

许昌市水利大厦物业服务合同

第一章 总 则

本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

名称： 许昌市水利局

受委托方（以下简称乙方）：

名称： 万和物业管理有限公司

根据有关法律、法规，在自愿平等、协商一致的基础上，甲方聘用乙方为许昌市水利大厦提供物业管理服务，并订立本合同。

第二章 物业管理服务内容

第一条 档案管理包含物业服务相关的工程图纸、竣工验收材料、用户档案、日常管理资料等。

第二条 房屋建筑共用部位的日常管理，共用部位包括：屋顶、外墙、承重墙体、楼梯间、走廊通道、电梯前室等。

第三条 给排水设施设备运行管理。

第四条 高、低压供电、电梯、中央空调设施设备运行管理。

第五条 道路、景观小品、绿化、各种标识、停车场（含地上地下停车场）等共用设施的日常养护和管理。

第六条 负责公共走廊、步梯、卫生间、道路、庭院、地下停车场的

清扫、垃圾的收集、清运等环境卫生保洁工作。

第七条 门岗值守，人员、车辆出入管理、登记，安防监控值班，公共秩序巡查，物业区域内车辆行驶、停放等秩序维护服务。

第三章 物业管理服务质量

第八条 乙方提供的物业服务质量按以下条款执行：

1、公共秩序管理实行门岗和巡逻岗相结合的方式进行，全天候安全监控，夜间巡逻每 2 小时一次。

2、门岗实行 24 小时值班，外来人员、车辆、物品出入实行登记管理制度；

3、车辆：按照甲方要求进行分类管理，并按要求停车入位，保持交通畅通、消防通道无堵塞；

4、公共卫生清洁；

5、设施、设备台账齐全，并严格执行设备运行、保养、巡检、维护制度，严格执行各项操作规程，电工要求持证上岗。

6、每年 5 月 1 日至 9 月 30 日防汛值班期间，乙方也要安排工程管理人员 24 小时值班。

7、制定安防预案，开展预防性演练，安防工作无责任事故发生。

第四章 物业服务费用

第九条 物业服务费用

1、物业服务费：1898000 元/ 贰年（大写：壹佰捌拾玖万捌仟元）。

2、物业服务费支付方式：按月支付。

3、公共绿化、消防用水、公用设施、设备运行用电、物业办公用电、用水等费用由甲方承担。

第十条 共用部位、共用设施、设备的大、中修及更新改造费用根据实际情况，由乙方编制维修计划及方案，报甲方同意后由乙方负责组织实施，费用由甲方承担。

第五章 双方权利和义务

第十一条 甲方权利、义务

1、确定物业管理区域内公共秩序维护、环境卫生维护、设施、设备管理等方面的规章制度。

2、检查监督乙方服务工作的实施情况。

3、协助乙方作好物业服务工作，宣传、教育、督促工作人员自觉遵守《许昌市水利大厦办公秩序管理规定》。

4、按照物业服务合同的约定，按时交纳物业服务费。

5、提供物业管理办公用房由乙方无偿使用。

第十二条 乙方权利、义务

1、根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供本合同约定的物业管理服务。

2、有权要求甲方、外来人员及工作人员配合乙方的管理服务行为。

3、依据合同约定向甲方收取物业服务费用及其他相关费用。

4、对不遵守《许昌市水利大厦办公秩序管理规定》和物业管理制度的人员，报甲方后勤管理中心处理。

（一）
II
（二）
（三）
（四）
（五）
（六）
（七）
（八）
（九）
（十）
（十一）
（十二）
（十三）
（十四）
（十五）
（十六）
（十七）
（十八）
（十九）
（二十）
（二十一）
（二十二）
（二十三）
（二十四）
（二十五）
（二十六）
（二十七）
（二十八）
（二十九）
（三十）
（三十一）
（三十二）
（三十三）
（三十四）
（三十五）
（三十六）
（三十七）
（三十八）
（三十九）
（四十）
（四十一）
（四十二）
（四十三）
（四十四）
（四十五）
（四十六）
（四十七）
（四十八）
（四十九）
（五十）
（五十一）
（五十二）
（五十三）
（五十四）
（五十五）
（五十六）
（五十七）
（五十八）
（五十九）
（六十）
（六十一）
（六十二）
（六十三）
（六十四）
（六十五）
（六十六）
（六十七）
（六十八）
（六十九）
（七十）
（七十一）
（七十二）
（七十三）
（七十四）
（七十五）
（七十六）
（七十七）
（七十八）
（七十九）
（八十）
（八十一）
（八十二）
（八十三）
（八十四）
（八十五）
（八十六）
（八十七）
（八十八）
（八十九）
（九十）
（九十一）
（九十二）
（九十三）
（九十四）
（九十五）
（九十六）
（九十七）
（九十八）
（九十九）
（一百）

