

社渚镇周城集镇 6 个散住楼劳务外包服务合同

甲方：溧阳市社渚镇人民政府

乙方：溧阳市绿园环卫有限公司

合同时间： 年 月 日

签订地点：

依据《中华人民共和国民法典》和本次《磋商文件》的规定，经友好协商，乙方中标承担此项工作，双方本着互惠互利、共同发展的原则，协商后达成如下协议：

一、服务内容

乙方向甲方提供保安、保洁、绿化养护及水电维修等物业服务，依据双方确认的岗位职责要求，执行安全防范、卫生保洁任务，承担相应的保安、保洁、绿化养护及水电维修等物业服务责任。

二、合同期限

2022 年度合同自 2022 年 5 月 1 日 起至 2023 年 4 月 30 日 止。在合同期限内，甲方每月进行考核，乙方经甲方考核（具体考核标准见附件《物业管理服务作业质量考核标准和评分暂行细则》），在年度合同周期内考核结果连续 2 次或全年累计有 3 个月低于 80 分的，甲方有权终止合同并没收履约保证金。

三、物业服务的形式和范围

1、物业服务形式为日常物业服务；

2、服务范围及面积：周城集镇 6 个小区及散住楼（时代家园小区、汤山小区、农民小区、瑞丰大厦、教室住宅楼、医院住宅楼）的物业工作，总面积 109355.3 平方米，其中住宅面积 82695.3 平方米，商铺面积 26660 平方米；

3、服务标准：按甲方具体要求执行；

4、本项目不允许分包，一旦发现，采购单位有权终止合同并没收履约保证金。

四、甲方权利及义务

1、甲方有权对乙方人员履行本合同约定的工作进行指导、监督；有权根据具体情况临时调整乙方人员的工作时间及工作内容，乙方人员应当服从甲方的调整；

2、甲方有权要求乙方调换不符合本合同约定条件的人员；

3、甲方有权审核乙方提交的执勤方案和工作职责，并有权要求乙方修改执勤方案和工作职责；

4、为乙方人员提供必备的工作条件，包括值班岗亭、基本的办公场所等；

5、甲方若在双方商定的工作时间外安排人员加班工作的，应按国家有关劳动法规支付加班补助费；

6、甲方有权审核并要求乙方修改物业方案和工作服务标准；

7、甲方有权指派专人定期不定期按照物业标准进行检查，如发现工作不符合甲方要求，先以口头形式通知乙方立即整改，若不及时整改，再以书面形式通知乙方并视情况给予一定的经济处罚；

8、甲方为乙方提供存放各类工具的房屋；

9、如乙方员工违反国家法律法规和甲方有关制度，甲方有权按照本合同对乙方进行处罚，并有权要求乙方对其员工进行处理；

10、甲方不承担任何因乙方违反国家法律、法规和劳动用工制度的责任，不承担任何安全事故责任；

11、甲方如遇突发性公共事件或其他突击任务，有权要求乙方员工加班，加班费另计。

五、乙方的权利与义务

1、乙方应当于签订本合同之日起5日内向甲方提交物业实施方案和工作职责，甲方对物业实施方案和工作职责提出修改的，乙方应当作出相应修改；

2、乙方及乙方人员应当按照物业实施方案和工作职责予以实施，文明服务。

3、乙方应当提供符合本合同约定条件、物业实施方案要求数量的各类人员。

4、乙方人员包括但不限于工资标准、各项福利待遇、食宿、社会保险、工作服饰、各类器材等均与甲方无关，由乙方全权负责承担。乙方及乙方人员在履行合同义务时发生的人身伤害事故及给他人造成的人身伤害或财产损失的，均由乙方独立承担相应法律责任，甲方对此不承担连带责任；

5、乙方提供的各类人员不符合本合同约定的条件或违反甲方规章制度，乙方应当于甲方提出更换的要求之日起5日内予以更换；

6、乙方人员应遵守甲方的各项规章制度和管理规定，履行保卫甲方财产、人身安全的义务；

7、发生在物业服务区域内的刑事案件、治安案件和灾害事故，应及时处理并报告甲方和当地公安机关，采取措施保护案发现场，协助公安机关侦查各类治安刑事案件，依法妥善处理责任范围内的其他突发事件；

