

JH-HJJW-WYHT

物业服务合同

甲方：中国共产党郑州市惠济区纪律检查委员会

乙方：河南省锦华物业管理有限公司

2024年3月



物业服务合同

甲方：中国共产党郑州市惠济区纪律检查委员会

乙方：河南省锦华物业管理有限公司

依据中华人民共和国有关法律法规，本着诚实信用、平等互利的原则，经甲乙双方协商一致，就中国共产党郑州市惠济区纪律检查委员会物业管理服务项目共同达成如下合同：

第一条 物业基本情况

物业类型：政府办公楼

坐落位置：郑州市惠济区江山路36号

建筑面积：12700平方米

第二条 合同期限

合同期限为两年。从2024年3月1日起至2026年2月28日止。

第三条 服务范围

乙方按照本项目甲方要求提供环境卫生管理，传达、保安、秩序管理，报警监控系统运行管理值班（不含维保），消防系统运行管理值班（不含维保），房屋日常养护维修，给排水设备运行维护，供电设备管理维护，绿化服务，会议服务等物业服务。具体服务标准，在遵行国家及行业规范的前提下，甲方有权提出更详细、具体的要求。

第四条 甲方权利义务

- 1、甲方有权对乙方物业服务人员进行监督、检查，并有权对其工作人员进行统一调整和指挥。
- 2、甲方应向乙方服务人员提供必要的工作条件。
- 3、甲方发现乙方服务人员违反甲方的规章制度或不服从甲方管理的，甲方有权要求乙方更换合适的人员。
- 4、甲方无正当理由而拒付或少付乙方服务费的，除继续支付该部分服务费

外,还应向乙方承担拒付或少付部分服务费 20%的违约金。

5、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题。

6、负责收集整理物业管理所需全部图纸、档案、资料,并于合同生效之日起 10 日内向乙方移交。

第五条 乙方权利义务

1、乙方服务人员应遵守甲方各种规章制度,为甲方提供优质的物业服务。

2、乙方应向甲方提供合格的服务人员,甲方享有人员选择权。

3、乙方为服务人员的聘用及管理单位,对于服务人员与乙方发生的任何纠纷、争议,甲方不予介入,不承担任何责任。

4、乙方必须建立规范、健全的劳动安全操作规程,乙方服务人员在工作中发生的一切安全事故,由乙方与服务人员按照国家相关法律规定妥善解决,甲方不承担任何责任。

5、乙方应培训所有服务人员热情礼貌为客户服务,上岗后按要求使用文明礼貌用语,严格遵守甲方的各种规章制度,不发生违规行为。

6、乙方对所有服务人员进行定期安全培训、技术业务培训、保密知识学习及工作考核,以符合甲方工作需要。

7、乙方服务人员爱护甲方工作场所的各种设施,注意节约用水、电。如因乙方服务人员原因对甲方设施造成损坏的,由乙方承担赔偿责任。

8、乙方应根据需要向甲方提供相关人员的资料,并保证所有提供档案及身体证明等资料的真实性。

第六条 物业服务内容及服务标准

(一) 环境卫生管理

1. 服务内容

办公楼(区)内楼梯、大厅、走廊、天台、电梯间、卫生间、公共活动场所等所有公共部位,办公区域道路、停车场(库)等所有公共场地日常清洁保养,垃圾等废弃物清理和化粪池清掏等。

2. 服务标准

①认真落实环境卫生管理制度,确保环卫设施齐备;

②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、天台、墙面、停车场（库）、道路等所有公共区域保持清洁、不随意堆放杂物、不见废弃物、污渍、卫生间洁净无异味；

③及时清扫积水积雪，确保办公区和卫生责任区容貌整洁。

（二）传达、保安、秩序管理

1. 服务内容

办公楼（区）来人来访的通报、证件检验、登记等；防盗、防火报警监控设备运行管理门卫、守护和巡逻，公共秩序维护治安及其它突发事件处理等；办公内道路交通管理，机动车和非机动车停放管理等。

