河南省红十字会物业服务合同

甲方：河南省红十字会

地址：郑州市郑东新区学理路 26 号

乙方：河南联行物业服务有限公司

地址：郑州市郑东新区康平路79号2幢9层901号、902号

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《河南省物业管理条例》等法律法规，甲方通过河南省红十字会物业管理项目招标，确定乙方为本项目提供物业服务。现订立本合同。

一、物业项目坐落位置

郑州市郑东新区学理路26号河南省红十字会；

建筑面积：14276平方米。

二、服务范围

1. 公共部分

（1）综合楼、物资储备中心的地面、大厅玻璃门、卫生间、楼梯、电梯间、消防设施、展示台、陈列装饰物的日常清洁；

（2）河南省红十字会宣传栏、大门的日常清洁；

（3）河南省红十字会物业管理；

2. 公共房间、会议室、部分办公室；

3. 庭院内场地的卫生保洁、绿化养护、垃圾的收集和清运。

三、安保范围

1. 门卫及巡逻的保卫工作；

2. 消防协助；

3. 正常的公共秩序维护和突发事件的处理。进驻后十个工作日内，乙方应向甲方提交突发事件处理预案；

4. 配合协助当地公安机关进行安全监控和巡逻等安保工作。

四、人员配备

项目经理1人；持证高低压电工2人；消防监控室，每天24小时持证消防员2人在岗值班；绿化技术员1人；楼内保洁员3人；楼外环境保洁员1人；门卫保安岗，每天24小时2人在岗值班，法定工作日保证每天不少于13人在岗。

五、服务内容

河南省红十字会综合楼、物资储备库给排水、供配电、高压值班、照明系统等系统的运行维护，绿化、安保（秩序维护）、水电维护、电梯轿厢清洁等管理、室外绿化和综合楼保洁等综合服务；附属区域内公共安全、卫生、设施设备的维修维护，甲方临时安排的应急工作等。

六、服务要求与标准

乙方应做好对派驻河南省红十字会服务人员的培训和管理，制订与本合同内容配套的管理制度，教育和告知所派员工遵守执行。乙方应加强对所派人员进行责任意识教育和技术培训，确保物业工作人员熟悉并执行省红十字会有关机构检查标准和要求，遵守甲方管理规定。甲方安排每年不少于 2 次满意度书面调查，并形成书面的调查数据，乙方应根据调查结果改进工作，确保物业服务质量。