8、落实防火、防盗、防破坏等安全防范措施，发现责任区域内的安全隐患，应及时报告甲方并协助予以处理；

9、为各类人员配备制服及基本器材装备，并向甲方提供人员的人事档案；加强对人员的在岗培训、监督和管理，确保安全服务的优质高效；

10、由于乙方人员进行物业服务工作的过失或故意行为，造成甲方或第三人或乙方人员经济损失的，乙方负责承担赔偿责任；

11、乙方在正常上班时间以外的加班费用由甲方另行支付；

12、乙方应爱护室内各种设施，注意节水节电。

13、乙方在合同期内积极完成甲方安排的政策性工作（如：疫情防控、党建工作、垃圾分类工作等），未积极配合完成的将直接扣款，造成重大影响的，甲方有权终止合同并没收履约保证金，具体情况见附件《社渚镇物业管理服务作业质量标准和考核评分细则》第六项。

六、服务费及支付方式

合同总金额为 681720 元，大写：陆拾捌万壹仟柒佰贰拾元整。

1、根据溧阳市住房和城乡建设局每季度的通报文件《小区综合管理服务测评的情况通报》中，乙方所负责的所有小区的测评成绩（所负责的所有小区总测评成绩除以小区数量得到小区实际测评成绩）达到或超过全市小区测评的成绩平均得分，则全额发放物业服务费（（每季度的物业服务费为合同总金额除以 4 个季度得到的费用），测评分数低于全市小区测评成绩平均得分的，每低 1 分扣人民币 1 万元，以此类推。

2、市里季度测评若有空缺，则按照社渚镇的考核成绩支付服务费用（考核由社渚镇综合行政执法局物业管理办公室执行），季度考核成绩（月度考核平均得分）达到 80 分（含）以上的，全额发放物业服务费（每季度的物业服务费为合同总金额除以 4 个季度得到的费用），成绩低于 80 分（不含 80 分）的，每低 1 分扣人民币 1 万元，以此类推。连续两次或全年累计三个月低于 80 分（不含 80 分）将解除合同。

3、结算方式按每季度支付一次，在测评成绩出来后半月内支付。

七、奖惩机制

（一）参与每季度全市住宅小区综合管理服务测评考核的小区，测评成绩在同类小区中排名第 1 位的奖励人民币 20000 元，第 2-3 位的奖励人民币 10000 元，第 4-5 名的奖励 5000 元，测评成绩在同类小区中排名后五 5 位的，每小区按人民币 10000 元进行扣款，在每季度支付的物业费补助中扣除。

（二）乙方进驻管理后，按照实际入住户数收取卫生保洁费、垃圾处理费 100 元 / 年 / 户。本合同期间收费率需达到 30%。如本合同到期，下年度该项目还是由乙方执行的话，收费率需达到 60%。第三年度如该项目还是由乙方执行，收费率需达到 90%。乙方收费率未达

到规定指标的，按规定指标的缺额数〔（规定指标-实际收到的指标）×实际入住户数×100元/年/户〕在支付的物业费补助中扣除。

（三）乙方管理期间，根据住区实际和业主需求，力争实现物业服务市场化，按相关程序与物管会签订物业作业服务合同，经住区物管会及业主商议确定小区物业费收费标准的小区，乙方可按确定标准向该小区业主收取物业费。

八、合同的变更及违约责任

- 1、本合同有效期内，经甲乙双方协商一致，可变更本合同；
- 2、在合同有效期内单方提出终止合同的，须向对方支付壹个月的物业费作为违约赔偿金；
- 3、由于甲方的原因逾期支付物业费，须向乙方支付每日千分之三的逾期付款违约金；
- 4、甲方指派保安员从事本合同约定的保安服务职责范围外的工作，由此造成的对保安员和其他第三方的经济赔偿责任，由甲方负责；
- 5、乙方提供的人员不符合本合同约定的人数，乙方应当于接到甲方通知之日起5日内予以补足，甲方有权按照缺岗天数及人数扣除相应服务费用；
- 6、因乙方保安人员故意或过失行为造成服务区域内发生财产损失、被盗等给甲方或业主造成经济损失的，乙方应承担相应赔偿责任；
- 7、甲方违反本合同约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定时期内解决，如在一定时期内未解决，乙方有权中止合同，造成乙方损失的甲方应予以赔偿；
- 8、乙方违反本合同约定，甲方有权要求乙方执行合同，限期整改，逾期未整改或整改不到位，甲方有权中止合同，造成甲方损失的，乙方应赔偿甲方经济损失，其费用在乙方服务费中扣除；
- 9、甲乙双方如因特殊原因需提前中止合同，应提前三十个工作日内通知对方，并做好交接工作，否则给对方造成的经济损失由责任方负责赔偿；
- 10、如甲方发现乙方擅自处理公建配套用房，变相出售或出租，甲方有权终止合同，并要求乙方进行赔偿。