2. 服务标准

①认真落实办公楼（区）传达、安保、车辆、道路及公共秩序等管理制度，确保办公区安全和正常工作环境；

②严格验证、登记，杜绝闲杂人员进入办公楼（区），环境秩序良好；

③维护和保证防盗、防火等报警监控设备的正常运行，做好安全防范和日常巡逻工作，及时发现和处理各种安全和事故隐患，迅速有效处置突发事件；

④道路畅通，车辆停放有序。

（三）报警监控系统运行管理值班（不含维保）

1. 服务内容

保证监控室 24 小时有专业人员值班，对消防、安保系统出现的报警等情况进行及时处理，保证消防、安保安全，系统正常运行。

2. 服务标准

①严格执行值班制度，及时发现问题，处理问题，确保系统处于良好运行状态；

②定期对设备检查调试，保证系统正常运行；

③出现故障时及时上报，联系维修人员进行维修，并做好维修记录，零修合格率 100%。

（四）消防系统运行管理值班（不含维保）

1. 服务内容

对火灾自动报警系统；自动喷淋系统；室内灭火栓；排防烟系统；安全疏散、应急系统；防火门系统；二氧化碳等灭火系统进行运行管理值班。

2. 服务标准

①严格执行消防法规，建立消防安全管理制度，搞好消防管理工作，确保整个系统处于良好的状态；

②定期巡检消防设备，确保系统使用正常；

③每月对消防设备定期检查一次，重大节日增加检查次数，有故障时，及时通知维修人员到场维修；

④经常组织义务消防员的培训和演习。

(五) 房屋日常养护维修

1. 服务内容

办公楼（区）房屋地面、墙台面及吊顶、门窗、楼梯等的日常养护维修。

2. 服务标准

①确保办公楼（区）房屋的完好等级和正常使用；

②及时完成各项零星维修任务；维修费用单次单件不超 300 元的由乙方负责，超出费用的由甲方负责，一般维修任务不超过 24 小时。

(六) 给排水设备运行维护

1. 服务内容

对办公楼（区）室内外给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管及疏通、水封设备 室外排水管及其附属构筑物等正常运行使用进日常养护维修。

2. 服务标准

①加强日常检查巡视，保证给排水系统正常运行使用；

②建立正常供水管理制度，保证水质符合国家标准，防止跑、冒、滴、漏，对供水管路、水泵、水箱、阀门等进行日常维护和定期检修，水箱保持清洁卫生并定期消毒，定期对水泵房及机电设备进行检查、保养、维修、清洁；

③定期对排水管进行疏通、养护及清除污垢，保证室内外排水系统畅通；

④及时发现并解决故障；维修费用单次单件不超 300 元的由乙方负责，超出费用的由甲方负责。

⑤做好节约用水工作。

（七）供电设备管理维护

1. 服务内容

对办公楼（区）供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备正常运行使用进行日常管理和养护维修。

2. 服务标准

①供电范围内的电器设备仪器仪表定期巡视维护和重点检测，建立设备档案、台帐、维修记录，做到安全、合理、节约用电；

②建立严格的配送电运行制度、电气维修制度和配电房管理制度，供电和维修人员必须持证上岗；

③建立 24 小时运行维修值班制度，及时排除故障，零维修合格率 100%；

④加强日常维护检修，公共使用的照明，指示灯具线路，开关要保障完好，确保用电安全；

⑤管理和维护好避雷设施和办公楼（区）灯光亮化等设施。

（八）绿化服务

1. 服务内容

办公楼（区）树木、花草、绿池等的日常养护和管理，办公楼（区）“门前”规定区域绿地的养护管理等。

2. 服务标准

①植物配置合理，绿地充分，无裸露土地；

②花草树木生长正常，修剪及时，无枯枝死枝及病虫害现象；

③绿地管理和养护措施落实，无破坏、践踏及随意占用现象。

（九）会议服务

1. 服务内容

会议室的茶水供应、保洁及会场布置等服务

2. 服务标准

建立会议室管理制度，制订会议服务规程并认真落实，保证茶水供应并定时续水，保持室内整洁。

第七条 物业管理服务费金额、付款方式、付款时间

1. 自 2024 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日合同期间的物业服务费用共计 15

94000 元（人民币大写：壹佰伍拾玖万肆仟元）。

2. 合同生效后，乙方向甲方提供物业服务人员 21 名，其中：秩序维护员 5 名、保洁员 10 名、水电工 2 名、报警系统、消防系统监控 3 名，绿化工 1 名，全年共计服务费为 797000 元（人民币大写：柒拾玖万柒仟元）。甲方每月 10 日前向乙方支付物业管理服务费用为 66416.6 元/月（人民币大写：陆万陆仟肆佰壹拾陆元陆角元）。

第八条 违约责任

1. 甲方有以下情形之一的，乙方可以解除本合同：

- (1) 以暴力、威胁或非法限制人身自由的手段强迫乙方服务人员提供劳务的；
- (2) 未提供适当工作条件严重影响乙方人员正常工作的。

2. 乙方未达到甲方要求的物业管理服务，甲方可要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方可随时解除合同，并不承担任何责任。

第九条 合同的变更、终止和解除

1. 本合同的变更、解除或终止依照《中华人民共和国民法通则》等有关规定执行。由于甲方上级单位规定发生变化等原因造成本合同不能继续履行的，合同解除。

2. 甲、乙双方发生争执，应协商解决。如协商不成，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十条 其他

1. 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。

2. 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规的政策执行。

3. 本合同正本连同附件共 七 页，一式三份，甲乙双方及物业行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

4. 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

5. 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。

6. 合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满 30 天前向对方提出书面意见。

7. 本合同自签字之日起生效。

甲方：

法定或授权代表人：

地址：

联系方式：

2024年 2月 22日



乙方：

法定或授权代表人：

地址：

联系方式：

2024年 2月 22日

