

物业服务合同

甲方：河南省南水北调渠首生态环境监测应急中心（以下简称甲方）

乙方：邓州市新好景物业管理有限公司（以下简称乙方）

为了加强渠首生态环境监测应急中心物业管理服务，依据《中华人民共和国民法典》和其他有关规定，甲、乙双方就物业管理服务等各项事宜，经自愿、平等、友好协商一致，订立本合同，以兹共同遵守。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况：

物业公司名称：邓州市新好景物业管理有限公司

物业服务范围：甲方办公、生活院区公共范围内的后勤保障服务，包括安保服务、保洁服务、餐饮服务、会议接待服务、文体服务、建筑物及公共设施运行（维护）管理等。

物业项目座落位置：河南省南阳市淅川县九重镇张家村。

第二章 双方权利和义务

第二条 甲方的权利义务

（一） 甲方的权利：

1、向乙方提出物业服务标准，督促乙方做好日常工作，加强安全防护工作，确保饮食安全。

2、成立后勤管理小组，对乙方服务项目实施监督、检查、考评。如因乙方服务失误，造成重大经济损失或不良后果的，有权要求乙方承担相关责任并赔偿损失。

3、甲方有权对乙方招聘物业经理、司机、厨师、水电工、绿化工等所有人员资格进行审查，对有失信、违法犯罪记录，没有专技岗位职业证书，身心不健康等不符合条件的人员实施否决权。

（二） 甲方的义务：

- 1、按照合同约定向乙方支付物业服务费用。
- 2、提供物业人员办公、住宿用房，提供食堂所需设备、设施、餐具用具，承担维修和食堂水、电费用。
- 3、甲方对乙方配备的在岗服务人员有异议时，应提前 5 日以书面形式通知乙方。
- 4、协助乙方做好物业服务的宣传教育工作，教育职工爱护公用设施，保持环境卫生清洁，积极配合乙方进行物业服务。
- 5、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。

第三条 乙方的权利义务

（一） 乙方的权利：

- 1、乙方对管理服务涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容，经甲方书面同意后可另行委托有相应资质的第三方承担，委托第三方的相关合同、计划、方案、服务费用明细等须交甲方备案。委托的工作内容仅限于物业服务的分项内容，整体管理服务项目不得转让给第三方。
- 2、乙方有权根据有关法律、法规及本合同的约定，制订物业管理制度和服务方案，自主开展各项服务、经营活动，但不得损害甲方的合法权益，获取不当利益。
- 3、乙方有权按合同约定获取物业服务费用。

（二） 乙方的义务：

- 1、执行本合同双方约定的物业服务事项，并严格遵守甲方物业管理工
作细则涉及工作岗位的相关规定要求。
- 2、积极配合甲方对物业服务工作质量的监督和考核，听取甲方的意见

和建议，不断改进完善，提高服务水平。

3、对本物业的公共设施不得擅自改变用途，如需扩建或完善配套项目，须经甲方同意方可实施。

4、乙方负责本物业项目的保卫和消防安全工作，负责监督和管理本物业所使用房屋、场地的消防设施维修保养，须承担相应的安全考核责任。

5、若国家有关部门（安全、消防、食品安全、卫生监督等）对乙方承担维护保养的设备有定期检测或检验的强制性规定的，乙方应负责按时办理相关定期检测或检验的手续。其中检测、检验的费用由乙方承担。

6、乙方应在合同期满或终止时，三日内向甲方移交各类物业服务档案、技术资料、办公用房、设施设备、资产以及财务的交接等，并保证其完好及正常使用。

7、乙方应在承担承包业务人员进驻前一周内将人员名单报甲方备案（详见《物业服务人员岗位明细》）；原物业公司员工表现较好且愿意转签的，乙方应优先聘用；乙方需调换原配备人员时，应提前5日书面通知甲方并征得甲方同意后方可更换。

8、乙方人员应遵守甲方的各项规章制度，服从甲方对其职责内工作的指挥，不得影响甲方正常工作。

9、妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关信息，并为获得的甲方资料信息保密。

10、乙方工作人员要配发工装，穿戴整齐，保持整洁，保安、餐饮、会议服务等特殊岗位要着装上岗。

11、乙方应加强对从业人员的教育管理，保证从业人员恪守职业道德，遵守相关规章制度，杜绝违法乱纪现象。

第三章 服务内容与质量

第四条 在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

(1) 物业共用部位的管护，共用部位是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、园区道路、绿化等。

