

项城市行政审批和政务信息管理局 市民之家物业服务合同

甲方：项城市行政审批和政务信息管理局

乙方：河南惠群物业服务有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》及法律、法规规定，按照招标文件（采购文件）规定条款和中标单位投标文件及服务承诺，甲方委托乙方对项城市“市民之家”物业管理服务项目提供物业管理服务事宜，订立本合同。

物业名称：“项城市行政审批和政务信息管理局市民之家”的物业服务管理。

坐落位置：项城市天安大道路北与祥盛路东侧交叉口

建筑面积：40000 平方米

第一章 委托管理事项

第一条 楼宇建筑和庭院公用部位的管理和日常的零星维修及养护。

第二条 公用设施和设备的运行、管理和日常的零星维修、养护（供排水、供配电、电梯、中央空调、消防、安防、强弱电、照明等所有公共设施、设备）。（仅限于本物业的零星维修，不包含维修耗材及各类设备的维保内容）。

第三条 公共环境卫生。（室内外公用部位大小会议室和接待室、公共卫生间、地上地下停车场、室内墙体保洁、门窗，（外墙 2.2 米以下区域保

洁)，垃圾清运，地面雨雪的清理。2.2 米以下室内外墙体、门窗等)，垃圾的收集、清运及地面雨雪的清理。

第四条 机动车辆和非机动车辆停放秩序的管理。（内、外部车辆要按照规定区域停放，不得乱停乱放）。

第五条 公共秩序维护和安全防范的管理。要维持好管理区域内的正常工作秩序，加强巡视，保障公共财物和办公区域内信息、资料的安全。夜间按规定巡视并做好记录，监控值班室安排专人负责，监控录像留有记录。

第六条 室内外绿化植被的管理。定期清除杂草、浇水、修剪，确保绿化树木，植被生长旺盛。

第七条 访客问讯登记管理。安保人员按规定对来人来访实行证件查验和登记制度；节假日、双休日、下班后闲杂人员不得入内。

第八条 物业管理期间形成的档案资料的管理。包括各种施工图纸及技术资料。

第九条 会议服务。明确两人服务各类会议服务。

第二章 委托管理期限

第九条 委托管理服务期限为贰年。自 2026 年 5 月 14 日起至 2028 年 5 月 13 日止。

第三章 双方权利和义务

第十条 甲方的权利和义务

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益；
2. 审定乙方制定的物业管理实施方案和各项服务管理规章制度；
3. 定期或不定期监督检查乙方物业管理工作的执行情况；
4. 提出车辆停放管理要求，提供车辆停放场地；

5. 协调主楼、裙楼各办公楼及会议室的零星维修。乙方派员维修，材料费用由甲方使用部门自负；甲方提供维修材料（配件、耗材等）；

6. 根据楼宇的功能提出安保管理要求，提供必要的安保基础条件，要求使用单位配合和服从安保人员的管理；

7. 认真贯彻实施《消防法规》，提供必要的消防基础设施；

8. 要求使用单位和部门保持室内外环境卫生，尊重和珍惜物业管理人员的劳动；

9. 楼宇内的公共设施不得擅自占用和改变其使用功能；

10. 为乙方提供必要的物业管理用房（含办公用房、物料仓库及更衣室）；

11. 提供物业管理所需要的相关图纸资料和相关技术资料；

12. 甲方配合乙方对物业管理公用部位、公用设施设备进行查验；

13. 甲方组织物业管理区域有关人员对乙方的工作进行评价打分；

14. 协助乙方共同做好物业管理服务工作。

15. 乙方可以根据本项目场地的实际情况,使用智能设备+数字化替代重复性岗位,提升服务效率,打造智慧化高效物业项目。

第十一条 乙方权利和义务

1. 按照法律法规和相关的约定，及时制定出行之有效的物业管理方案和各项服务规章制度供甲方审核；

2. 会同甲方对委托管理的服务项目进行检查，并做好日常检查记录；

3. 负责物业管理区域内和各类设备的卫生清理和设备养护，保持正常使用；

4. 根据各种设施设备的使用情况编制设施设备等大中修方案及更新、改造方案；



5. 发现相关部门或人员违反安全保卫、消防安全规定、禁烟规定和违反用水、用电等等管理制度应及时制止，并通报甲方相关职能部门；
6. 加强车辆管理，保证物业管理区域内车辆有序停放和道路畅通；
7. 确保物业管理区域内秩序和安全。严格执行当班安保人员每日对来访人员要严格查验证件并进行认真登记，夜间巡逻不间断并有巡视记录；
8. 保证物业管理区域的公共场所、公共区域物品安全、公共部位的保洁服务，达到无积尘、无杂物、无积水、厕所配备清洁用品、乙方可以配合甲方的防疫工作、物业公司的标识公示、厕所无异味、化粪池无漫溢、无乱贴乱画、无乱摆乱放、无乱接乱挂、无私拉乱接无线网络设备。政务大厅内卫生实行全天候保洁；
9. 配备有专业技术职称的维修人员。对水、电、消防、安防等进行日常维护；消防(安防)监控室值班、线路等进行日常维护；
10. 物业区域内的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需内改、扩建或完善配套项目，须经甲方同意并报有关部门批准后方可实施；
11. 甲方选聘专营公司承担本物业的专项维保业务（如电梯维保、消防维护、中央空调、监控道闸系统、高压设备等,由甲方申请的专项资金承担），但不得将本物业管理责任转让给第三方；
12. 根据以上工作需要，乙方配置人员 46 人，其中配备具有消防监控操作人员证书 6 名，根据工作实际情况进行调配；足额配齐管理、服务人员，选配的管理及服务人员，身体健康，形象好，有文化，素质高，年龄 20 岁—60 岁，按照不同的服务项目分别统一着装；
13. 经常对管理服务员工培训、学习，提高员工素养。注意服务态度，不与办事群众和甲方工作人员发生冲突；