九、争议的解决方式

- 1、乙方保安工作失职的赔偿责任，双方可以协商解决，协商不成时，可向溧阳人民法院提起诉讼，乙方的赔偿责任依据法院的生效判决来确定。乙方须在赔偿责任确定之日起30日内支付赔偿金。在赔偿责任确定前，甲方不得擅自扣减保安服务费；
- 2、甲乙双方因合同履行发生其他争议时，双方可协商解决或报请行业管理行政部门进

行调解，协商不成可向溧阳人民法院起诉。

十、履约保证金

本项目履约保证金按《市住建委关于明确实行物业服务合同履行保证金制度相关事项的通知》（溧建发〔2018〕19号）文件规定，必须在合同签订前，按合同面积每平方米2元标准，向属地政府交纳履约保证金。

十一、下列文件均为本合同不可分割的部分

- (1)、合同书及补充协议；
- (2)、中标通知书；
- (3)、询标纪要（如有）；
- (4)、甲乙双方签署的文件、电传、协商纪要等文件；
- (5)、磋商文件及其补充文件；
- (6)、投标文件及其补充文件。

十二、本合同一式伍份，甲乙双方各执两份，招标代理机构执一份，具有同等法律效力，本合同签字盖章后生效。双方制定的其它附件与本合同具有同等法律效力。其他未尽事宜，双方可协商决定。

十三、一切解释权归甲方所有

甲方（盖章）：

法定（授权）代表人：

委托代理人：

地址：

联系电话：



乙方（盖章）：

法定（授权）代表人：

委托代理人：

地址：

联系电话：

开户行：

账号：



溧阳市绿园环卫有限公司
合同专用章
320

附件：

社渚镇物业管理服务作业质量标准 and 考核评分细则

(一) 综合管理服务标准、考核内容及评分细则

月 日

考评人：

服务级别	服务项目	序号	内容	服务标准	考核内容及扣分细则	扣分	
一级	基本要求	1	服务机构	(1) 小区内设置服务处 (2) 配置基本办公设施	1、业主或物业使用人进行装饰装修的，应要求业主或物业使用人签订《住宅室内装饰装修管理服务协议》，告知相关装饰装修工程的禁止行为和注意事项，明确装修时间，尤其在中考期间，应提前通知业主禁止从事有噪声的装修，装饰装修期间，要求业主或物业使用人使用围挡进行安全施工；装饰装修结束后，应进行检查；装修垃圾应及时清运；装饰装修不得损坏承重墙，有1例不达标准，每次每处扣1分。 2、小区内无违法建设产生，无违规损坏承重墙情况： 1) 未在24小时内发现并劝阻的，每处扣5分； 2) 劝阻无效，未在24小时内将相关情况上报镇综合执法局的，每处扣5分； 3) 未查处，造成不良影响的，扣10分，并记入物业服务企业诚信档案。		
		2	服务人员	小区服务人员取得物业管理从业资格证书或上岗证			
		3	服务规范	按照行为服务规范要求执行			
		4	服务时间	周一至周日在服务处实行8小时业务接待，其余时间在固定地点值班，公示值班与接待电话			
	日常管理与服务	1	工作计划	制定小区物业管理与物业服务工作计划并组织实施			
			2	管理制度		建立基本的管理制度；收费标准、服务标准、服务时间进行公示	
			3	报修、投诉受理		受理业主或使用人报修、投诉，急修2小时内到场查看处理，小修1周内修复，不能及时修复的，约时修理；投诉5天内答复处理	

			告知业主或使用人装修须知，对违规装修、违章搭建应及时劝阻并报告相关部门	3、台账齐全，有小区业主信息、巡视记录、值班记录、投诉处理记录、与上级部门沟通工作记录、维修记录、例会记录等，每缺一项每次每项扣1分； 4、其他所有项目，按要求进行，有一处不达标扣1分。	
4	装修事项		建立完善的档案管理制度		
5	档案管理		按照政府规定规范操作，账目清晰		
6	维修资金		物业服务费收支情况以及代收、代交、代管费用每年公布1次（合同另有约定的从其约定）		
7	费用公示		每年开展1次小区文化活动		
8	小区活动				