(2) 物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理，共用设施设备是指消防系统、供电线路、智能化系统、监控系统、绿地、道路、给排水系统、和共用设施、设备使用的房屋等。

(3) 物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及时、污水管道的疏通和化粪池清掏等。

(4) 物业公共绿化的养护和管理。

(5) 物业公务灶运行管理服务。为甲方提供早、中、晚用餐服务，自助餐以工作人员自助餐标准执行，伙食品种按照每周制定的菜谱执行。

(6) 物业共用公共秩序维护、安全防范等事项的管理，协助公安部门进行安全监视和巡视，维护本物业区域内的公共秩序。建立消防责任制，维护消防设备和设施，车辆停放有序。

(7) 司机驾驶服务。

(8) 物业档案资料管理。

(9) 工作期间所需的基础性用品及临时性维修维护采购事项（如：打扫工具、清洁消耗品、绿化工具维护等），由物业公司自行采购办理并承担相关费用。（费用单件或单次 100 元以下由乙方承担，单件或单次 100 元以上由甲方承担）。

①打扫工具：扫把、拖把、抹布、喷壶、垃圾袋、橡胶手套、钢丝球等。

②清洁消耗品：卫生纸、除臭剂、洗洁精、洁厕灵、消毒剂、杀虫剂等。

③绿化工具：零配件更换、维修、加油。

第五条 乙方提供的物业管理服务应达到约定的质量标准。具体标准见《河南省南水北调渠首生态环境监测应急中心物业管理工作细则》、《物业管理考核评分标准》，服务不达标的项目由甲方提出整改要求，乙方拒不整改或整改不到位的，甲方有权对服务不达标的人员岗位拒绝付费，且约定的该服务岗位费用作为罚款抵扣其他服务岗位费用。

第六条 甲方可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第七条 甲方有权监督、指导乙方工作人员的相关工作，可对相关工作进行服务效果评估和考核，并向乙方提出改进意见，乙方及乙方工作人员应积极配合，有效呈现岗位服务效果。根据约定的岗位服务标准，对乙方岗位的成果进行针对性评估和验收，对于不合格或未能达到要求的岗位服务，有权要求乙方重新安排新的工作人员提供服务，乙方无条件接受并及时更换工作人员提供服务，直到甲方满意。

乙方员工队伍应保持稳定，岗位人员变化（如调动、辞职等）需提前口头或书面征求甲方意见并提供书面补充人员情况说明，经甲方同意后方可办理入职手续。

第八条 乙方的工作人员与甲方之间不存在任何劳动关系的劳务关系，其工资和社会保险等均由乙方承担，与甲方无关。乙方工作人员在工作中自身发生安全事故或与第三人发生纠纷，均由乙方自行解决并承担费用，与甲方无关。

第九条 乙方及工作人员在为甲方提供物业服务期间，自身原因产生的行政、刑事、民事法律责任，均由乙方自行承担，与甲方无关。

第四章 服务费用

第十条 本合同的金额每月为人民币 78150 元（大写：柒万捌仟壹佰伍

拾元整)。

第十一条 乙方收取的物业服务费应专款专用，并用于本合同项下物业服务支出，不得挪用。

第十二条 物业服务费用主要用于以下开支：

- (1) 物业招聘的服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用（如：宿舍楼走廊灯、餐厅水龙头等）；
- (3) 物业管理区域清洁卫生费用；
- (4) 物业管理区域绿化养护费用；
- (5) 物业管理区域秩序维护费用；
- (6) 物业办公费用；
- (7) 物业管理企业固定资产折旧；
- (8) 物业管理区域设备设施的能源费、排污费、卫生清洁费、环保费等；
- (9) 法定税费及乙方的企业利润；
- (10) 乙方履行法律法规规定的和合同项下全部义务所需费用。