1. 设施设备管理

（1）给水系统的运行和设备维护保养

1.1每天巡视，保证给水系统正常运行使用；

1.2每天巡视检查，防止跑、冒、滴、渗、漏现象，保证设备设施完好，并对每日巡检情况进行书面详细记录；

1.3保持室内外给水系统通畅；

1.4节约用水，符合政府规定的节水要求；

1.5设备出现故障时，维修人员应该在10分钟内到达现场，维修合格率达到100%，一般性故障排除不过夜。

（2）排水系统的运行和设备维护保养；

2.1每天巡视，保证排水系统的正常运行使用；

2.2每天巡视检查，保证设备设施完好，并对巡检情况进行详细记录；

2.3保持室内外排水系统通畅；

2.4设备出现故障时，维修人员应在10分钟内到达现场，维修合格率达到100%，一般性故障排除不过夜。

（3）配电系统的运行和设备维护保养

3.1统筹规划，做到合理节约用电；

3.2供电运行和维修人员必须持证上岗；

3.3保证配电设备运行记录完整、真实；

3.4每天维护检修，公共照明、安全指示灯具、线路、各层配电设施控制开关要保证完好；

3.5设备出现故障时，维修人员应在10分钟内到达现场，设备维修合格率达到100%，一般性维修不过夜；

3.6供配电设备每季度维护不少于一次，做好维护记录，并由具体负责人和实际维护人员共同签字确认；

3.7严格执行国家有关用电安全规范和供配电岗位作业规范，确保用电安全；

3.8保证避雷设施完好、有效、安全，每季度检查维护保养一次，做好维护记录，并由具体负责人签字确认；

3.9每年进行高压设备清扫和高压绝缘工具检测不少于一次；

3.10各类标识完整有效；

3.11保证楼宇自控系统（照明系统、夜景照明、节日灯系统等）正常运行，并按甲方规定时间关启。

（4）空调运行、维护标准：

4.1每年至少2次按照空调维护的标准性、可靠性、安全性由专业人员对物业管理范围内的全部空调进行除尘清洗维护；

4.2清洗、维护内容及标准每次完成定期保养工作后应及时填写《空调清洗保养工作单》并由甲方管理人员验收签字确认；

4.3负责空调设备定期检查、维护、保养，保证设备处于良好状态；

4.4出现运行故障后，维修人员在10分钟内到达现场维修，维修合格率100%，一般性维修不过夜。

（5）物业辖区内各种室外管井、管沟、管线的维护、检查管理。随时保持各种管井管沟管线的疏通和设备状态正常，除设备严重损坏需购买更换外，一般性堵塞及设备故障维修时间不得超过8小时。

（6）供配电值班服务管理标准：符合有关管理部门相关要求。

（7）杜绝重大事故的发生。

2.环境保洁、绿化服务

除通用最低清洁度标准之外，甲方要提出保洁频次、方式、种类等方面的最低标准，乙方可对甲方所提供的最低标准的范围、细节和深度等进行补充拓展。如遇特殊情况，甲方应在合理范围内对乙方提出要求，乙方无偿提供相应的服务。

（1）通用最低清洁度标准：大厅、会议室、办公室及其它主要公共区域内，墙面不得出现污渍、尘土、霉变（因漏水等原因除外），地面不得出现污渍、水渍、尘土，玻璃、镜面、不锈钢表面不得出现1米以外可见的污渍、尘土、印迹；清洁范围包括各个楼层天花板、墙角、墙壁及附属设施如灯具、空调出风口等；

（2）大厅墙面：每月至少擦拭一次，保证洁净；

（3）楼梯间及通道的天花板和墙壁：每月至少除尘一次，保证清洁；

（4）地面：每天擦拭，循环保洁，保证清洁；

（5）卫生间：各层卫生间内地面、台面、镜子、玻璃窗、便间隔板、大小便池、纸篓的清洁，定期消毒、消杀、放置香球，喷洒空气清新剂，确保无异味。每日定时打扫、循环保洁；每天早晨保洁后用专用消毒液对洗手盆、水龙头、大小便池、门把手和地板简易消毒；每日至少一次用毛巾擦灯具，清洁天花板；