(二) 公共秩序维护服务标准、考核内容及评分细则

服务级别	服务项目	序号	内容	管理服务标准	考核内容及扣分细则	扣分
一级		1	人员要求	1、秩序维护人员，身体健康，工作认真负责。	(一)小区内秩序良好，无争吵谩骂、斗殴现象，无饲养家禽、宠物散放现象。机动车、非机动车按规定停放有序，无乱停放私拉电线现象。 1、小区内无争吵谩骂或打架斗殴现象（具体说明问题情况）扣2分 2、有饲养家禽现象，每处扣1分。 3、有不文明养犬现象（未牵绳遛狗，小区路面有宠物粪便），每处扣1分。 4、发现有机动车、非机动车乱停放私拉电线现象，每处扣1分。 (二)有符合标准的消防设施，无占用、堵塞、封闭消防通道现象。1、消防设施不	
				2、对小区日常护卫事项能作出正确反应，能正确使用消防器材，定期进行安全防范学习。		
				3、上岗时佩戴统一标志，穿戴统一制服。		
		2	门岗	4、主出入口24小时值班看守，次出入口16小时值班看守。		
				5、按合同约定对进出车辆进行管理和疏导，保持出入口畅通；阻止小商小贩、外来人员随意进入小区。		
		3	巡逻岗	6、白天夜间巡逻均不少于2次，并有		

			巡逻记录。	合格（消防栓、灭火器）发现1处扣1分。
			7、在遇到突发事件时，采取必要措施并及时报告服务处和相关部門。	2、有占用、堵塞消防通道，封闭消防通道现象，发现1处扣1分，安全出口标识有损坏现象，发现1处扣1分。
			8、引导地面的车辆停放有序。	(三)有符合标准的物防、技防、人防设施，缺少一项扣1分。(四)无因小区治安问题导致小区发生偷盗事件，发现1处扣1分。
4	交通、车辆管理		9、引导车库内的车辆停放有序，场地整洁，相关设施设备维护完好。	

(三) 公共区域清洁卫生服务标准、考核内容及评分细则

类别	服务项目	序号	内容	管理服务标准	考核内容及扣分细则	扣分
一级	楼内公共区域	1	生活垃圾收集与处理	1、每天收集垃圾1次，将生活垃圾收集运送至小区指定垃圾堆放点。	1、小区环境优美，卫生状况良好、无乱扔垃圾、随地吐痰现象，发现有零星垃圾现象，每处扣1分，有成堆成片垃圾现象扣5分；有乱晾晒随地吐痰，乱张贴、乱涂写现象，每处扣1分，有污水遍地现象扣2分。 2、建筑垃圾要有集中堆放场所，小区内部无乱堆放建筑垃圾现象，发现有建筑垃圾	
		2	通道、楼梯台阶与电梯轿厢	2、每周保洁1次，保洁后无明显垃圾与积灰。		
		3	楼梯栏杆、开关盒、表箱盒、单元门	3、每月擦拭2次，保洁后无积尘。		