第十三条 物业服务费用的支付：甲方在签订合同后支付6个月服务费，服务期满6个月后，再支付剩余服务费。

第十四条 甲方向乙方支付物业服务费前，乙方应向甲方提供甲方所在地税务部门认可的正规等额发票，否则甲方有权据实顺延支付合同价款，但乙方仍应按照本合同约定履行义务。若乙方因违约需向甲方支付违约金或赔偿损失的，甲方有权从任何一期合同应付款项中予以扣除。

第十五条 甲方在收到乙方提供的合法发票后，以银行转账方式支付服务费用。乙方必须按照合同规定的用途使用预付款，不得挪作他用，不得用

预付款进行违法活动。乙方有义务接受甲方检查、监督预付款的使用情况，否则乙方应承担相应责任，并且甲方有权收回预付款。若遇年终结算，财务系统暂停支付等特殊情形的，根据情况顺延结算。

第十六条 乙方按照实际服务内容获得物业服务费用，若出现岗位人员连续空缺一个月以上的，甲方有权收回该岗位的预付款。乙方按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。甲方拟定的人员岗位工资为参考价，乙方根据实际情况进行调配，但不得低于当地最低工资标准，也不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

第五章 物业的承接

第十七条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验。甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在问题的，由甲方修复后移交乙方管理。

第十八条 对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行共同查验，作为界定双方在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第十九条 乙方承接物业后，若有需要，甲方应向乙方提供下列内容：

- (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（复印件）；
- (2)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
- (3)物业设备保修、使用说明文件；
- (4)物业所需的办公用房及宿舍。

第二十条 双方确定终止合同时，如甲方向乙方提供第十九条所列内容，乙方应将相关物品、文件资料归还甲方。

第六章 物业的使用与维护

第二十一条 乙方遵照执行甲方制定的《物业管理工作细则》，做好本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生等工作。

第二十二条 乙方可采取规劝、批评、警告等必要措施，制止甲方人员违反物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第二十三条 乙方应及时向甲方通知本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理甲方的工作安排及意见反馈，接受甲方的监督。

第二十四条 因维修物业或公共设施，甲方如临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应告知乙方；乙方如临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得甲方的同意。

第二十五条 甲方向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。物业管理用房属甲方所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变、改造其结构和用途，房屋内家具家电等配套设施不得损坏或丢失，否则照价赔偿。

第七章 违约责任

第二十六条 甲方违反本合同相关约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同约定的服务内容和质量标准的，乙方不承担赔偿由此给甲方造成的损失。

第二十七条 乙方不履行本合同义务或者履行义务不符合约定的，甲方有权要求乙方承担继续履行、赔偿损失和支付违约金等违约责任。

第二十八条 乙方未按合同约定提供物业服务，或未按合同约定履行合同义务，经甲方催告在限定时间内仍未纠正的，甲方有权要求乙方退回全部或者部分合同价款，同时乙方应当按照当年度物业服务费用的10%向甲方支付违约金，并赔偿甲方所遭受的全部损失，且甲方有权解除合同。

第二十九条 乙方未经甲方书面同意，迟延或中止履行合同义务的，每逾期/中止10天，乙方应当按照当年度物业服务费用的10%向甲方支付违约金；逾期/中止超过30日的，甲方有权解除合同，乙方应当按照当年度物业服务费用的20%向甲方支付违约金，并赔偿甲方所遭受的全部损失。

第三十条 乙方未经甲方书面同意，擅自将合同项下全部或部分物业服务工作转包或分包的，乙方应当按照当年度物业服务费用的10%向甲方支付违约金，并赔偿甲方所遭受的全部损失，且甲方有权解除合同。

第三十一条 乙方违反本合同约定，擅自提高物业服务费用标准的，甲方就超额部分有权拒绝支付；已支付给乙方的，甲方有权要求乙方如实返还。

乙方违反本合同约定，擅自降低物业服务标准或减少物业服务内容的，甲方就降低或减少部分有权拒绝支付物业服务费；已支付给乙方的，甲方有权要求乙方如实返还。

第三十二条 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同约定的服务内容和质量标准，由甲方提出整改要求限期整改，逾期仍未整改或整改不到位的，甲方有权解除本合同，要求乙方承担违约责任和赔偿所有损失。

