

物业服务合同书

采购单位（甲方）：忻城县城关镇人民政府

供应商（乙方）：广西桂中雄狮保安服务有限公司

招标编号：LBXCZC2023-C3-01377-GSZX

签订地点：忻城县城关镇人民政府

签订时间：2025年6月13日

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》《广西壮族自治区物业管理条例》、《广西壮族自治区人民政府办公厅关于政府购买服务的实施意见》（桂政办发〔2014〕30号）等相关规定，为保证所购的服务质量，明确双方的权利义务，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就有关事宜达成如下协议：

依据采购文件（含补充、修改文件）和乙方的投标文件（含澄清、补充文件），乙方向甲方提供物业管理服务。

一、物业基本情况

1. 物业名称：忻城县城关镇城南社区光明小区等四个易地扶贫安置点物业服务。

2. 座落位置：忻城县城关镇城南社区。

3. 物业管理服务范围：忻城县城关镇城南社区光明小区、增仰小区、万景小区（即聚福小区）、薰衣草小区等。

二、委托管理服务事项

包括：忻城县城关镇城南社区光明小区等四个易地扶贫安置点住房规划建设用地总面积为万景小区（即聚福小区） 93620.11 m²；增仰小区

10164 m²；薰衣草小区 65527.53 m²；光明小区 109545.19 m²。共：278856.83 m²，机动车停车位、非机动车停车位，4 个小区公共路面、绿化用地、其他公共基础设施；建设公共租赁住房及社区党群服务中心综合楼等。**服务内容：**房屋管理、公用设施设备维护、维护公共秩序、保洁服务、园林绿化养护等。光明小区门面水、电费用的管理。

三、物业管理服务质量

乙方的物业管理服务应达到相关的住宅小区物业服务二等级标准的规定。

四、委托管理服务期限

委托管理服务期限为 7 个月。自 2025 年 6 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止。在此期间乙方未履行合同，遭到甲方的书面投诉，屡次不改，不遵守承诺或达不到甲方要求，且造成甲方损失较大，甲方有权单方面解除合同，其一切责任由乙方负责，乙方不得以任何理由向甲方提出任何索赔要求。

五、物业管理服务费及其支付

1. 本合同所指的物业管理服务费是指乙方根据采购文件要求所投报的物业管理服务成交价。

2. 物业管理服务费为人民币玖拾柒万肆仟捌佰零壹元叁角叁分叁厘（¥974801.333），每月人民币壹拾叁万玖仟贰佰伍拾柒元叁角叁分叁厘（¥139257.333）。此价格包括但不限于物业服务人员工资、社保保险、加班费、劳务费、服装、乙方实施本合同项下物业服务所产生的有关费用等（公用部分产生的水、电费除外）；单次更换维修设备零件 200 元以下的，不再增加任何费用；如遇突击任务需临时增加人员时，也不增加费用。

3. 鉴于县级财政延迟至 2025 年 5 月方完成本年度城关镇城南社区光

明小区等四个易地扶贫搬迁安置点物业服务指标的批复并下达至城关镇人民政府，致使本项目招投标活动相应顺延至 2025 年 5 月完成，乙方中标金额为壹佰陆拾柒万壹仟零捌拾捌元整(¥1671088)，该经费实际用于城关镇城南社区光明小区等四个易地扶贫搬迁安置点 2025 年 1 月—12 月份物业服务费用列支（甲乙双方原先已签署相关协议）。基于此不可归责于双方的原因，经甲、乙双方平等协商一致，特约定本合同签约日期自 2025 年 6 月 1 日始，至 2025 年 12 月 31 日止，金额为 974801.333 元。

4. 验收合格后，乙方出具正规发票给甲方，凭甲方开具的《政府采购验收单》办理合同款项结算手续。

5. 支付合同款项时，一律不向乙方以外的任何第三方办理付款手续。开户行和帐号以政府采购合同签订的为准，如果乙方要求变更，则乙方必须提供加盖了财务专用章、法人代表签字的证明文件，报经甲方审查同意。除另有规定外，按人民币结算款项。

6. 支付方式及付款方式：甲方以转账方式每季度向乙方支付一次；每季度第一个月 10 日前乙方向甲方开具上月增值税发票，甲方在收到物业服务费税务发票后 10 个工作日内，向乙方支付上季度物业服务费。若因乙方未及时维修导致公共设施长期失效，甲方有权直接从当期服务费中扣除实际维修费用的 150%用于应急处置。

