

员工公寓服务协议

甲 方： 富联科技（鹤壁）有限公司

联系人：XXXX

通讯地址：河南省鹤壁市城乡一体化示范区鹤淇大道纬六路北富士康厂区

电 话：XXXX

乙 方：XXXX

联系人：XXXX

通讯地址：XXXX

电 话：XXXX

为改善员工公寓区的住宿条件、提升员工生活质量，甲方响应政府号召通过合法招投标程序代表员工聘用专业服务公司为员工公寓区提供安居服务，创建安全文明小区。依据《民法典》等法律法规有关规定，现甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方代其员工委托乙方提供公寓管理服务事宜，订立本协议。

第 1 条：服务范围及服务期限

1.1 乙方为淇水公寓公租房住宅小区(3#、5#、6#、7#、8# 公寓楼) 及功能房、公共区域，(以下简称本公寓) 提供维修、清洁、安保、消防隐患排查及客服等服务。本公寓建筑面积、建筑总层数、总房间数等详见附件一《淇水公寓概况表》

1.2 公寓服务期限(即本协议有效期限)为 XXX 年 XX 月 XX 日至 XXXX 年 XX 月 XX 日，协议到期后，乙方应当按照甲方要求做好与甲方或甲方指定的第三方的交接工作，乙方拒不配合的，甲方有权暂停乙方未付款项并要求乙方赔偿给予甲方造成的所有损失。双方同意，本协议的服务期限任何情况下不超过甲方与业主方的租赁合同期限，如甲方与业主方的租赁合同终止，则本协议服务期限提前届满或终止，乙方不得向甲方主张任何违约责任。本协议期满或提前终止后，甲方新招标厂商尚未进驻，乙方需配合甲方按本协议约定继续提供服务直至甲方通知乙方退场时终止。

1.3 甲方有权依其业务需要书面通知乙方变更、终止协议所述服务，且甲方不承担任何违约责任，乙方即应根据甲方通知相应调整或停止物业服务工作。

第 2 条： 进驻确认

2.1 乙方应于甲方要求时间进驻本公寓提供服务，并与甲方或甲方指定第三方办理有关移交手续。乙方迟于前款时间进驻的，甲方有权追究乙方违约及损失赔偿责任。

2.2 乙方进驻本公寓时，双方应就房屋及其附属设施的当时状况、进驻服务时间、附属财产等有关情况进行书面确认并加盖公章，详见附件二《进驻确认清单》。

第 3 条： 服务费及支付

3.1 甲乙双方同意:乙方管理本公寓的服务费，由本公寓的入住人员承担，甲方于入住人员工资中代扣向乙方支付。服务费的收取标准详见附件五《淇水公寓物业服务合同价格》，协议期内因甲方租赁公寓楼栋发生变动及其他因素导致乙方实际服务的物业服务项目发生变化的，按照附件五《淇水公寓物业服务合同价格》之单价*实际服务项目数量进行核算，核算后乙方应进行确认。乙方已充分知悉服务费标准已包含了乙方提供本协议项下服务项目所需的一切成本与费用，乙方于协议期内不得额外要求甲方支付其他费用或提出额外补偿。服务费自乙方进驻并服务之日开始起算，乙方同意按本协议及附件约定配置符合约定的服务人力，如协议期内，乙方未足额配置人力的，甲方有权于每月结算费用时扣减相应的人力费用，如超额配置人力，乙方无权要求甲方支付多余人力费用。

3.2 甲方如需要乙方临时进驻，临时进驻期间物业服务费用以实际投入之费用（乙方须向甲方提供相应合格发票，并经双方书面确认费用）进行结算。

3.3 乙方同意仅服务甲方指定的楼栋，物业服务费用以甲方实际投入楼栋之进行费用结算（实际投入之楼栋由双方进行书面确认），甲方未启用之楼栋或相关区域不予结算费用。

3.4 对于本协议未涉及之服务项目，甲乙双方可依实际情况变化进行调整，并另行签署补充协议。

3.5 在乙方严格履行甲乙双方约定情况下，当月服务费，甲方应在甲乙双方对账确认服务费金额无误且收到乙方合格发票后，45 个工作日之内在入住员工工资中代扣统一向乙方支付。乙方收取服务费时，应依甲方需要，提供合格发票（本协议所涉及之币别皆为人民币），若双方对服务费金额有异议或乙方未能及时提供合格发票的或乙方违反双方约定的，甲方有权暂停或延迟支付服务费。