第三十三条 本合同签订后，双方应认真履行，若一方违约，应赔偿守约方相关损失。

第三十四条 以下情况乙方不承担责任：

- 1、因不可抗力的外因导致物业管理服务中断的。
- 2、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并征得甲方同意，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成的损失。
- 3、因非乙方责任出现供水、供电、通讯及其他共用设施设备运行障碍造成的损失。

第八章 服务期限及合同期满、终止

第三十五条 本合同的物业服务期限为壹年，自 2026 年 6 月 25 日执行至 2027 年 6 月 24 日终止。

第三十六条 本合同期限届满或其他法定、约定终止条件出现，任何一方要求续订《物业服务合同》，应当提前15日向对方发出《续订物业服务合同通知书》，并及时与对方沟通协商，依法续订《物业服务合同》。

第三十七条 当本合同期满或终止时，如乙方未能与甲方续订合同，则在甲方重新选聘的物业公司入驻之前，乙方应当继续提供物业服务，直至新的物业公司入驻。甲方应当按照本合同约定的物业服务费用的标准，按日进行结算乙方额外产生的物业服务费。

第三十八条 当本合同期满或终止时，如乙方未能与甲方续订合同，乙方不得以任何理由和借口，阻扰或不配合甲方新选聘的物业公司入驻，并应当在5日内向新物业公司移交相关的资料、设施设备、办公用房等。

如乙方阻扰或不配合新物业公司的入驻，甲方有权要求乙方赔偿由此产生的一切损失。自新物业公司要求入驻之日起，因乙方未及时撤场而产生的物业服务费用由乙方自行承担，甲方有权拒绝向乙方支付该部分物业服务费用。

第九章 法律适用和争议解决

第三十九条 本合同的订立、解释、履行及争议解决，均适用中华人民共和国现行法律、法规。

第四十条 因合同及合同有关事项发生的争议，双方应本着诚实信用原则，通过友好协商解决。经协商仍无法达成一致的，向甲方住所地的人民法院诉讼解决，在诉讼期间，本合同不涉及争议的条款仍须履行。

第十章 其他

第四十一条 本合同期限自 2026 年 6 月 25 日起，甲方在物业服务每满

一个月，应组织后勤管理小组人员根据《物业管理考核评分标准》对乙方服务情况进行考评。若首次总评分低于 70 分，甲方给予警告并要求其整改，若再次单月总评分低于 70 分，甲方可扣除当月合同金额的 10%作为处罚，若连续 3 个月或累计 4 个月评分标准在 70 分以下，甲方有权终止合同。本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于甲方业主所有的财物及时完整地移交给甲方。

第四十二条 本合同的附件 1《河南省南水北调渠首生态环境监测应急中心物业管理工作细则》、附件 2《物业管理考核评分标准》为本合同不可分割的组成部分与合同一同使用，与本合同具有同等法律效力。

第四十三条 双方可对本合同的条款进行修订、更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第四十四条 本合同一式四份，自双方签字并盖章后生效，甲、乙双方各执两份。

甲方(公章): 河南省南水北调渠首生态环境监测应急中心
法人代表:

授权委托人:  赵海平
地址: 南阳市淅川县九重镇张家村

电话:

银行帐号:

开户行:

签字日期: 2026年6月25日

乙方(公章): 邓州市新好景物业管理有限公司
法人代表:

授权委托人:  葛玉洋
地址:

电话:

银行帐号:

开户行:

签字日期: 2026年6月25日

物业费用明细表

序号	服务内容名称	数量	单价	每月合计
1	物业经理	1	4500	4500
2	大厨	1	5500	5500
3	二厨	1	4500	4500
4	帮厨	1	2500	2500
5	服务员兼帮厨	2	2500	5000
7	保安（值班员）	4	3000	12000
8	水电工	1	4200	4200
9	卫生保洁	4	2600	10400
10	绿化	2	2600	5200
11	司机（C 证）	2	3700	7400
12	司机（B 证）	1	4200	4200
13	会议服务员	1	2800	2800
14	各项社会保险费	21	188	3948
15	购买物业管理工具及小额 修缮费	1	3002	3002
16	物业管理费	1	3000	3000
合计 78150 元（大写：柒万捌仟壹佰伍拾元整）				