

河南省残疾人就业服务中心 2026-2028 年物业管理服务项目

委托方（甲方）：河南省残疾人就业服务中心

受托方（乙方）：河南省省直物业管理有限责任公司

物业服务合同

第一条 本合同当事人

甲方：河南省残疾人就业服务中心

乙方：河南省省直物业管理有限责任公司

根据《中华人民共和国民法典》以及国家、地方有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，按照招标文件和中标人的投标文件，就甲方将河南省残疾人就业服务中心 2026-2028 年物业管理服务项目（招标编号：豫财招标采购-2026-424）委托于乙方进行物业管理服务，特订立本书面物业管理服务合同。组成本合同文件包括：

合同条款；

中标通知书；

变更补充文件（如有）；

招标文件；

中标单位投标文件；

其他。

上述所指合同文件应认为是互相补充和解释的，但是有模棱两可或互相矛盾之处，以其所列内容顺序为准。

第二条 物业基本情况

物业名称：河南省残疾人就业服务中心 2024-2026 年物业管理服务项目

坐落位置：郑州市郑东新区金水东路 151 号

占地面积：90 亩

服务面积：96957.79 m²，包括综合楼、文化楼、学员公寓楼、综合训练馆、托养楼、基地餐厅、院区、地下车库等区域。

第三条 乙方提供服务的受益人为河南省残疾人就业服务中心应对履行本合同承担相应的责任。

第四条 委托管理事项

房屋建筑本体共用部位（楼内外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等）的维修、养护和管理。

第五条 房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下水管道、落水管、垃圾道、共用照明、天线、加压供水设备、中水系统、配电系统、楼内消防设施设备、中央空调系统、楼宇自控系统、避雷系统等）的日常维修、养护、运行和管理服务。

第六条 本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施（道路、广场、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、室外泵房、路灯、停车场等）的维修、养护和管理。

第七条 保洁服务。院区公共场所、综合楼、文化楼内公用部位和甲方指定部位的清洁卫生、垃圾收集及清运等。

第八条 公共秩序维护。包括安全监控、巡视、门岗值勤、交通车辆停放管理等。

第九条 绿化养护管理。绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

第十条 配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等安保工作。

第十一条 物业档案、资料的管理。包括管理与物业相关的工程图纸、用户档案与竣工验收资料等。

第十二条 提供会务服务及大客车（40 座以上）的司机服务。

第十三条 其它委托事项。

第十四条 本合同不含外墙清洗、保洁开荒、维修材料、工具耗材、设施设备大中修和抢修等费用。

第十五条 委托管理期限

委托管理期限为 2 年。自 2026 年 7 月 30 日起至 2028 年 7 月 29 日止。

第十六条 双方权利义务

一、甲方权利义务

- 1、代表和维护产权人即河南省残疾人就业服务中心的合法权益;
- 2、检查监督乙方招标时提供的各项服务承诺的执行情况, 审定乙方拟定的物业管理制度;
- 3、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;
- 4、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求, 在保修责任内, 如存在质量问题, 甲方负责联系原施工单位返修;
- 5、在合同生效之日起 10 日内向乙方提供一定的管理用房 (产权属甲方);
- 6、合同生效之日起 30 个工作日内按《全国物业管理示范性大厦标准及评价细则》规定的内容向乙方移交下列资料:
 - (1) 竣工总平面图, 单体建筑、结构、设备竣工图, 配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;
 - (2) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;
 - (3) 物业质量保修文件和物业使用说明文件;
 - (4) 物业管理所必需的其他资料;
- 7、协调、处理本合同生效前发生的交接验收遗留问题;
- 8、提供固定的物业管理用房, 并支持乙方做好物业管理服务工作;
- 9、协调处理乙方提出的合理化建议和发现的问题, 解决在物业综合验收时提出的各项遗留问题;
- 10、负责提供乙方进行物业服务所需的材料、工具和耗材费用;
- 11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

12、重大事件、突发事件等情况，甲方有权直接调动物业所有人员。

第十七条 乙方权利义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业服务及管理制度，按甲方合同要求开展物业管理服务活动；

2、乙方负责甲方院内安全防卫工作，实行 24 小时安全管理，人防、机防相结合，监控、巡视、值班相结合，确保无漏岗、脱岗、睡岗等失职现象；

3、对物业管理规章制度的执行，与甲方及时沟通，协助处理；

4、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，待甲方批准认可后组织实施；

5、参与物业管理区域内的共用部位、共用设施设备调试、验收和交接，并制定合理设施设备维保计划。在保修责任内，如存在质量问题，乙方负责统计并汇报给甲方；

6、房屋建筑（本体）的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方提出方案；

7、在合同约定服务项目职责范围之内对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，及时进行劝阻、制止，并报请甲方处理；