3.6 甲方以银行转账方式向乙方支付服务费用，乙方收款账户信息如下：

开户银行：XXXX

户 名：XXXX

账 号：XXXX

如因乙方更换收款账户信息，造成物业服务费支付延迟，甲方不承担任何责任。

3.7 特别项目约定：

(1) 2000 元以下 (含 2000 元) 的单项建筑物修补、单件设备零配件维修更换及公寓内附属配套设施等维护工作，包括在日常维护范围内，由乙方负责，不另行收取费用。

(2) 2000 元以上单项建筑物修补、单件设备零配件维修更换、单件设备的大修、改造等不包括在日常维护范围内。乙方应根据运行情况提出大修、改造建议，经甲方同意后乙方协助现场实施，大修、改造费用经甲方与业主事先视实际情况检讨书面确认实施。

3.8 乙方如需进行涉及甲方之广告推广等商业活动，应事先征得甲方同意，未经甲方书面同意不得实施，若乙方广告推广等商业活动侵犯其他方的合法权益，由乙方承担全部责任。

3.9 若乙方就本协议项下的服务标的同时为甲方及第三方提供公寓管理服务的，则该公寓管理服务项目所产生的费用由甲方及第三方共同负担 (甲方及第三方有权根据相关标准按比例分摊支付)，乙方需按照甲方及第三方要求分别开具符合要求的发票，乙方就该公寓管理服务每月只能向甲方及第三方收取一份费用，不得重复收取，重复收取的，甲方及第三方均有权拒绝支付，同时乙方也应将多收取的费用在规定时间内返还给甲方或第三方，并赔偿给予甲方或第三方造成的全部损失。

第 4 条： 公寓服务内容事项

4.1 乙方为本公寓提供管理服务，包括但不限于提供维修、清洁、安保、消防隐患排查及客服服务等，乙方具体服务细项详见附件三《公寓服务质量标准》与附件四《公寓物业服务监督实施办法》中的规定。乙方须严格遵守《公寓服务质量标准》与《公寓物业服务监督实施办法》之规定。

如乙方违反本条约定或服务质量达不到约定标准，乙方应当按照甲方要求限期整改，否则，甲方有权扣减乙方相应的物业服务费用，且甲方有权直接解除本协议并要求乙方赔偿损失。

4.2 乙方负责办理本公寓住户入住及退宿手续等。入住时，按照具体情况进行人员床位分配，并保证公寓实际入住人员经与甲方确认的人员一致；退宿时，进行本公寓资产使用情况检查，如发现资产被员工故意损坏，经员工确认后，乙方有权向具体入住员工进行追偿，乙方负责对损坏部份进行修复。

4.3 乙方在提供管理服务中应突显人文关怀特色。乙方应增加入住人员的沟通渠道，消除员工隔阂，实现人文关怀，降低员工极端行为发生的概率。同时乙方应经常开展多种多样的文体活动，使入住员工融入社会，融入小区。

4.4 如入住人员在本公寓小区出现人身或财产意外事件及其它异常情形 (包括但不限于入住人员酗酒

闹事、打架斗殴、破坏本公寓的财产及精神出现异常等情形)，乙方应先行采取紧急保护及救助措施，并立即向甲方的指定窗口通报案件情况及信息，事后全力配合有关部门展开调查、改善服务质量并负责一切对外说明工作，必要时应有有关部门需要乙方对案件的情况应采取适当的保密措施。若因上述情形处理不当造成甲方名誉或财产损失等，乙方全额赔偿甲方损失。

4.5 乙方严格履行本协议规定服务标准，全力加强对本公寓的安全管理工作，预防各种意外事件的发生。

4.6 乙方负责依照国家法律法规和相关标准建立健全消防安全管理制度和保证消防安全的操作规程，并落实消防安全责任，明确公寓的消防安全责任人和逐级消防责任人。采取多种形式对小区人员进行消防安全知识宣传与培训；建立消防安全管理组织及事故应急预案，每年至少两次消防演习活动；严格落实日常消防安全管理，保持消防通道畅通，消防安全标志完好清晰。定期对消防设施设施和小区、房间内的变配电设备设施进行检查、维护和保养，保证完好；乙方消防安全管理人、值班人员和设备设施维护操作人员应当经过相关资质培训，持证上岗，建立防火巡查和防火检查制度，确定巡查、检查当班人员、内容、部位、频次，定期（每天至少一次）组织消防安全检查，及时处置事故隐患。