（6）墙面清洁：每月至少除尘一次，脏污处随时清洁；

（7）公共区域：综合楼公共区域内地面、墙面（瓷砖、大理石）、天顶、灯具、桌椅、窗玻璃及其它装饰物的卫生保洁，每周清抹一次，每月清洁一次；

（8）灯具、空调风口：定期擦拭；

（9）步梯：步梯平面、立面的拖洗，扶手、步梯间窗玻璃、墙壁、天顶、附属物的擦拭、保洁，每日擦拭并循环保洁；

（10）电梯：电梯轿厢内外壁的擦拭、养护，地坎内尘土清理，喷洒空气清新剂。

（11）各种通用设备的常规保洁：由乙方自行制定。

（12）垃圾清理：区域内所产生的日常生活垃圾倾倒在甲方指定位置，垃圾分类收集，日产日清，由乙方负责送到中转站；垃圾场周围定期消杀、除四害。

（13）会议室：各楼层会议室会前、会后室内的整体卫生清洁。

（14）大厅地面清洗、打蜡、抛光。一年最少一次。

（15）室外环境清洁标准：

15.1 综合楼外部门头及玻璃，始终保持清洁。常规每月清洗一次，但是因为天气变化或其他特殊原因需要额外清洗的，应无偿提供服务；

15.2 做好广场地面的清扫、保洁，铁艺栏杆的擦拭以及三包区地面的清扫、保洁，确保清洁无杂物。保证广场地面清洁、无杂物，停车车位无烟头、无油迹；

15.3 地下管道的疏通：随时保持通畅；

15.4 路灯：每月保洁一次。甲方在重要活动及重大节日前免费增加一次保洁；

15.5 室外标识牌、小型外露设施：每天擦拭一次；

15.6 垃圾桶：每天清运一次，冬季每周清洗一次、每月消杀2次，夏季每周清洗和消杀2次；

15.7 排水沟清洁：随时保持畅通、无异味；

15.8 雨雪天气及时清扫，有完善应急预案。

（16）绿化监管及绿化带内垃圾杂物的清除：每日捡拾绿化带内垃圾杂物，保持干净；园林绿地养护监管中发现问题需向甲方通报详情。

（17）环境保护管理标准：所有清洁剂、消毒剂、保养材料必须符合国家环保要求。

（18）有效完成门前三包职责。

3.绿化管理养护：

（1）全面负责管辖区域内的绿地、花木的养护管理；修剪、防寒、损伤后的正常生长的维护，病虫害及杂草等生物防除。做到无病虫害、叶面无尘土，根据需要对花、木进行及时修剪，保持美观造型。

（2）乙方自备必需的绿化机械、环保化学药剂、肥料和小件工具，并实施有效的日常和专项的服务，对各种园林植物进行科学合理的养护、管理，实现其园林观赏价值。

4.公共安全服务：

（1）保证物业服务区域的安全。

（2）严禁闲杂人员出入负责区域。

（3）做好车辆进出登记、停放管理等工作。

（4）维持负责区域的秩序。

（5）甲方安排的其他相关工作。

5.综合管理服务：

（1）制定物业管理服务工作计划、并组织实施。

（2）处理服务范围内的公共性事务。

（3）对外协助甲方做好与当地相关管理部门的公共关系。

七、服务期限

服务期限：2026年7月7日至2027年7月7日。

八、甲方的权利与义务

1.甲方楼院物业服务管理由甲方办公室牵头，其他部门配合，甲方指定专人负责与乙方工作对接。

2.甲方免费向乙方提供用于物业保障服务所需的水、电保障，免费向乙方提供 1间办公室、1间物料储藏室、1间更衣室。

3.签订合同当日，乙方向甲方提供全部物业服务人员名册及人员架构图、人员身份证复印件、从业资质证书，供甲方核对检查备案，未在甲方处备案人员不得上岗。

4.按合同约定及每月联合检查考评结果，按时足额支付对应月度管理服务费用，月度考评不合格的，甲方有权暂缓支付服务费，直至乙方完成全部整改并经甲方复核合格。

5.负责向乙方提供楼院建筑、相关设备的情况资料，双方签署资料交付清单，乙方须对甲方所交全部材料保密，并妥善保管，在合同终止3日内完整原样返还甲方。

6. 甲方不随意干涉乙方内部经营管理权，但甲方依据本合同约定开展的监督、质量考评、人员更换、安全整改等监督行为，不属于乙方的经营管理权，乙方须无条件配合。

7. 对乙方提供的物业服务有检查、督促、建议的权利，按照合同要求督促乙方做好物业管理工作。每月15日前，由甲乙双方共同组成检查小组对物业管理服务质量进行抽样检查考评，并汇总检查考评情况，确定服务质量等级(优秀、良好、合格、不合格)，作为甲方支付乙方服务费用的依据。

8. 乙方工作人员应按服务标准规范上岗工作，统一着装，若乙方工作人员存在服务不达标，言行不当等损坏甲方形象、造成不良影响的人员，甲方有权要求乙方更换人员，乙方应在X个工作日内完成更换。

9. 对乙方原因造成甲方损失或对甲方名誉造成严重影响的，甲方有权维护自己的权益并追究乙方相关责任。乙方应全额赔付或恢复原状。甲方有权在乙方当期或后期的物业服务费中扣除，且乙方不得以甲方未按时支付服务费为由，要求甲方支付违约金。对损失有争议时，由甲、乙双方聘请共同认可的第三方评估定损后由乙方赔付。