5、选聘专业性公司承担本物业的专项管理服务业务，但不得将物业的整体管理委托给第三方。

6、乙方应在甲方的领导下进行各种工作，对甲方提出不适合的在岗人员，乙方应做出相应调整。

7、乙方应于每月 25 日前完成服务人员工资及社会保险费用的支付：如因此产生纠纷的，由乙方承担相应责任。

第六章 合同期限

第十三条 合同期限为贰年，自 2026 年 8 月 1 日起至 2028 年 7 月 31 日止。

第七章 特别约定

第十四条 垃圾处置费由甲方向城管部门交纳。

第十五条 卫生间上下水管道及室外排水管道疏通、化粪池清掏及外墙清洗费用按实际发生由甲方承担。

第十六条 保洁日常工具由乙方负责，办公室、卫生间、走廊等公共部位垃圾袋、消杀药品由甲方采购后交付乙方使用。

第十七条 大厦的房屋和设施设备维修、养护所需物料消耗由乙方提出计划，甲方采购后交付乙方使用，费用由甲方承担。

第十八条 如有不可预见支出或甲方需增加其他服务项目及内容的，相关费用甲方另行支付。

第八章 合同解除和终止的约定

第十九条 本合同期满，甲方应付清所欠乙方的各种费用，乙方应付清本项目所用员工的工资和应缴纳费用。甲方根据物业中标通知书确定下一年度委托方。

第二十条 本合同到期后，甲方不再与乙方续签合同时，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，乙方应继续为甲方提供物业管理服务，直到与新的物业管理企业交接完毕，甲方也应继续交纳相应的物业服务费用。

第九章 违约责任

第二十一条 每年甲方对乙方的管理服务情况进行全面考核评定，如乙方的管理服务达不到合同约定的服务内容和质量标准，未给甲方造成损失的，甲方可以要求乙方整改。在双方约定的整改期限内，乙方拒不整改的或整改不符合要求的，甲方有权不支付整改期间的管理费，在乙方达到服务标准后，甲方再向乙方支付管理服务费用。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济补偿。

第二十二条 因甲方违约、采购物资不及时或安排工作不及时等情况导致乙方提供的服务不能达到合同约定标准的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，乙方不承担相关责任，并有权解除合同。违约造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济补偿。

第二十三条 乙方按照合同约定的质量标准履行管理职责而甲方逾期交纳物业服务费和合同约定的其他费用的，除应继续向乙方缴纳外，每逾期一日须按照欠费总额的千分之三向乙方支付违约金。

第二十四条 任何一方无正当理由不得提前解除合同。

第二十五条 为维护公众、甲方的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第二十六条 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；
- 2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵，设施、设备质量问题或自然损坏造成损失的；
- 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的，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、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；
- 5、其他有关事项按法律法规执行。

第十章 附则

第二十七条 本合同共 7 页，一式三份，甲方执二份，乙方执一份，具有同等法律效力。

第二十八条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，甲乙双方同意提交人民法院诉讼解决。

第二十九条 本合同自签订之日起生效。

第三十条 本合同如有不尽事宜，双方通过协商可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲方（签章）

代表人：

2016年7月16日

乙方（签章）

代表人：

2016年7月16日

名称：万合物业管理有限公司

税号：914101006700681008

地址：河南省郑州市中原区桐柏路街道董寨路 39 号 1 号楼
1-2 层附 6 号 1-2 层 01 号

电话：15639903012

银行：郑州银行股份有限公司黄河路支行

账号：938064020102058018