六、双方权利义务

（一）甲方的权利和义务

1. 代表 4 个小区业主委员会，维护产权人（业主）、使用人的合法权益。积极协助乙方做好物业管理服务工作。

2. 审定乙方制定的物业管理制度及实施细则，并监督使用人遵守。

3. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、年度费用概预算、决算

报告等。抽查物业管理服务经费的使用情况。

4. 对乙方的物业管理服务实施监督检查，每年进行 4 次全面的考核评定，考核实施细则按照采购文件规定执行，甲乙双方可进一步协商完善。

5. 乙方实施本合同项下物业服务所产生的水、电、通讯等必要费用，由乙方自行承担。

6. 负责对物业设施、设备进行清点、核查，在合同生效之日起 20 日内与乙方办理交接验收手续，移交（或者协调县产投公司给予复印）相关的物业及其附属设施、设备、物业管理的原始资料和技术档案（工程建设竣工资料）等，并在乙方管理服务期满时予以收回。

7. 依照本合同约定，及时协调对接县级财政部门，按时支付物业管理服务费。

（二）乙方的权利和义务

1. 不得将物业管理服务项目转让给他人；未经甲方同意，也不得将项目分包给他人，否则。甲方有权单方面解除合同，一切责任由乙方承担。

2. 严格遵守有关法律法规和采购文件的规定，对物业实行专业规范、安全高质的管理服务。

3. 接受物业管理行政主管部门和甲方的监督、指导。

4. 制定物业管理的各项办法、规章制度及岗位责任。建立健全本项目的物业管理服务档案，及时记载有关变动情况。

5. 拟定物业管理服务年度计划（属于利用小区公共物业向公众或者业主收取本合同项下之外的停车费、摊位场地占用费等其他费用事项，应当先行由相应小区业主大会决议或者小区业主委员会决定）、费用概预算决算，每半年向甲方上报财务开支情况并作出说明。

6. 对管理服务范围内的物业和公用设施负有全天候维护责任，出现

损坏应在 24 小时内修复。其中路灯故障、地下管道疏通须在接报后 6 小时内应急处理，48 小时内彻底修复。

7. 对管理服务范围内的物业和公用设施不得擅自占用或改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

8. 乙方应建立公共管道周期性维护制度，对服务区域内公共区域地下管道系统（包括但不限于污水管、雨水管、化粪池等）每年开展不少于两次的疏通维护，避免因公共管道堵塞影响居民正常生活。

9. 对业主和使用人违反管理服务制度的行为，针对具体行为（如私拉飞线充电、车辆乱停乱放、扰民等行为）并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施。

10. 对其员工管理应符合当地政府的有关规定及甲方有关的要求。员工证件应齐全，包括身份证等，有关证件复印件乙方应送甲方备案。乙方员工食宿自行安排。

11. 乙方应按劳动部门的政策给员工办好社会养老保险，并对物业服务人员办好意外伤害保险等手续，有关手续费用已含在本合同中。在合同执行期间，乙方人员工作时若发生工伤或物业服务人员发生意外伤害，由乙方承担全部民事责任，甲方不承担任何责任。

12. 本合同终止时，乙方须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案（或者协调县产投公司给予复印）、财务等资料；移交其管理服务范围内的全部公共财产，并接受甲方指定专业机构的移交审核。向甲方移交时，要确保各项设施的性能良好。

13. 有权按时从甲方处支取物业管理服务费。

七、违约责任

1. 如因乙方管理服务不善，造成重大经济损失，经有关部门认定，甲方有权终止本合同，并追究乙方的相关责任。

2. 乙方未完成合同规定的各项管理服务目标，甲方可发出警告或整改通知，甲方连续二次或半年内三次发出警告或整改通知而又无彻底改善的，视为乙方无能力继续履行合同，甲方有权终止合同，并没收其履约保证金。

3. 乙方未履行设施维修责任的，每项/次扣除月度服务费 5%；因维修延误导致人身伤害的，乙方需承担全部赔偿责任，甲方有权单方解除合同。

4. 甲方不能按照本合同约定的价款和支付方式如期支付，每逾期一天，应支付逾期部分总价款 2% 的违约金。因财政原因不能按时支付物业管理服务费的，无需支付违约金。

八、其他事项

1. 如遇突发或重大事件，乙方管理服务人员应在第一时间报告甲方有关部门，乙方项目负责人应在第一时间到达现场，适时处理或协助处理有关问题，甲方如认为情况危及到 4 个小区业主委员会、产权人（业主）的安定管理，乙方应无条件同意甲方直接调配乙方资源直至危机或紧急情况结束。