10. 甲方不提供乙方员工的餐饮、住宿保障，乙方自行妥善安排。 甲方与乙方全部员工之间无任何劳动关系，乙方独立承担与其员工之间的劳动争议、工伤事故、薪资纠纷、人身损害赔偿等法律及经济责任，若因此牵连甲方涉诉赔付的，甲方产生的诉讼费、赔偿金、律师费等全部损失由乙方承担。

11. 门卫、消防、巡视等关键岗位的值班人员应严格按照甲方和乙方的相关规定执行。

九、乙方的权利义务

1. 乙方应配齐符合管理和技术要求的安保、保洁、设施巡视、水电运维、监控值守等岗位的服务人员和专职的管理人员，所有人员须具备对应上岗资质，统一着装，持证上岗，合同签订当日乙方将人员名册、组织架构图、分工情况、身份证及资质证复印件提交甲方。服务期间，乙方服务人员的行为视为乙方行为。

2. 乙方应按照合同要求，认真做好物业管理服务工作，按标准落实好服务内容，确保甲方工作环境整洁、公共秩序正规、楼院安全和设备运行正常。对楼院安全、设备安全、消防安全和乙方人员的安全以及由此引发的损失负全责。对于非因甲方原因造成的第三方人身或经济损失，如甲方先行垫付的，则甲方有权向乙方进行追偿。

3. 合同签订后5日内，乙方须结合相关法律规定，制定符合甲方实际情况的物业管理方案、制度和消防、大楼停电、电梯困人、空调故障、防汛、反恐等应急预案；全部文件提交甲方书面备案，乙方每季度至少组织一次消防演练，演练记录报甲方存档，乙方所有物业运营行为仅限本合同约定物业服务范围，未经甲方书面许可，不得利用甲方场地、设施开展任何对方经营、广告、收费等盈利活动。

4. 在不违反本合同约定及不降低物业服务标准情况下，乙方可自主决定该物业管理的机构设置，制定规章制度，人事聘用、任免和奖惩等一切经营管理事项。

5. 本合同依法解除、协商解除、单方解除或者期满终止时，乙方应当在解除之日起3个工作日内，全部撤出本物业区域，完整办理全套退场交接，乙方须恢复场地原状，损坏设施全额修复赔偿。逾期不交接或逾期不撤离场地，每逾期一日向甲方按月度服务费的10%支付场地占用费，甲方有权利单方清场，产生的清运、保管等费用全部由乙方承担。

6. 乙方应妥善保管和正确使用甲方移交的和物业管理服务相关的物品和档案资料，严禁丢失、毁损、复制、外借。服务期内场地、设施信息变更，须同步更新台账等书面材料报甲方备案，乙方对在服务期内获知的甲方内部资料、监控影像、场地信息承担永久保密义务。

7. 乙方不得擅自占用、封堵、改造本物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。

8. 乙方与其全部在岗服务人员为劳动关系，应独立签订劳动合同，承担用人单位的法定义务按时缴纳社保和发放薪资；乙方负责其服务人员的安全责任和日常管理工作，乙方承担其物业服务人员在工作期间意外人身安全事故负责，因乙方及其

服务人员工作失误给甲方造成损失或造成其他第三方人身或经济损失的，由乙方承担全部赔偿责任，如甲方先行垫付的，则甲方有权向乙方进行追偿。

9. 乙方应加强人员的管理，遵守国家法律、法规，不得在甲方场所进行任何违法活动，如有发现，一切法律经济责任全部由乙方负责。禁止饮酒上班和上班饮酒，禁止乙方非值班（执勤）人员在甲方楼院场所住宿。

10. 管理服务中，工作人员应严格按照法律和相关设备操作规程进行作业，巡查发现消防、电路、建筑物重大安全隐患、刑事案件、群体性突发事件等其他重要事件，须第一时间立即采取措施，并及时同步上报甲方，危及人身安全的情况可直接报告公安部门。

