**物业管理服务委托合同**

**甲方（委托方）：**

**乙方（受托方）：**

根据《物业管理条例》、《中华人民共和国民法典》、《公共机构节能条例》等法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经协商一致，就以下物业管理服务事项达成协议。

一、物业管理概况

1、物业名称：

2、物业地址：

3、物业类型：

4、建筑面积：

二、合同履行期限

本合同期限为：自 年 月 日起至 年 月 日止，期限为 年。

三、安保服务的主要内容及要求

1、自觉遵守相关规章制度，并严格执行保密规定；

2、负责做好防盗、防火等一切相关的工作；

3、维持好秩序，保持大门畅通；

4、物业区域内24小时全天候公共秩序管理，包括门禁巡查、中央监控和突发事件处理；

5、不间断对小区区域进行安全巡视；

6、对进出小区的车辆进行安全管理，引导车辆有序停放、通行；

7、对进出小区的装修、快递、访客等外来人员实行登记管理；

8、对火灾、治安、交通事故等突发事件有应急预案，事发时能采取相应措施；

9、认真做好各项值班记录。

四、甲方的权利和义务

1、甲方有权对保安管理进行督导、检查，提出整改意见，依据本合同的约定，对乙方的保安服务工作进行全面的监督和管理，落实巡检制度及定员定岗管理制度，在实际工作时发现影响安全的而合同未涉及的事项杜绝保安盲点，要求乙方及时解决；

2、督促并指导乙方操作行为，并进行严格而全面的岗位培训，对执行结果进行跟进检查；

3、甲方有权要求乙方提供保安之详细工作实施计划及管理方案、专项业务操作规程、本项目管理架构、工作及培训计划、工作现场的质量记录及工作人员相关资料，并有权对乙方的技能予以评估；

4、督促、协调乙方建立、健全各项规章制度及管理体系、工作表单，全面进行责任管理。督促乙方加强对员工的职业道德、职业礼仪、服务意识素质培训及考核，提高乙方人员综合素质；

5、乙方派出的主管、领班纳入甲方的管理体系中，由甲方直接管理。对不符合要求的保安人员，有权要求乙方及时调换；

6、督促乙方按时提供完整、真实的工作记录及作息资料，保证所有资料的完备与准确性，当乙方申请费用支付时，可用于核实；

7、甲方如对乙方员工工作不满意，有权要求乙方在7个工作日内更换人员；

8、按合同约定的费用及支付方式，按时支付物业管理服务费；

9、按法律规定或经双方商定由甲方承担的其他责任和义务。

五、乙方的权利和义务

1、遵守政府相关保安管理规定，依据本协议约定及甲方的要求，保质保量的提供保安服务，并使服务质量达到甲方制订的各项保安制度要求；

2、提供保安管理服务日常运作架构交甲方审批，并按经批准的架构运作。若根据安保需要，上述人员架构需要调整，乙方仍应提交审批通过后予以执行。其派出的员工遵守小区物业管理中心的规章制度，其派驻保安人员必须佩带甲方提供之工作铭牌及工作服饰；

3、提供一支具有良好素质的保安队伍，为小区提供二十四小时的保安服务，维护小区公共秩序和安全。甲方提出与保安范围相关、合理可行的管理事宜，乙方有责任协调或采取纠正预防措施。若在保安区域内发生刑事案件、民事纠纷或其他意外事件，乙方应第一时间通知甲方，并保护现场、维护秩序，配合甲方共同解决；

4、甲方有权对保安服务事宜进行全面的监督和管理，乙方应予以遵从；

5、乙方现场工作人员有责任向甲方反应公共设施、设备的完好状况；

6、乙方应保证不会出现管理服务中段的情况，例如个别人的离职必须在三个工作日内补足，并不得影响管理上的整体运作；

7、每月至少一次指派高层管理人员到实地检查合同范围内的保安工作情况，并积极征询甲方相关负责人意见、加强沟通，不断提高服务品质；

8、负责小区内的车辆安全管理；

9、负责保安人员的招聘、培训、管理、考核和退聘工作；

10、负责保安人员的薪金发放、日常管理、教育工作；

11、认真做好保安服务的台帐记录，并及时归档备案；

12、每月若有对乙方的有效投诉未及时正确处理和解决达两次以上，甲方有权提出警告，并可视情况在当月保安服务费中扣除1%—3%的保安服务费；

13、甲方在每次管理评审过程中（每月一次）会向乙方出示《不合格服务通知》和《整改行动计划》。如在约定整改期限中乙方不能够完成计划，甲方则会向乙方出示书面警告，并有权可视情况在当月保安服务费中扣除1%—3%的保安服务费；

14、在小区内乙方工作人员出现盗窃、打架斗殴等违法行为，甲方除报国家有关部门依法办理并要求乙方承担实际遭受的经济损失外，还有权视情节扣除乙方当月服务费的1%—5%作为违约金。

六、保障

1、乙方根据此合同所赋予的职权，为受管物业的整体利益所作的决定及措施，对业主、使用人具有同等约束力；

2、因天灾和不可预见的情况，或乙方已尽全力仍无法阻止而造成的人身或财产损失时，乙方不承担责任。

七、服务费用

1、根据甲、乙双方约定，甲方每月支付乙方 名保安的人员劳务费，总计劳务费用为人民币： 元/月 (此费用含员工工资、管理费、福利费用、保险、工作时间的餐费、服装、日常和国定假日加班费以及住宿费用等所有相关费用)；

2、为确保完成服务的内容，甲、乙双方可根据情况适当调整岗位及人员的数量和费用，但需要得到甲方书面同意后方可执行。

八、违约责任

1、任何一方一般不得无故单方面终止合同，如因甲、乙任何一方因故无法履行合同时，需提前两个月以书面形式通知对方，在取得对方同意后终止合同，否则均需赔偿对方损失；

2、甲方在每次管理评审过程中（每月一次）会向乙方出示《不合格服务通知》和《整改行动计划》如在约定整改期限中乙方不能够完成计划，甲方则会向乙方出示书面警告，并有权依据合同约定扣除相应比例的保安服务费。甲方有权单方面终止合同；

3、甲方连续两个月及以上未能支付乙方支保安服务费用，视为甲方违约。甲方应承担违约责任，乙方有权提前终止合同，并由甲方承担由此给乙方造成的一切损失；

4、甲、乙双方均应严格执行合同有关事宜，如在执行合同期间有争议，由双方协商处理，如协商不成提交甲方所在地人民法院进行仲裁。

九、其他

1、本合同未尽事宜，由甲、乙双方友好协商解决；

2、本合同一式两份，甲、乙双方各执一份；本合同自双方授权代表签字盖章之日起生效。

**甲方（委托方）： 乙方（受托方）：**

**授权代表： 授权代表：**

**电话/传真： 电话/传真：**

**签约时间： 年 月 日**