				乱堆放现象每处扣2分，未设置集中堆放场所扣2分，未定时定量处理扣2分。	
				3、垃圾分类容器标识齐全，小区生活垃圾定点投放，垃圾桶完好，整洁，周围无垃圾散落，污水外溢现象，发现生活垃圾没有定点投放每处扣1分，垃圾桶未密闭，表面不整洁，有损坏现象每处扣1分，垃圾桶周围有散落垃圾污水外溢现场，每处扣1分。	
				4、小区楼门内干净整洁，楼道未堵塞，墙面、玻璃干净，无破损。发现楼门内有乱张贴、乱涂写小广告现象，每处扣1分；发现有楼道堵塞，乱堆杂物，墙面，玻璃有污秽破损现象，每处扣1分；	
				5、装修垃圾，大件垃圾。绿化垃圾管理不规范，有混入生活垃圾现象，发现1处扣1分。	
4	门、窗等玻璃	4、每年擦拭2次，其中底层门厅玻璃每月擦拭1次，无明显蜘蛛网与污迹。	4、每年擦拭2次，其中底层门厅玻璃每月擦拭1次，无明显蜘蛛网与污迹。		
5	天花板、公共灯具	5、每年除尘2次、保洁后无明显蜘蛛网与积尘。	5、每年除尘2次、保洁后无明显蜘蛛网与积尘。		
6	消火栓、信报箱	6、每月保洁1次，保洁后无灰尘污迹	6、每月保洁1次，保洁后无灰尘污迹		
7	道路地面（包括落水口）	7、每天清扫1次，清扫结束后地面无明显垃圾、杂物。	7、每天清扫1次，清扫结束后地面无明显垃圾、杂物。		
8	绿地、明沟（包括散水坡）	8、绿地每周清扫2次，每天局部拾捡1次，明沟每周清扫1次，目视无明显杂物。	8、绿地每周清扫2次，每天局部拾捡1次，明沟每周清扫1次，目视无明显杂物。		
9	消杀及灭鼠害蚊蝇	9、每周对窨井、明沟喷洒药水1次（夏季每3天1次），每半年灭鼠1次。	9、每周对窨井、明沟喷洒药水1次（夏季每3天1次），每半年灭鼠1次。		
10	公共灯具、宣传栏、标识、雕塑小品等	10、公共灯具、宣传栏、标识每月擦拭1次，雕塑每年保洁2次，保洁后无污迹积灰。	10、公共灯具、宣传栏、标识每月擦拭1次，雕塑每年保洁2次，保洁后无污迹积灰。		
11	休闲娱乐健身设施	11、每周保洁1次，设施表面基本干净，无灰尘污迹，目视休闲场内及其周围无果皮、纸屑等垃圾。	11、每周保洁1次，设施表面基本干净，无灰尘污迹，目视休闲场内及其周围无果皮、纸屑等垃圾。		
12	水景、喷水池	12、每月打捞漂浮物1次，打捞后无白色垃圾等漂浮物。	12、每月打捞漂浮物1次，打捞后无白色垃圾等漂浮物。		
13	其他公共场所	13、每天清扫1次保持清洁。	13、每天清扫1次保持清洁。		
14	垃圾房、垃圾桶	14、垃圾房每周清洁1次；垃圾桶、果皮箱夏季每周清洁1次，其它季节每月清洁2次，周围地面无明显散落垃圾及污迹。	14、垃圾房每周清洁1次；垃圾桶、果皮箱夏季每周清洁1次，其它季节每月清洁2次，周围地面无明显散落垃圾及污迹。		
楼外公共区域					

(四) 公共区域绿化日常养护服务标准、考核内容及评分细则

类别	服务项目	序号	内容	管理服务标准	考核内容及扣分细则	扣分	
一级	基本要求	1	乔木、灌木补种	乔木、灌木保存率 85% 以上; 要有补种计划, 补种率不低于 10%。	小区绿化管护良好, 修剪及时, 生长正常, 整体环境优美。 1、发现有破坏, 损坏, 绿化、毁绿种菜现象, 每处扣 10 分 2、绿化缺乏未及时补种现场每处扣 1 分。 3、修剪不及时影响美观每处扣 1 分; 4、因管护不当, 造成大面积死亡, 每处扣 10 分; 5、绿化区域内有乱堆放、乱晾晒现象, 发现一处扣 1 分; 6、绿化区域内有杂物、枯树枝未及时清理, 发现 1 处扣 1 分;		
		2	草坪补种	草坪保存率 80% 以上; 要有补种计划, 补种率不低于 15%。			
	冷季型草坪	1	修剪	年普修 2 遍以上。			
		2	清杂草	每年除草 3 遍以上, 控制杂草生长			
		3	病虫害防治	控制大面积病虫害发生。			
		4	施肥	每年适时施肥			
	暖季型草坪	5	灌、排水	无明显缺水枯黄, 有积水采取排除措施。			
		1	修剪	年普修 3 遍以上。			
		2	清杂草	每年除草 4 遍以上, 控制杂草生长			
		3	病虫害防治	控制大面积病虫害发生。			
			4	施肥		每年适时施肥	

		5	灌、排水	无明显缺水枯黄，有积水采取排除措施。	
		1	修剪	乔木每年适时修剪，灌木每年修剪1次以上；绿篱、球每年修剪1遍以上；地被、攀援植物每年适时修剪、整理。	
	树木	2	除草、松土	每年不少于2遍，及时拔除大型杂草1草，控制大面积杂草生长。	
		3	病虫害防治	有针对性及时灭治，年喷药不少于2次，控制大面积病虫害发生。	
		4	扶正加固	发生倒伏及时扶正、抢救。	

