



天津市非住宅物业服务合同

甲方：天津市东丽区水务局

乙方：天津众成物业服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《天津市物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，协商订立本合同。

第一条委托物业的基本情况

物业类型（写字楼、商业、工业园区）：写字楼

项目名称：区水务局项目

坐落位置：天津市东丽开发区一经路六号

总建筑面积：4400.62 平方米

第二条物业服务内容和标准

1、服务内容：

（1）保洁：负责楼内 100 人以上会议室、卫生间、电梯间、清理垃圾。

（2）秩序维护：负责服务范围内的正常秩序维护、外来人员登记查验。

（3）食堂人员：按照编制就餐人数提供工作日的早午两餐饮食制作、菜谱的制作、提供原材料采购计划、贯彻执行食品安全制度。

2、服务标准：

（1）保洁：

- 1) 垃圾筒内垃圾不超过 2/3，并摆放整齐，外观干净。
- 2) 卫生间玻璃、门窗无污迹、水迹、裂痕，有明显安全标志。
- 3) 卫生间内无蚊蝇。
- 4) 地面、水龙头、弯管、马桶座及盖、水箱等无污迹、无污物。
- 5) 便池无尘、无污迹、无杂物。
- 6) 卫生间设备（烘手器、灯、开关、暖气、通风口、门锁等）无尘、无污迹。

(2) 秩序维护:

- 1) 严格执行验证、登记制度，所有出入口设立秩序维护员职守，了解并能熟练使用和掌握门禁系统，及时识别外来人员，杜绝闲杂人员进入机关。
- 2) 物业范围内发生交通事故，立即到达现场，保护现场疏导交通。
- 3) 能发现各种安全和事故隐患并及时上报服务单位，并能迅速有效处置突发事件。

(3) 食堂人员:

- 1) 菜肴搭配合理，营养膳食，适合大多数人的口味，并掌握好供应时间节点，按需操作和供应，减少浪费。
- 2) 把好食品和原辅料卫生质量关，坚决杜绝不洁和变质食品及菜肴进厨房、上餐桌，发现质量问题，立即撤换，并进行调查、核实。
- 3) 餐饮服务做到主动、热情、耐心、周到。
- 4) 工作人员上岗着装统一，衣帽整洁，带好口罩，佩戴工号牌；不在食品加工区域和餐饮供应场所吸烟。

5) 正确使用与维护厨房设备，加强日常管理，防止事故发生，严禁人为损坏。检查冰箱、案台、电源等的运转情况和卫生情况，每日对燃气灶具开关、燃气管、减压阀等设备定期进行安全检查。发现故障和安全隐患及时汇报，确保燃气灶具安全使用。

6) 餐（炊）具清洗标准和程序完善，保持餐（炊）具清洁卫生；控制好餐（炊）具破损率及洗涤剂、清洁物品的消耗量。粗加工区、冷藏室、厨房、面点间、洗碗间等各部位卫生责任明确，做到无污迹，无油渍，无异味。物品摆放有序、规范，建立并执行卫生包干制及每日检查制度。

7) 贯彻执行食品卫生制度，抓好卫生和安全工作，加强安全保卫、防火教育，确保餐厅厨房安全。认真记录并保持仓库规定的温度、湿度，做到防火、防潮、防霉变。严格按照《食品安全法》要求采购食品原材料，严禁采购腐败变质食品和过期食品。食堂工作人员必须保持食品和冰箱存放食品的清洁卫生。合理储存食品，做到餐具和食品生熟、荤素分开，防止食品相互交叉污染。

8) 业主单位负责办理餐厅营业的卫生许可证，物业负责办理食堂员工的健康证，保证炊管人员持证上岗，所有服务人员必须有《健康证》，并定期体检。

第三条 物业服务相关费用

物业服务及食堂服务期限为 12 个月，自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，如任何一方在合同期满前终止本合同，必须提前三个月以书面形式通知对方，并做好交接工作。

第四条 物业服务费的收取

1、本合同物业服务费金额为 374428.93 元（含税），大写人民币

为 叁拾柒万肆仟肆佰贰拾捌元玖角叁分。

2、按季度打款方式进行付款，甲方于每季度最后一个月末前向乙方支付物业费用。第一季度支付费用 93607.23 元/季度，人民币大写 玖万叁仟陆佰零柒元贰角叁分，第二季度支付费用 93607.23 元/季度，人民币大写 玖万叁仟陆佰零柒元贰角叁分，第三季度支付费用 93607.23 元/季度，人民币大写 玖万叁仟陆佰零柒元贰角叁分，第四季度支付费用 93607.24 元/季度，人民币大写 玖万叁仟陆佰零柒元贰角叁分。