14.本合同终止时，乙方必须将图纸、资料及其他物业管理的全部档案资料移交给甲方；

15.高标准配齐物业管理需要机械、设备。

16.法律和法规规定的其他责任。

第四章 物业管理服务质量、标准

第十二条 乙方须按下列约定，实现目标管理

1. 房屋外观：整齐、整洁，保证外表整洁率 95% 以上；
2. 房屋及公共设施的维护：维护员每天要对各楼层的办公场所、公共部分以及卫生间等部位的电源、照明、用水等进行正常巡视、记录和必要的维护、更换和维修等，上报甲方更换等，保证及时率在 95%以上；
3. 公共环境卫生：建立环境卫生管理制度，清洁设施齐备，实行标准化清扫、保洁，由专人负责检查、监督，楼梯、扶手、大厅、走廊、电梯间、地下室、道路等所有公共区域保持清洁，无随意堆放杂物和占用，不见废弃物、污渍、卫生间洁净无异味，无积水，大楼会议室会前会后保持清洁，及时清扫积水积雪，确保管理区域容貌整洁；
4. 交通秩序：坚持道路管理，机动车和非机动车按车位有序停放等；
5. 公共秩序维护方面：建立办公区、传达、安保、车辆、道路及公共秩序等管理制度并认真落实，确保办公区安全和正常工作环境，严格验证、登记、杜绝闲杂人员进入办公区，环境良好，做好安全防范和日常巡视工作，及时发现和处理各种安全和事故隐患，有效处置突发事件；
6. 设施设备维护：坚持按制度巡查、检查，发现故障及时排除。严格按照消防管理规定定期检查维护，确保消防设施时时处于战备状态。电梯按行

业技术规范管理。供给排水系统、供配电系统、安防系统、强电系统等经常检查，发现问题及时汇报处理；

7. 绿化养护工作、树木、草坪、花卉的定期施肥、浇水、修剪、打药、防治病虫害；

8. 甲方对乙方的满意率达到：95% 以上。

第五章 物业管理服务费用

第十三条 物业管理服务费

1. 贰年总金额人民币为：2959512.00 元 / 贰年；(大写)：贰佰玖拾伍万玖仟伍佰壹拾贰元整/贰年。

2. 物业管理服务费用按月支付人民币为：123313.00 元 / 月。

3. 乙方服务费仅限于人员工资、福利保险、税金、保洁的日常耗材及绿化修剪养护费用。


4. 甲方逾期支付物业费，乙方每日按合同总额的 1‰ 收取甲方服务费的滞纳金。

第六章 违约责任

第十四条 甲方按照招标文件、投标文件及本合同检查监督。

发现乙方违反约定条款较轻者一次扣除物业管理费 300 元，并限期整改，较重者，一次扣除物业管理费 500 元，并限期整改。严重者，甲方有权解除合同。甲方要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同。如因乙方管理失误失职造成的一切后果，由乙方承担。

第十五条 甲方对乙方提供服务质量进行测评考核。



甲方组织入驻单位代表对乙方服务项目量化打分，低于70分为考核不满意，71分—90分为满意，90分以上为优质，优质率要达到三分之一以上。考核一次不满意，扣减物业管理费500元；二次不满意，甲方有权解除合同。

第十六条 按照招标公告规定“不得转包、分包、挂靠”如有人举报查实，解除合同。乙方赔偿给甲方违约金壹拾万元整。

第七章 附则

第十七条 招标文件、投标文件及承诺与本合同条款共同构成合同要件，具有同等法律效力。

第十八条 自本合同生效之日起一周内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第十九条 乙方人员如发生意外事故或人身伤亡，由乙方负责解决。

第二十条 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。

第二十一条 本合同一式四份，甲、乙双方各执二份。

第二十二条 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。

第二十三条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或提请物业管理行政主管部门进行调解、协商或调解不成的，双方同意由周口市仲裁委员会仲裁。

第二十四条 合同到期后，如乙方服务水平整体达到优质水平，双方协商后可优先续签合同。

第二十五条 本合同自签字之日起生效。

有限公司

甲方：项城市行政审批和政务信息管理局 乙方：河南惠群物业服务有限公司



法人或被委托人签字：



法人或被委托人签字：陈喜彬

日期：2016年5月28日

日期：2016年5月28日