11. 乙方须无条件配合甲方每月做好物业服务质量抽样检查工作，安排项目负责人协助开展，如实签字确认考评结果，并根据考评结果及时完善管理服务。

12. 乙方对甲方出现的停水停电、消防险情、设备故障、来访突发情况、极端天气等各类突发应急事件，乙方须全员在岗响应，10分钟内安排对应岗位人员到场处置，应积极配合甲方调度、分流、抢险、秩序维护工作。

13. 乙方要在甲方要求的时限内完成甲方委托的其他管理事项和法律、法规规定属于物业服务方的全部责任。

14. 严格遵守保密纪律，不得泄露甲方相关资料信息，不得下载、拷贝、翻拍甲方有关监控资料， 不经甲方书面同意，严禁私自对外调阅监控资料。不得利用甲方场地进行物业服务以外的任何盈利活动。

15. 乙方须与甲方保持常态化有效沟通，甲方举办重大接待、临时会议、商机检查、应急专项活动前，甲方提前通知后，乙方应安排足额保洁、保安、运维等人员在岗，协助甲方做好重大（临时、突发、紧急、重要检查）活动的物业保障工作，认真做好有关外界调查和报告工作。积极做好节假日、双休日期间的物业服务保障工作，节假日及双休日乙方须保持全岗位有人值守。

16. 保洁人员的工作服、工具、清洁用品、垃圾袋等由乙方负责。乙方须配备抛光机、疏通机。安全秩序员的服装、手电、对讲机，登记本等物品、中心楼院内所需安全、文明标识标牌由乙方承担；甲方原有的警用器材提供给物业公司免费使用，物业公司负责妥善保管和维护，损坏、丢失应赔偿，物业服务终止时原状返还甲方；乙方使用的办公设备、办公用品等由乙方承担；

17. 乙方除维修外，应维护好甲方建筑原状，不得私自更改原装。乙方在张贴相关告知牌时，需经甲方同意。乙方人员变动时，将变动人员情况报甲方备案。

十、物业服务管理费用及付款方式

1. 物业服务管理年度（12个月）总费用：601400元，（大写：陆拾万壹仟肆佰元整）

2. 费用结算方式：

本合同服务费用按月结算，次月15日前，甲方以转账方式支付上月经考评扣减后的实际应付服务费。首月费用应于合同签订后30日内支付。

3. 乙方账号、开户行情况

户　名：河南联行物业服务有限公司

账　户：7622　0154　8000　00956

开户行：浦发银行郑州东风支行

4. 上述物业服务费包含乙方完成本合同约定内容的全部费用，包括但不限于乙方的人员工资、养老保险、过节福利、工装、劳保用品、工作用具、垃圾清运费、管理费、加班费、配件维修应付费用和税费等全部开支。双方约定的费用已经包含满足上述各项物业管理服务要求的各项开支，乙方不得因本合同的履行再收取任何费用。

5. 乙方所派驻全部工作人员均为乙方员工，与甲方无任何劳动关系，乙方应为其工作人员按照法律规定缴纳社保，若在工作期间发生工伤，乙方负责处理，与甲方无关。

十一、合同解除和终止

1. 本合同到期后未续约且尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同约定的服务标准提供合格的服务，在此期间的物业服务费用仍由甲方按本合同约定标准支付。