4.7 政府职能部门或甲方等相关单位稽核处的安全隐患（公寓工程遗留问题除外），乙方应在限定期限内排除，否则，并且引发的一切事故由乙方自行承担，甲方也有权视情节轻重解除本协议并要求乙方赔偿损失。

4.8 乙方应当制定相应的应急措施或预案，公寓区内如发生紧急事件造成停水、停电，乙方应积极应对，与相关部门进行协调，确保供水、供电及时恢复，保障员工公寓住宿安全及需求。

4.9 协议期内，业主方或甲方实施之工程、安装之设备（仅限水电等基础设备、大型设备及特种设备除外），乙方应主动纳入日常维保范围并依照协议 3.7 条执行，并保障其使用功能正常。

4.10 乙方应具有本协议约定的相关专业事项的管理、维修及维护等资质，否则，造成的所有相关责任及损失属乙方责任范围内均由乙方自行承担。

4.11 乙方应主动与政府消防安全相关部门接洽相关事务，积极参加政府消防部门举办的各项安全活动，配合消防安全部门的检查与指导，及时处置事故隐患。

4.12 乙方未尽本协议及协议附件规定的义务而引发的火灾等事故由乙方负责，但如果政府消防部门认定事故责任方非乙方，则由政府消防部门认定之责任方承担，但乙方应先行解决处理。如政府消防部门在火灾发生后三个月内，仍无法认定责任方的，甲、乙双方与业主协商处理解决。

4.13 乙方依中华人民共和国法律法规和政策规定应负责的其它事项。

4.14 协议期内，乙方应接受甲方的监督和考核。

第 5 条： 装修、维修及维保

5.1 乙方如欲在其位于本公寓的办公场所内附合或增加设备、装修布置等固定设置，均应先取得甲方书面同意，并自担费用，且不得损害原有建筑结构安全，并于协议期限届满或终止时，对前述固定设置根据甲方要求进行拆除或保留，如保留，不得要求甲方补偿，如拆除给公寓造成损失，由乙方承担赔偿责任。

5.2 乙方应按照本协议规定服务标准对本公寓服务范围内的室内、室外设施设备履行维修及维保义务，乙方未尽义务导致人员伤亡及财产损失的，应承担赔偿责任，甲方并有权终止本协议且乙方应赔偿给予甲方造成的全部损失。

5.3 因乙方管理不当或未尽相关义务，导致本公寓或其附属设施（包括但不限于门窗、玻璃等）出现或发生妨碍安全、损坏或故障等情形，导致发生意外事件、人员伤亡或财产损失的，乙方承担赔偿责任。

5.4 因乙方管理不当或未尽相关消防安全义务，导致消防设施损坏或发生火灾等情形造成人员伤亡或财产损失的，乙方应承担赔偿责任，甲方有权终止本协议且乙方应赔偿给予甲方造成的全部损失。

5.5 乙方应配备固定且具备电梯维护保养专业执业资格及技能的持证技术人员，对使用中电梯进行维保，并应为每台电梯建立履历表，详细记录每台电梯维保、故障大修、更换配件等信息。当电梯突发性故障（包括电梯困人、紧急异常情况等），乙方应于 0.5 小时内到现场抢修，并于 8 小时内完成抢修，如无法在上述期间内抢修完成，必须书面通知甲方。如电梯发生故障，属乙方未尽相应维保义务或维护、操作不当造成的，由乙方承担由此引起的全部责任。

第 6 条 双方权利和义务

6.1 甲方的权利和义务

（1）按照本协议约定，支付服务费用。

（2）有权向社会各界宣布甲方与乙方双方合作之事实，有权有选择地播放、展示、发布乙方有关公寓服务信息（如录像、图片、文字说明）、广告等。

（3）检查监督乙方服务质量，对于不符合本协议及本协议附件约定的，甲方除有权对乙方进行相应的处罚外，甲方还有权要求乙方限期整改。乙方逾期不整改或整改不符合本协议及本协议附件约定给