8、向业主和物业使用人书面告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，按甲方制定的《装修管理规定》书面告知有关注意事项和禁止行为，并负责监督；

9、协调甲方对本物业的公共设施擅自占用和改变使用功能的行为进行监督管理，发现有改、扩建或改善配套项目的，须即刻通知甲方，经甲方同意；

10、建立、妥善保管和正确使用本物业的管理档案，并负责及时记载有关变更情况，须按月向甲方抄送物业管理档案记录，本合同终止时，乙方必须向甲方移交管理用房及物业管理的全部档案资料；

11、乙方必须按季度向甲方提供物业设施、设备维修记录的档案资料；

12、接受业主、使用人、甲方的监督，不断完善物业管理服务，定期向甲方报告本合同履行情况。

13、乙方应当根据物业服务范围及服务质量需要拟定派驻人员及岗位职责书面报告，报甲方确认同意，同时指定联络人对接、负责物业服务项目，服务过程中如需更换联络人应当提前 10 日书面告知甲方。

14、乙方应当定期（每年不少于一次）对派驻物业服务人员进行体检，确保身体健康，具有履行职责的身体条件。

15、乙方应当对派驻人员定期培训，工作规章制度及安全规范。如乙方及其派驻人员在物业管理过程中对乙方及其派驻人员本人、第三人或者甲方的财产、人身造成损害的应当承担一切责任，如甲方因此承担不利后果的，在承担责任后有权向乙方追偿。

16、乙方派驻人员名单、工种应在 2026 年 7 月 20 日前给甲方报备，甲方对于不合格人员要求更换应在乙方收到通知后 3 天内完成，乙方应制定规范的考勤制度给甲方报备并严格执行。

17、乙方指定专人作为物业经理，负责与甲方对接并代表乙方与甲方处理相关事宜。

第十八条 物业管理服务质量

各项物业管理服务质量必须达到“河南省残疾人就业服务中心物业管理服务招标任务书”的各项要求。

物业服务应当根据服务门类建立专门台账，以备核查督导。

第十九条 物业管理服务承诺

- (一) 房屋及配套设施设备完好率 99%以上;
- (二) 房屋零修、急修及时率 100%;
- (三) 治安案件发生率 1%以下;
- (四) 保洁率 100%;
- (五) 维修工程质量合格率 100%;
- (六) 安保监控系统运行正常率 100%;
- (七) 火灾、刑事案件等重大事件发生率为零。全员义务消防员制,定期培训和演习,加大宣传力度,由项目经理负责组织日常巡视,发现隐患及时处理确保安全;
- (八) 用户对管理服务满意率为 95%以上,用户投诉率 0.5%以下,用户投诉处理率 100%,投诉回访率 100%;
- (九) 大型及重要设备完好率 100%;
- (十) 认真履行甲方制定的管理服务规范中的各项条款。

第二十条 物业的承接验收

乙方承接物业时,甲乙双方应对共用部位、共用设施设备进行查验,将存在的问题进行统计,甲乙双方签订确认书,作为界定各自在建设开发和物业管理服务承担责任的依据。甲方承担解决验收时存在问题的责任。

第二十一条 物业管理服务费用

本物业的管理服务费用为实际中标价,总服务费用为 大写:叁佰伍拾贰万伍仟陆佰伍拾元整。小写:3525650 元;月费用为 146902.08 元。费用按月支付,乙方应及时向甲方提供本月物业管理服务费相关票据(先开票,再付款)。

第二十二条 违约责任

1、甲方违反合同第十六条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

2、乙方违反本合同第六条的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或整改不到位的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

3、甲乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付10万元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

4、甲方违反本合同第十七条的约定，除不可抗力因素（如甲方未能收到财政拨付的专项资金），未能及时支付物业服务费用，逾期应按每日以总金额的5‰的标准支付滞纳金。

5、对于投诉，甲方对乙方的处罚。乙方接到投诉后应在24小时内完成整改，将整改结果反馈至甲方，拒不整改的，甲方可以根据相关规定解除合同。

第二十三条 以下情况乙方不承担违约责任。

1、因不可抗力导致物业管理服务中断的。

2、乙方已履行本合同约定的义务，但因物业本身固有的瑕疵或问题造成的损失。

3、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甲方、业主和使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

4、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、制冷、通讯、有线电视及其它共用设施设备运行障碍造成损失的。

第二十四条 附 则

自本合同生效之日起 5 天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接手续。

第二十八条 合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，可优先续订合同。

3、双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

4、本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

5、本合同正本连同附件共 8 页，一式六份，甲乙双方、代理机构、省财政厅及物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

6、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

7、本合同在履行中如发生争议，可以向人民法院起诉解决。

8、合同期满本合同自然终止。

9、本合同自签字之日起生效。

甲方盖章：



法人代表：



乙方盖章：



法人代表：

合同签订日期：2021 年 7 月 17 日