(五) 公共部位、共用设备设施日常维护保养服务标准、考核内容及评分细则

服务项目	服务类别	序号	内容	管理服务标准	考核内容及扣分细则	扣分
		1	房屋结构	每半年巡检1次，对房屋结构、涉及使用安全的部位进行检查并有记录，发现损坏及时告知业主或使用人并安排专项维修	1、所有项目发现1处不达标扣1分； 2、体育活动地点（健身场所）正常运行及设备维护良好，且没有被挪动占用的现象（若该小区无活动场所则该项不考核） ①健身设施有损坏现象，每处扣1分 ②健身设施有被挪用或侵占现象每处扣2分	
	一类	2	门窗、构件、雨棚	每月巡视1次。保持门窗、构件、雨蓬完好，开闭正常		
		3	屋顶	每年检查1次(台风、暴雨到来前增加检查1次)，发现屋顶防水层碎裂、隔热板断裂缺损等应及时告知有关业主，使用人并安		

		公共部位		3、各项检查必须按要求进行记录，缺少一项扣1分		
		排专项维修				
4	道路、侧石、窨井盖等	每月1次对道路、侧石、窨井盖等设施进行巡检道路破损面积小于1平方米，侧石单项破损长度小于1米，及时修复，井盖发现缺损，及时更换	每月1次对道路、侧石、窨井盖等设施进行巡检道路破损面积小于1平方米，侧石单项破损长度小于1米，及时修复，井盖发现缺损，及时更换			
5	楼梯间、共用走廊的室内墙面	每季度巡查1次，粉刷层无大面积剥落，地坪平整，单项小于1平方米有缺损及时修补	每季度巡查1次，粉刷层无大面积剥落，地坪平整，单项小于1平方米有缺损及时修补			
6	建筑物、构筑物局部外立面	每季度检查1次，单项小于1平方米，有脱落及时修补。	每季度检查1次，单项小于1平方米，有脱落及时修补。			
7	门窗、构件、雨棚	每两周巡视共用部位门窗，做专项检查1次。保持玻璃、门窗配件完好，开闭正常	每两周巡视共用部位门窗，做专项检查1次。保持玻璃、门窗配件完好，开闭正常			
8	屋顶	每半年检查1次（台风、暴雨到来前增加检查1次），发现屋顶防水层碎裂、隔热板断裂缺损等应及时告知有关业主，使用人并安排专项维修。	每半年检查1次（台风、暴雨到来前增加检查1次），发现屋顶防水层碎裂、隔热板断裂缺损等应及时告知有关业主，使用人并安排专项维修。			
9	道路、侧石、窨井盖等	每两周巡查1次对道路、路面、侧石、窨井盖等设施进行巡检。道路破损面积单项小于3平方米，侧石单项破损长度小于3米，及时修复，井盖发现缺损，及时更换。	每两周巡查1次对道路、路面、侧石、窨井盖等设施进行巡检。道路破损面积单项小于3平方米，侧石单项破损长度小于3米，及时修复，井盖发现缺损，及时更换。			
10	楼梯间、共用走廊的室内墙面	每两月巡查1次，粉刷层无大面积剥落，地坪平整，单项小于3平方米，有缺损及时修补。	每两月巡查1次，粉刷层无大面积剥落，地坪平整，单项小于3平方米，有缺损及时修补。			

水电系统	其他设施			每年演习1次，消防演习时应检查消防监控设备工作状态。		
		2	灭火器	每月检查一次，发现压力不够，及时更换。		
		1	道闸或伸缩门	每天检测1次，每月保养1次正常运行，如有损坏及时更换。		
		2	标识系统	每周巡查1次，缺失及时补齐，保证标识清晰完整。		
		3	接地系统检查 (避雷设施)	每年雨季前检查维护1次，发现腐蚀、松动等及时更换或紧固。避雷系统专项测试，2年检测1次。		

(六)、特别条款考核内容及扣款细则

序号	管理服务考核标准	扣款细则	扣款
1	积极处理数字化平台案件	未积极配合处理数字案件，案件返工的每件扣 500 元； 案件超时每件扣 1000 元；	
2	合同期内积极完成甲方安排的政策性工作 (疫情防控、党建工作、垃圾分类工作等)	1、未积极配合完成甲方安排的政策性工作的，发生一次扣 5000 元。 2、造成重大影响的将直接解除服务合同并没收履约保证金。	

注：由社渚镇物业管理办公室每月组织不低于一次考核，超一次取平均分为最终成绩，按百分制计算，评分在 90 分（含）以上为优秀，低于 80 分为不合格，连续两次或全年累计三个月低于 80 分将解除合同。