2. 乙方应在合同终止前 10 日内，向[甲方]或[甲方指定的新的物业服务企业]移交属于本物业管理区域乙方提供服务期间记录及使用的全部资料。

出现下列情形之一的，甲方可以提前解除本合同，并有权要求乙方承担全部经济损失（第 5条、第 6 条除外）。

1. 因乙方重大过失或故意原因，出现严重消防安全事故、重大盗窃等事件并经司法机关或行政机关的生效法律文书所确认，给甲方造成直接损失的。

2. 值勤范围内发生重大事故，知情不报，故意隐瞒的，给甲方造成重大损失的。

3. 乙方或乙方工作人员利用甲方场所进行违法犯罪行为给甲方造成重大损失和负面影响的。

4. 乙方严重违反合同约定，甲方书面通知 7 日后乙方仍不整改的。

5. 甲方工作位置转移等原因灭失的。

6. 因不可抗力，致使本合同无法正常履行的。

7. 泄漏甲方相关重要资料、信息等。

8. 乙方违反本合同约定，经甲方两次书面通知并在15日后仍未采取有效措施进行整改的。

9. 出现上述情况，甲方行使解除权前应向乙方发出书面通知，通知送达乙方时合同解除。合同解除后，双方应友好协商进行服务交接和费用结算，给甲方造成损失的，甲方有权以应付未付的物业费抵扣损失。

十二、违约责任

1. 因乙方原因造成甲方或第三方人身、财产、名誉等损失的或乙方维护设备不到位发生故障造成他人人身伤害的，乙方应当承担全部损失的赔偿责任，若甲方先行垫付的，则甲方有权向乙方进行追偿，甲方有权从当月或后续应付的费用中予以扣除与损失相应的费用，直至该费用全部付清。

若因乙方过错给甲方造成直接经济损失，双方应就损失事实、责任划分及赔偿金额进行书面确认。如双方无法达成一致，可共同委托具有资质的第三方独立评估机构进行评估。在责任划分和金额确定后，甲方有权从应付乙方的物业费中抵扣相应款项。在争议解决前，甲方应按合同约定支付无争议部分的物业服务费用。甲方违反本合同的约定，致使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方应当承担相应的责任。

2. 乙方未能按照约定提供服务，甲方有权要求乙方限期整改，逾期7天未整改的，甲方有权解除合同，同时乙方应承担给甲方造成的损失。

3. 以下情况乙方不承担责任：

（1）因不可抗力导致物业管理服务中断的，乙方应在不可抗力发生后及时通知甲方，并在合理期间内采取措施减少甲方损失，因乙方怠于处置扩大的损失，乙方仍需承担相应赔偿。

（2）乙方对物业共用部位、共用设施设备开展必要的合规的维修养护作业，提前不少于 24 个小时，通过张贴公告，以书面申报方式告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备无过错的。

（3）完全因甲方过错、第三方独立侵权行为造成的损失，乙方已经履行日常巡查、及时制止、事后协助等物业服务义务的；若因第三方造成安全隐患，乙方怠于排查、拖延处置导致损失发生扩大的，乙方应承担对应责任。

（4）为维护公众、甲方的切身利益，在发生漏电、火灾、水管破裂（以上三点排除不是乙方日常维护不到位情况下造成的）、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方未采取超出必要限度的紧急避险措施造成财产损失的，不承担责任，当事人应当按有关法律规定处理。

4.甲方逾期支付物业费等各项应由甲方支付的费用的，每逾期一日，应按照支付费用的万分之五向乙方支付违约金，乙方在甲方欠费次日起7日内，应书面向甲方发送缴费催告，甲方收到催告后仍逾期超过30日且欠费金额超过单月物业服务费标准的，乙方可书面通知解除合同并追究甲方的违约责任。

十三、争议解决

合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者向物业所在地行业主管部门申请调解的方式解决；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

十四、附则

1、对需进入物业区域内的执法活动和救援等公共事务，乙方应及时通知甲方，详细登记，做到合理、安全、不违规。

2、对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。修改、补充内容不得与《物业管理条例》内容相抵触。

3、合同期满，乙方全面履行合同义务且不存在过错的情况下，在同等条件下乙方拥有优先续约权。相关主管部门要求重新组织招标的除外。

4、本合同未规定的事宜，按照乙方在投标文件中承诺的事项及规定执行，投标文件未规定的，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

本合同连同附件一式陆份，甲乙双方各执叁份，具有同等法律效力。

甲 方（签 章）：

法人代表（或代理人）：

联 系 电 话：

签 订 时 间：2026年7月30

乙 方（签 章）：

法人代表（或代理人）：

联 系 电 话：13503842603

签 订 时 间：2026年7月30