楼房屋建筑部件、附属构筑物地面、墙面、台面以及吊顶、门窗、楼梯、通风道、公共标识、非机动车棚等的日常维护维修。不定期检查、维护、检测避雷系统，保证设施安全、有效；

2. 供电、给排水等设施设备管理与维护

（1）给排水设备运行维护：商业楼宇内外给、排水系统、供水管路、排水管、消火栓、

蓄水池、隔油池、沟渠等设备设施的日常养护维修、定期消毒、防汛。

(2) 供电设备监控维护：供电系统、低压电器设备、电线及电器照明装置等的日常管理和养护维修。

(3) 弱电设备运行维护：商业楼宇自控设备、通讯设备、网络设备、门禁系统、安防监控系统等非涉密智能化设施设备的维护维修；

(4) 电梯运行维护：配合有关部门开展电梯安全监督检查、监督检查、定期检验等工作。督促电梯维护保养单位全面履约维护保养合同，依法合规实施电梯维护保养，对电梯维护保养过程和结果进行监督确认。落实电梯安全管理工作制度，编制电梯自行检测和定期检验计划，加强日常巡检，落实日管控、周排查相关规定；

(5) 消防系统维护：汇尔佳购物中心所属商业区域的灭火器、消防栓箱及管路、自动报警系统、自动喷淋系统、消防监控值班、安全疏散通道等的日常管理维护和巡检维修，按要求制定应急预案并开展消防演练，发现灾情及时报告并做好应急处置工作。

3. 安保等服务

安全保卫、交通服务：维护服务区域内公共秩序，汇尔佳购物中心所属商业区域的门卫和日常巡逻、防盗等报警监控运行管理，车辆、道路及公共秩序维护，治安及其它突发事件处理等。乙方承担对讲机、安保服装、照明灯、应急包等材料费；

4. 保洁服务

保洁服务：汇尔佳购物中心所属商业区域的公共过道、楼梯通道、天台、电梯、电梯间、卫生间等所有公共部位，停车场等所有公共场地的日常清洁，垃圾废弃物清理，排水沟清洗，消杀、灭虫除害等。甲方承担保洁所需工器具及物料耗材费用。

5. 绿化、绿植管养服务

绿化服务：室外各类植株进行整形修剪、土壤、水肥管理和病虫害综合治理等日常养护，绿化带、盆株的日常清洁和绿化生产垃圾的清运。

6. 突发（紧急）事件的预防与管理

(1) 制定各类突发（紧急）事件应急处置预案，乙方负责配备相应的应急抢险物资，保证遇到突发事件时，能快速响应，及时开展抢救、抢险工作。应按突发事件应急处置预案要求，制定演练计划，定期组织实施。突发事件发生后，应形成突发事件处理报告，内容包括处置过程、原因调查、结果评估、预案改进建议等；

(2) 突发公共卫生事件按照国家、所在地区的法律法规要求，建立传染病安全防控机制，责任到人。做好公共卫生事件防控宣传，加强与所在地街道办、村（居）委会等联防联控

动，及时沟通相关信息。

7. 重大节、会活动、迎查等保障

收到相关通知后，乙方应高度重视，精心组织专业骨干人员，召开服务保障筹备会议，根据通知要求制定专项服务保障方案，明确岗位职责及服务流程，保证各服务环节有效实施。

8. 人员培训计划

结合工作需要，乙方制定相关服务类别的培训计划，保证人员能胜任工作所具备的能效及专业素养。

9. 管理人员及作业人员配置要求

相关工作服务人员，应持有满足现行法律、法规的相关资格工作证。

（四）物业管理工作其他要求：

1. 乙方所有服务人员须服从甲方的管理要求，接受甲方的监督管理。

2. 乙方所有服务人员应严格履行保密职责，不得翻看甲方的相关文件和私人物品，不得将资料信息泄露给第三方。

3. 乙方拟派的所有服务人员均应身体健康，无纹身，无口吃或其他不能控制自身行为的疾病。

4. 乙方所有服务人员应品德优良，无不良嗜好。

5. 乙方工作人员按工种分类，统一着装，佩戴工号。

6. 乙方需保持与甲方的密切沟通，遇有重大问题，及时请示汇报。

7. 甲方向乙方提供 20 平方米左右的物业办公用房一间（办公用品自备）；提供服务人员住宿用房 2 间；以上所产生水电费用乙方无需另行支付。

8. 乙方需承担其物业管理服务人员的薪资、福利等法律规定应承担的费用。

9. 合同期内，乙方发生的人员安全事故，均由乙方自己负责。

10. 合同期内，甲方委托乙方所管理的国有资产，因乙方人为因素造成损坏的，乙方要照价赔偿；合同期结束时，乙方须如数向甲方移交所管理的所有国有资产，造成丢失和损坏的要照价赔偿，同时甲方有进一步付诸法律解决的权利。