3、在服务过程中，如甲方需增加服务人员或在约定服务内容的基础上另需增设、扩大或减少相关服务项目，则按相关岗位的人均综合费用，与本合同物业服务费一并予以支付或扣除。

4、为保证服务质量，合同期内如遇政策性因素影响，如最低工资标准上调、社会保险金基数上调、物价上涨等因素导致服务成本增大，经双方协商一致可进行相应调整。

第五条物业服务费的界定

1、物业服务人员的工资、福利费、社保及服装费由乙方负责。

2、日常保洁、清洁用品、秩序维护所需的工具及耗材费用由使用方自行支付。

第六条甲方的权利义务

1、根据有关法律、法规、规章及本合同的约定，及时足额支付物业服务费用。

2、对乙方有建议、督促的权利，对本物业区域内的物业服务事

项有知情权。

3、审核本物业区域内共用部位、共用设施的收益使用情况。

4、不得要求乙方在本物业区域内行使物业服务内容以外的物业服务。

5、应在乙方办理接管 3 日前，提供符合办公要求的物业服务用房， 由乙方无偿使用。

6、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。

7、协助乙方做好物业区域内的物业服务工作。

8、甲方自行办理本物业公众责任险、财产险及停车场等保险。

9、有关法律、法规、规章规定的甲方其他权利义务。

第七条乙方的权利义务

1、根据有关法律、法规、规章及本合同的约定，按照合同约定物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费用。

2、及时向甲方告知物业区域内物业服务的有关情况。

3、妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息。

4、及时向甲方通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方、 业主和物业使用人的监督。

5、本物业区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方协商解决。

6、本项目物业服务范围不包括的人身、财产保险及保管等责任，

乙方不承担非乙方原因造成的人身、财产损失责任。

第八条对需进入物业区域内的宣传、检查、执法、救援等公共事务，甲乙双方应当积极配合。

第九条违约责任

1、甲方违反本合同约定，导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方在双方协商一致的合理期限解决；因甲方原因导致逾期未解决的，乙方可要求甲方支付合同总金额 10%违约金。甲方未按本合同约定时间支付服务费，每逾期一日，按服务费总额的 1%向乙方支付违约金。

2、乙方提供的服务达不到本合同约定的标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内改进，乙方未能改进的，甲方可要求乙方支付合同总金额 10%违约金。

3、乙方应按照合同约定提供合格的物业服务，如发生岗位人数未达标问题，甲方有权责令乙方限期补齐，如乙方未在规定期限内补齐岗位人数，甲方有权核减相应费用。

第十条提前解约责任

除本合同规定的合同终止情形外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则无过错方可要求过错方支付合同金额 10%的违约金；造成损失的，无过错方可要求过错方承担相应的赔偿责任。

第十一条其他责任

1、由于甲方的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。如因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能或

造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。因乙方管理不善或操作不当或没有按规定进行日常保养等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。

2、乙方不承担非乙方管理失误造成甲方或物业相关使用人物品丢失、被 盗、损坏或发生其他安全问题，乙方应协助公安机关调查。

3、乙方不承担因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成的损失。

4、乙方不承担非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍且乙方已采取应急措施造成的损失。

第十二条突发事件处理

为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应按有关规定处理。

第十三条争议解决

因合同的解释或履行发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可向天津市东丽区人民法院提起诉讼。

第十四条其他约定

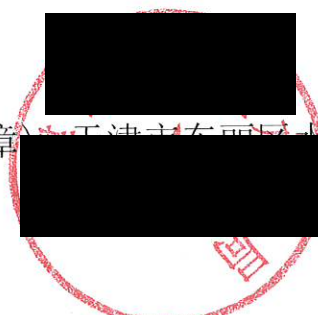
1、本合同未尽事宜，国家有相关规定的，依规定解决；没有规

定的，由双方协商解决，并签订书面协议。

2、对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认，并作为本合同 附件，与本合同具有同等的法律效力。

3、本合同正本连同附件一式柒份，甲方执叁份,乙方执肆份,具有同等法律效力。

4、本合同经双方法定代表人或授权代表人签字且盖章之日起生效。

甲方(盖章)  局

乙方(盖章):天津众成物业服务有
限公司

代表人:

2024年 / 月 / 日

代表人:

2024年 / 月 / 日

附件 1

区水务局人员岗位配置		
序号	部 门	人 数
1	保洁员	2
2	秩序维护员	2
3	厨师	1
4	面点	1
5	帮厨	0
合计		6

大分

12011
大分