2. 委托管理服务楼宇内的设施，每年被盗率不得超过 1‰ 件，超过此比率的，由乙方全额赔偿。委托管理服务区域内发生人身伤害事故，按照物业管理有关的法律、法规、文件规定，乙方承担相应的管理责任。

3. 乙方人员必须严格遵守操作规程，如因违反操作规程而造成 4 个小区、产权人（业主）的财物损失的，乙方应负全部赔偿责任。因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故，乙方不存在管理过失的，由建设施工方、4 个小区业主委员会、有关

产权人（业主）按规定承担相应责任，甲方应当开展善后处理；产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

4. 由于乙方工作失职原因而损坏 4 个小区、产权人（业主）有关财产的，自然损坏除外，由乙方负责赔偿。因甲方原因，造成乙方未完成规定管理服务目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿。

5. 上级部门到城南社区检查工作时，由于乙方管理不善，如：飞线充电、环境卫生、路灯不亮等物业管理方面原因被通报的，按每通报一次扣除季度物业管理费总额的 1% 用于甲方组织整改。

九、小型公共设施维修

1. 乙方负责社区内单价 1000 元以下的小型公共设施（包括但不限于路灯、监控探头、健身器材、围栏、排水井盖、管道疏通等）的日常维护及损坏更换，材料及人工费用已包含在合同总价中（原则上不属于物业更换的，保养、养护等）。

2. 建立“30 分钟应急响应”机制，乙方接报设施故障后须 30 分钟内到场设置警示，6 小时内完成临时处置，48 小时内彻底修复。

十、不可抗力：由于不可抗力的原因不能履行合同时，应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，在取得有关权威部门的证明以后，允许延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

十一、本合同的其他组成文件：

1. 采购文件（含补充、修改文件）
2. 乙方的投标文件（投标报价表、服务建议方案及服务承诺书）

十二、合同补充和修改：对合同条款作任何改动或偏离，增加补充条款，均须由甲、乙双方签订书面的补充合同。

十三、违约终止合同

1. 在乙方收到甲方发出的违约通知后 10 天内，乙方仍未纠正其下述任何一种违约行为，甲方可向乙方发出终止合同通知，终止部分或全部合同，由此带来的一切损失由乙方承担：

- (1) 乙方未能在合同规定的期限内及时进场；
- (2) 乙方提供的服务质量不符合合同规定，且未及时纠正的；
- (3) 乙方未能履行合同项下的任何其它义务的。

2. 甲方终止部分合同，甲方可以按适当的条件和方式采购类似的由于乙方未交付部分的服务；乙方应承担甲方购买类似服务的额外费用并继续履行合同中未终止的部分。

十四、破产终止合同

1. 当乙方破产或无清偿能力时，乙方应书面通知甲方终止合同，在甲方知情而未收到乙方终止合同书面通知时，甲方亦可书面通知乙方终止合同。

2. 因不可抗力的自然灾害原因造成自然终止合同时按破产终止合同办法终止合同。

十五、合同纠纷：如发生合同纠纷，甲、乙双方协商解决；协商不成的，可以申请调解；调解不成的，可以通过诉讼解决。

十六、未尽事宜：合同如有未尽事宜，须经甲、乙双方双方共同协商，作出补充约定；补充约定与本合同具有同等效力。

十七、合同份数及生效：本合同一式四份，具有同等法律效力，甲方、乙方各二份，采购代理机构一份。本合同经甲、乙双方盖章后生效。采购合同双方自签订之日起 1 个工作日内将合同原件或扫描件送采购代理机构存档。

甲方（章）忻城县城关镇人民政府	乙方（章）广西桂中雄狮保安服务有限公司
2025 年 6 月 13 日	2025 年 6 月 13 日
单位地址：忻城县城关镇芝州二路 40 号	单位地址：来宾市政和路与翠屏路交叉口西北角大剧院后楼三楼
法定代表人：	法定代表人：
委托代理人：	委托代理人：
电话：0772-5511537	电话：0772-4977888
电子邮箱：xcxcgz@vip.163.com	电子邮箱：373225489@qq.com
开户银行：忻城县农村信用合作联社城关信用社	开户银行：中国农业银行股份有限公司来宾分行
账号：246712010102933688	账号：20148101040028937
邮政编码：546200	邮政编码：546100