在合同期内，若乙方出现服务不及时、服务质量不高、未按甲方要求服务等履约不到位的情况，则乙方须按甲方提出的整改内容和要求，在规定的时间内及时进行整改；连续出现三次整改不合格的，甲方有权解除与其签订的物业管理服务合同。

二、整体项目合作服务期限及费用单价

（一）合同服务期限

合同期限：自 2025 年__月__日起至 2028 年__月__日止。合同期内，若因甲方搬迁等客观原因，不再需要乙方继续提供服务时，乙方须无条件同意自甲方送达书面通知之日起 6 个月内终止合同。

（二）项目人员配置及费用单价构成结构

1. 人员配置：

保洁员 3 人、安保人员 2 人、维修技术员 1 人、绿植养护 0 人；

2. 月度费用单价构成：

(1) 保洁员 1800 元/人/月； (2) 安保人员 2500 元/人/月；

(3) 维修技术员 3500 元/人/月； (4) 绿植养护 0 元/人/月；

3、费用小计¥ 13300.00 元/月；

三、合同总价及支付方式

1. 年度合同总价： 159600.00 元；

人民币小写： 159600.00 元；

人民币大写： 壹拾伍万玖仟陆佰元 整；

2. 合同价款结算

合同签订时，甲方应按照合同约定的时间及时向乙方支付合同款项。否则，由此产生的一切后果和导致的法律责任、行政责任均由甲方自行承担。

本合同价款的支付办法：

甲方按月结算物业服务费。每月 5 日前，乙方向甲方开具上月物业服务费用发票至甲方，甲方自收到物业服务费发票之日起 10 个工作日内支付物业服务费。

四、甲乙双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1、审议乙方编制的物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修计划等，有权按照合同约定和相关法律法规、标准规范的规定，对乙方的物业管理服务工作提出相关的意见和要求。

2、不定期对物业管理服务质量进行监督检查，对不符合质量标准要求的管理服务，要求乙方立即整改。若在半年内监督检查不合格达三次及以上的，甲方有权终止合同。

3、对乙方关于物业管理区域相关设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的相关制度规定进行审核，对涉及本物业的相关固定资产配置、绿化、绿植和设施改造方案等事

项进行审核，乙方根据批准的方案实施。

4、适时组织召开物业管理服务协调会议，及时沟通协调物业管理服务相关事宜，组织开展物业管理服务满意度测评，督促乙方提升服务质量。

5、对乙方进行节能工作指导，下达有关物业年度节能指标，督促乙方加大节能管理力度，提高用能设施设备能源利用效率。

6、合同期内，向乙方提供 20 平方米左右的物业办公室一间，办公用品乙方自备。

7、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的相关遗留问题。加强对本单位职工的相关教育和管理，积极配合乙方开展工作。

8、甲方有权对乙方服务人员进行考核，每月对物管服务检查考核合格后，及时结算并按期向乙方支付物业管理服务费用。

（二）乙方的权利和义务

1、乙方在承接物业时，对物业相关的技术档案资料、区域内的建筑房屋、设施设备等进行查验，并做好书面交接确认工作；对物业相关的所有图、档、卡、册等资料应做好建档工作。

2、乙方应根据相关规定及甲方要求，结合物业的实际，编制物业管理服务方案、年度管理服务计划和维修养护计划等，报甲方审核。

3、乙方服务人员须具备相应的职业资格，经专业培训，持证上岗，按工种分类，统一着装，佩戴工号，规范服务。所有服务人员均须身心健康，无不宜从事物管工作的身心缺陷与疾患，品德优良，无不良嗜好。

