

郑州市大河村考古遗址公园

物业服务合同

甲方：郑州市大河村考古遗址公园

乙方：郑州新发展绿化管养运营有限公司

经招标程序，郑州市大河村考古遗址公园（以下简称甲方）项目（招标编号：郑财磋商采购-2025-137）由郑州新发展绿化管养运营有限公司（以下简称乙方）中标并提供相关服务，根据招标要求及相关法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，双方订立如下合同。

一、物业基本情况

1. 项目名称：郑州市大河村考古遗址公园物业管理服务项目
2. 服务地点：郑州市金水区柳林镇大河村西南
3. 总建筑面积：园区（除新馆外）面积约 121.76 万平方米

二、委托物业管理服务的内容

（一）遗址本体展示区的日常保洁；遗址本体展示区及模拟展示区展示设施的监测、保养、维护及维修；园区水域的管养、环境卫生保洁、园区内所有垃圾和化粪池清运；园区配套服务用房、广场、园路、水电管网及雕塑小品等所有基础设施、设备的维护及维修；园区绿地秩序维护及管养；

（二）负责项目档案资料管理、收集、完善；

（三）根据甲方需要为大型活动提供保障服务；

（四）具体服务标准见竞争性磋商文件中服务需求部分；

甲方将以上物业管理服务工作委托给乙方，乙方应为甲方提供专业的综合物业管理服务。

三、合同期限

本合同期限为7个月。自2025年11月15日起至2026年6月14日止。

四、服务费用及支付方式

(一) 合同总价2626800元，大写：贰佰陆拾贰万陆仟捌佰元整。以上费用包括：乙方人员工资保险福利费、工具费、耗材费、设施设备维修保养费、办公费、利润、税金等成本费用。

(二) 支付方式及时间：

1. 按月支付，每月金额为375257.14元，大写：叁拾柒万伍仟贰佰伍拾柒元壹角肆分。

2. 乙方每月10日前向甲方提供上月度服务费相关票据及人员清单。

3. 甲方于收到发票之日起10日内付款。

五、人员派驻及要求

(一) 甲方对乙方派驻人员的数量、质量、变动率等情况每月检查考核。

(二) 乙方派驻项目现场人员应符合投标文件要求及人员稳定性承诺，对项目负责人的变动需征得甲方同意，对重点区域配置的人员全年更换率应符合投标承诺。

六、管理目标

(一) 按照招标文件中规定服务项目的质量标准和要求进行绩效考核。

(二) 建立健全各类服务人员上岗培训、档案归档等管理制度。

(三) 及时上报处理服务投诉。

(四) 乔、灌、草等存活率达到99%以上。

七、双方的权利和义务

(一) 甲方权利和义务：

1. 甲方对乙方服务进行全面评估和考核，依据物业服务相关法律、法规，物业服务项目招标文件和合同条款监督管理乙方服务过程，结果。

2. 甲方有权对乙方不称职的上岗员工提出调整意见，乙方应及时予以调整，需要更换的员工，应在 15 日内完成更换。

3. 甲方有权对乙方制定的物业管理方案进行审查，乙方需严格按照投标文件内的物业管理方案执行。

4. 甲方有权审核检查乙方编制的工作计划、工作完成情况、物料消耗情况、设施设备维修保养计划及维修费用清单。

5. 甲方经考核按时向乙方支付物业服务费用。

6. 甲方负责处理非乙方原因而产生的纠纷，协助乙方做好物业管理和宣传教育。

7. 甲方临时性工作如需乙方配合，乙方应积极做好配合工作。

8. 甲方在本项目内无偿提供物业管理用房给乙方使用，免费向乙方提供工作时所需的水、电、工具房、值班室等必要的工作条件。

9. 法规政策规定由甲方享有和承担的其他责任和权利。

10. 开展重大节日（元旦，春节，五一，国庆）及其它重大活动期间。甲方有权对物业进行人员调动。

(二) 乙方权利和义务：

1. 乙方应严格审查招录人员，建立员工档案。关键岗位（如项目经理、工程主管、安全主管）人员须具备相应职业资格证书，其任命与更换须经甲方同意并备案。

2. 乙方须保证各岗位人员配置符合合同约定，并加强人员日常管理，建立各种规章制度，对员工进行职业道德、思想品德、礼貌礼节、业务技能等方面的教育和培训，并遵守甲方提出的各项规定。