甲方、甲方员工或第三方造成损害的，乙方应予以赔偿，甲方有权终止本协议并要求乙方赔偿全部损失。

(4) 有权视实际情况调整本协议规定服务标准及服务监督实施办法等，并按上述标准及办法监管乙方服务工作，乙方同意无条件予以配合。

(5) 经甲方事先书面确认乙方人员人数，为服务于本公寓的乙方人员提供住宿，所需费用由乙方承担。

(6) 甲方有权要求乙方更换不合格之乙方人员，并视情况要求乙方在特定服务项目上增减人力，相应服务依据附件五《淇水公寓物业服务合同价格》之价格明细进行调整。

(7) 乙方人员非甲方雇佣员工，甲方与乙方人员不存在劳动关系，乙方应自行处理与其人员之劳资、人事等关系及纠纷，如因乙方未及时、妥善处理，造成甲方或入住人员损失，乙方应予以赔偿，情况严重时，甲方有权终止本协议并要求乙方赔偿全部损失。

(8) 乙方自进驻之日起六个月为物业服务考核期，考核期结束时，甲方有权依据附件四：《公寓物业服务监督实施办法》对乙方物业服务进行考核，考核不通过则甲方有权终止本协议而不承担任何违约责任。

6.2 乙方的权利和义务

(1) 按照本协议约定，收取服务费用。

(2) 依本协议及附件所约定服务标准提供服务，接受甲方依本协议约定所进行之监督、稽核及考评。乙方需无条件配合甲方客户之稽核，并提供所有稽核项目所需的各项书面文件。

(3) 乙方应对双方书面确认之资产（含室内及室外公共部分）进行定期盘点，维护资产安全，如遗失，应按照资产原值予以赔偿。

(4) 乙方及乙方人员应具备法律法规规定之服务资质，并将资质证明文件及人员身份证明文件交予甲方查验，并交付复印件供甲方留存备案。

(5) 乙方保证遵守劳动法律法规规定，自行负责乙方人员在岗期间的工资社保及人身安全等事宜，服务期间，乙方人员出现人身、财产损失的，与甲方无关。

(6) 乙方应负责为其员工提供工作所需的工作服装、工具等一切配备。

(7) 当甲方提出人力增减需求时，乙方应根据实际情况作出妥善的人力安排以使甲方满意；当甲方要求更换不合格人员时，乙方应立即以合格人员予以替换，如拒不按照甲方要求进行更换的，每发生

一次，乙方向甲方支付违约金 500 元。

(8) 乙方应向其员工进行倡导，遵守甲方的各项规章制度，若出现乙方员工擅离职守、寻衅闹事、偷窃财产等情况的，乙方应负责解决并赔偿因此给甲方、甲方员工及第三方所造成的人身、财产损失，情节严重违反法律的，甲方有权送交公安机关处理。

(9) 乙方因履行本协议而知悉的甲方信息，均属甲方机密资料。未经甲方事前书面同意，乙方不得泄露给任何第三方或用于与履行本协议无关之其它用途，如由此造成甲方损失，乙方承担一切赔偿责任。

(10) 协议期间，乙方人员造成自身或第三方人身伤亡、财产损失的，乙方承担相应的赔偿费用，与甲方无关，造成甲方损失的，乙方还应当负责赔偿。乙方人员不得采取拉横幅、堵门、锁车或恶意破坏小区资产设施等影响甲方名誉之行为，否则，甲方有权解除本协议并要求乙方赔偿所有损失。