4、乙方需提供每一位服务人员的身份证、专业资格证书复印件给甲方留储备查，在服务过程中若有人员更换的需要及时更新服务人员的以上证件资料。

5、乙方自行承担所派遣物业管理服务人员的薪资、福利、社保等费用，并承担物业管理服务人员的劳动保护及人身安全责任。

6、乙方服务人员应严格遵守工作纪律要求，不得擅自翻阅甲方文件资料和私拿甲方公私物品，严格遵守甲方相关的保密规定和要求，不得将资料信息泄露给第三方，若因乙方员发生泄密事故的，将依法对乙方及相关人员进行追责，构成犯罪的移送司法机关处理。

7、乙方不得擅自改变物业管理区域内建筑房屋、公共部位、公共设施设备等的用途，不得擅自占用、挖掘改造区域内的道路和场地等，确因工作需要，乙方应事前向甲方提出书面申请并经同意后，方可实施。

8、乙方应负责做好本物业管理区域的安全生产和事故防范工作，对从事本物业的从业

人员应进行安全操作培训，遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取详细的事故防范措施，制定应急预案，并组织演练，避免安全事故发生。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

9、定期对物业管理服务质量进行内部监督检查，及时向甲方通报有关物业管理服务的重大事项。按照磋商文件的相关规定，以及乙方响应文件中的服务质量及保证措施等相关承诺，确保服务质量。

10、若双方因故终止合同，或合同期届满后不再续签合同时，乙方应向甲方完全移交相关房屋、物质、设备、工具、档案和图纸资料等，并填写移交清单，由双方签收，全部手续完成后签署物业移交确认书。

五 考勤管理

1、员工迟到处罚：

1.1 一个月内一次迟到且在 5 分钟内免予处罚；

1.2 一个月内二次以上迟到（不限时间）处罚 20 元/次；

2、员工早退处罚：

2.1 一个月内一次早退且在 5 分钟内免予处罚；

2.2 一个月内二次以上早退（不限时间）处罚 20 元/次；

3、员工旷工处罚：

3.1 一个月内一次旷工处罚 50 元/次；

3.2 一个月内二次以上旷工处罚 100 元/次；

4、员工脱岗处罚：

4.1 一个月内一次脱岗且在 5 分钟内免予处罚；

4.2 一个月内二次以上脱岗（不限时间）处罚 20 元/次；

5.2 迟到 1 小时以上按旷工半天处理，迟到 2 小时以上按旷工 1 天处理。

六、违约责任

（一）甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同约定的服务内容和标准的，乙方有权要求甲方在一定期限解决，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。

（二）合同期内，若乙方发生服务不及时、质量不达标、或未按合同约定执行和提供服务等履约不到位的情况，甲方可向乙方提出整改要求，乙方应按要求并在规定时限内完成整改。若乙方延迟履行整改期限超过 30 日的、或者半年内发生三次及以上乙方履约不到位

的，甲方有权终止合同。

(三) 合同期内，若因乙方原因造成甲方资产损坏、丢失的，或者导致重大火灾、失窃、泄密等事件的，乙方应赔偿相关损失，甲方有权终止合同，甲方同时保留进一步诉诸法律的权利。

(四) 甲乙双方任何一方无正当理由提前终止合同的，所产生费用由双方协商解决；若因甲方涉及搬迁等客观原因，不再需要乙方提供物业管理服务时，甲方有权提前终止合同，且无支付违约金等费用。

七、甲方有权拒付合同价以外的任何费用；乙方有权拒绝合同整体范围以外的条件。未尽事宜，由双方协商补充确认。

八、甲乙双方在履行合同过程中发生纠纷，应及时向财政有关监督管理部门举报（或投诉），以便相关部门进行协调或处理；或按以下方式处理：（请在□内打√，其余打×）

☒ 向合同签订地仲裁部门申请仲裁；

☐ 向合同签订地人民法院管辖提起诉讼。

九、本合同其他未尽事宜，按《中华人民共和国民法典》有关规定处理。

十、本合同一式二份，甲乙双方各一份。

十一、本合同自甲乙双方共同签订之日起生效。

甲方（签章）：昆明诗柏酒店管理有限公司

地址：云南省昆明经开区云景路电子信息 1-1/2 幢

法定代表人：李松华

电话：15987179506

乙方（签章）：云南皓玉智慧物业服务有限公司

地址：中国（云南）自由贸易试验区昆明片区经开区洛羊街道办黄土坡社区石龙路 5357 号康

惠馨苑 16 幢 2 层 204 号

法定代表人：何嘉佳

电话：18314334031

开户银行：昆明市呈贡区农村信用合作联社洛羊信用社

账号：0600076537389012

签订日期：2025年5月16日