3. 单个维修零配件材料费在 1000 元以下的由乙方承担。

4. 乙方不得将本合同项下的整体物业服务转包给第三方。对于专业性较强的分包服务，乙方须报甲方备案，并对分包方的行为承担全部连带责任。

5. 负责制订并认真执行物业管理方案，保证在岗员工数量，落实各项服务承诺，为甲方提供专业化、标准化、规范化的物业管理服务，保证服务质量。

6. 乙方保证按相关法规、政策规定及时按月支付员工工资及相关福利待遇，依法缴纳意外保险，承担员工安全责任，全面负责乙方员工各项善后处理事宜。

7. 乙方应根据甲方实际情况制定岗位职责和管理制度，并严格执行，教育员工遵守甲方的规章制度，爱护设施设备和公共物品，落实节能减排措施，节约使用水电、物料和消耗品。对各种设备、设施制定安全操作规程并严格执行，确保各种设施设备正常安全运行，每年对设备进行一次全面检查。

8. 乙方须每季度向甲方提交详尽的物业服务报告，包括但不限于：工作完成情况、重大事项、未来计划等。

9. 乙方须制定针对火灾、台风、疫情、重大设备故障、安全事故、群体性事件等突发事件的应急预案，并定期组织演练。

10. 发生突发事件时，乙方必须立即启动应急预案，并在第一时间报告甲方及政府相关部门，24 小时内向甲方提交书面报告。

11. 妥善保管使用甲方提供的各种档案资料、设施设备和工具物品(甲方固定资产)等, 合同终止时退还甲方。如有丢失或者非正常损坏, 应折价赔偿。

12. 乙方切实履行职责, 爱护建筑物及室内外各种设施、设备, 如因乙方原因造成对第三方伤害或设施设备受损的, 承担相应经济责任。

13. 法规政策规定由乙方享有和承担的其他责任和权利。

八、违约责任

(一) 甲、乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定, 保证本合同的正常履行, 对于工作质量不达标或不服从管理, 未能按时完成工作, 甲方有权每次扣罚当月月服务费用的5%。

(二) 乙方违反本合同约定的, 甲方有权要求乙方在合理的期限内整改, 逾期未整改的, 甲方有权终止合同;

(三) 因乙方原因导致重大安全事故, 乙方承担全部责任;

(四) 甲方违反本合同约定的, 由甲方承担相应责任并作善后处理, 导致乙方无法正常履约的, 乙方有权终止合同;

(五) 乙方在服务期内与外界发生的一切债权、债务及与政府相关部门出现的纠纷等问题均与甲方无关。

(六) 本合同在执行期间, 如遇到不可抗力以及国家法律法规和当地政府政策导致乙方无法经营, 致使合同无法履行时, 甲乙双方应当按照有关法律、法规及有关规定协商处理。

(七) 物业服务区域内如发生漏电、火灾、水管破裂、强台风、暴雨和救助人命或协助公安机关执行任务等突发事件时, 乙方为维护甲方的人身和财产利益, 在迫不得已的情况下因采取紧急措施造成甲方或非甲方使用人财产损失的, 双方按有关法律、法规和有关规定处理。

(八) 因房屋建造质量、设备设施质量或安装质量等原因，使物业或者物业的一部分达不到正常使用功能，造成重大事故的，由甲方承担相应责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

九、合同的变更及终止

(一) 在本合同有效期内，双方应该严格遵守合同约定。超越合同规定以外范围的物业服务内容，经双方协商后可签订补充协议。

(二) 因不可抗力（如：瘟疫、地震、法律法规）使合同无法履行时，合同自行终止，双方均不承担责任。

(三) 合同规定的管理期满，本合同自然终止。

(四) 发生以下任一情形，甲方有权单方解除合同，无需承担任何违约责任：

1. 乙方发生重大责任事故，导致业主或业主服务对象生命财产安全受到严重损害；

2. 乙方将整体服务转包；

3. 合同期内累计 3 次考核不合格，经甲方书面警告后仍未改善；

(五) 行使合同终止权利的一方应当书面通知对方，终止合同通知书在送达对方时生效。合同终止后，双方应当在三十日内对物业管理有关事项进行交接。交接工作完成后，甲方应按照乙方实际服务天数结清所有物业费用。

十、其它事宜

(一) 合同未尽事宜，由双方协商解决，可向当地人民法院起诉。

(二) 本合同一式捌份，甲方持肆份，乙方持肆份，均具有同等法律效力

(三) 本合同经双方签字盖章后生效。

甲方：
负责人或授权代理人：
联系电话：17740405827



乙方：
负责人或授权代理人：
联系电话：13939069346



签订时间：2025年11月15日