第 7 条：乙方郑重承诺

7.1 甲方有权组建公寓服务监督委员会（以下简称“委员会”），委员会有权依照《公寓物业服务监督实施办法》（详见附件四）对乙方所提供的服务进行监督。

7.2 乙方接受委员会对乙方的服务定期进行考核。

7.3 乙方接受政府监管机构及小区居委会等单位的监督。

7.4 未经甲方书面同意，乙方不得在公寓内进行盈利性的宣传或活动，一经发现没收经济所得并予以处罚，处罚金额为经济所得的两倍。

7.5 未经甲方书面同意，本协议中乙方的权利义务不得转让予任何第三人，否则，甲方有权解除本协议并要求乙方支付违约金 20000 元并赔偿给予甲方造成的所有损失。

第 8 条：协议解除

8.1 除本协议另有规定外，本协议有效期内，发生下列情形之一的，任一方均有权解除或变更本协议：

- (1) 发生不可抗力，使本协议无法履行；
- (2) 政府征用、收购、收回或拆除本公寓；
- (3) 甲方与乙方双方协商一致。

8.2 出现下列情形之一时，甲方有权解除本协议并要求乙方赔偿甲方经济损失：

- (1) 乙方利用本公寓进行非法活动；
- (2) 乙方擅自改变本公寓房屋结构的；

- (3) 乙方违反本协议第 5 条、第 7 条规定，经甲方确认，属情节严重的；
- (4) 乙方未经甲方同意或有关部门批准，将本公寓进行改建、扩建或装修的；
- (5) 依照《公寓物业服务监督实施办法》(详见附件四)，考核不通过的；
- (6) 乙方物业服务人员或伙同公寓外人员敲诈、勒索、骗取住户钱财的；
- (7) 乙方物业管理存在严重缺失，导致公寓内发生群体性事件的；
- (8) 乙方物业服务人员殴打、伤害公寓住户，影响极其恶劣的；
- (9) 乙方对于甲方的各项工作配合度较差的；
- (10) 乙方违反本协议 4.4 条款约定的；
- (11) 乙方存在其它违法或违反甲乙双方约定行为的。

8.3 甲方提前 30 个自然日书面通知，可以解除本协议，甲方解除协议不承担任何法律责任。

第 9 条： 违约责任

9.1 本协议有效期满或协议终止时，乙方不按时退出本公寓时，乙方应每日支付人民币 1 万元予甲方作为违约金。

9.2 如本协议有效期满或协议终止时，乙方应当向甲方移交以下材料及物品：

- (1) 在本协议有效期间，乙方接收的所有财产及物品 (详见附件二《进驻确认清单》)；
- (2) 在乙方提供服务期间所形成的、本公寓及设施设备改造、维修、运行、保养的有关资料。

如乙方不移交上述数据及《进驻确认清单》所列明财产或物品的，乙方除应支付人民币 30 万元予甲方作为违约金之外，还应继续履行上述移交之义务。

9.3 乙方如于本协议有效期满前未经甲方书面同意而无故终止本协议，乙方应支付人民币 50 万元予甲方作为违约金。

9.4 本协议服务期限届满时，甲方有权扣除乙方到期前的服务费暂不支付，乙方须协助配合新的物业公司进行交接，甲乙双方与业主方、新的物业公司四方达成共识，相关责任明确清楚交接确认后，再支付相关费用。

9.5 乙方丢失、损坏相关资产或物品的，由乙方进行赔偿或修复，否则甲方有权扣除本协议物业服务期限届满前约两个月的服务费以补偿小区业主相关财产损失，且可追究乙方相关法律责任。

9.6 乙方与乙方员工出现劳资纠纷，出现集体停工 (三人及以上) 等现象，对乙方履行本协议项下的义务造成影响的，乙方应向甲方支付违约金 1000 元/日，且应立即消除该情形，如集体停工超过 2 日

的，甲方有权解除本协议并要求乙方赔偿给予甲方造成的全部损失。

9.7 乙方应向甲方缴纳履约保证金拾万元整，就乙方应付甲方之违约金、赔偿金或其他费用，甲方有权从履约保证金及应付乙方的服务费中直接予以扣除，不足部分，乙方需继续支付；若乙方单方面终止合同或拒不履行合同，则甲方有权没收履约保证金并要求乙方赔偿全部损失。

第 10 条：一般条款

10.1 甲方与乙方双方在合作的同时，并不排除对方和第三方合作伙伴进行同类合作。

10.2 除双方另有约定外，依本协议所需之通知送达时，自送达到本协议约定之对方地址或对方营业执照上登记地址时生效；通知以国内快递方式送达者，自寄送翌日视为送达。

10.3 本协议之附件及其它文件构成本协议之一部份，如有冲突时，以本协议条款为准。

10.4 对本协议所为之任何修正、更改或增删，非经双方签署确认，不发生法律效力。本协议未尽事宜，可另行协商签署补充协议。

10.5 本协议之成立、生效、解释及履行，均以中华人民共和国法律为准据法。

10.6 本协议当事人就任何因本协议或附件之条款或违约所生之争议，应以友好协商方式解决。如当事人无法协商解决，则该等争议应以甲方所在地法院为第一审管辖法院。

10.7 本协议经双方盖章后生效。本协议一式四份，甲方执三份，乙方执一份，具有同等法律效力。

附件一：《淇水公寓概况表》

附件二：《进驻确认清单》

附件三：《公寓管理服务质量标准》

附件四：《公寓物业服务监督实施办法》

附件五：《淇水公寓物业服务合同价格》

(协议附件为本协议的有效组成部分，与协议正本具有同等法律效力，对各方均具有约束力，各方应同样严格遵守。)

甲方：

乙方：

有权人签字：_____

有权人签字：_____

____年__月__日

____年__月__日