

郑州市金水区住房保障服务中心物业服务项目

# 物业服务合同

甲方：郑州市金水区住房保障服务中心

乙方：河南永威物管服务有限公司

2024 年 5 月 30 日



## 郑州市金水区住房保障服务中心办公楼物业服务项目服务合同

甲方：郑州市金水区住房保障服务中心

乙方：河南永威物管服务有限公司

根据《民法典》、《郑州市物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲方通过竞争性磋商方式选聘乙方为物业管理服务单位。甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对郑州市金水区住房保障服务中心物业服务项目实行物业管理服务并订立本合同。

### 第一条 物业基本情况

项目名称：郑州市金水区住房保障服务中心物业服务项目

项目位置：郑州市金水区同乐路9号

物业类型：综合物业

建筑面积：办公楼建筑面积\_\_\_\_\_平方米

### 第二条 物业服务的主要内容及标准

- 1、所服务房屋建筑共用部位（楼梯间、走廊通道、门厅、卫生间）的维修和管理。
- 2、房屋建筑共用设施设备：公用的下水管道、落水管、垃圾道、共用照明、暖气管道、消防水箱、配电系统、消防设施设备、电梯的维修、养护、管理和运行服务。具体设施设备有：消防系统、监控系统、供电系统等。（以上设备乙方必须参加专业维保和按时参加年检）
- 3、本物业共用设施（包括但不限于道路、室外下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、路灯）的维修、养护和管理。
- 4、公共环境（包括但不限于公共场地、房屋建筑共用部位）的清洁卫生、垃圾的收集、清运。
- 5、按要求做好绿化养护及节假日花卉植物的购置及摆放。
- 6、负责会议室、值班室定期清洁，临时会议时需按要求打扫。
- 7、车辆停泊及管理。
- 8、配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等安保工作。
- 9、物业管理档案、资料齐全。
- 10、落实消防安全工作，消防设施、设备运行良好，相关工作档案完善。



11、做好节能降耗工作，将节能降耗工作列入物业服务总体工作范围内，接受甲方的统一领导及对口管理，建立健全行之有效的节能降耗管理体系及监督管理机构，制定切实可行的节能降耗工作计划及目标，接受甲方对节能降耗目标的考核。

12、严格遵守郑州市关于垃圾分类的相关管理办法，按照相关要求做好垃圾分类各项工作，接受甲方的监督及考核。

13、法规和政策规定有物业管理服务公司管理的其它事项。

### 第三条 委托物业管理服务费及支付方式

1、经招投标确定本项目二年的物业服务费合同总价：1856000元，文字表述（大写）为：壹佰捌拾伍万陆仟元；支付方式：转账支付；自合同签订之日后，物业管理费用按月支付，甲方在每月15日之前以转账形式支付乙方物业管理费。乙方必须在每月7日之前将正式发票送至甲方（节假日可顺延）。

2、甲方需乙方提供本协议约定以外的物业服务的，根据实际发生的费用，由甲方承担。

3、房屋建筑（本体）的共用部位及设施设备的大修、养护与更新改造，由乙方提出书面可行方案，经双方议定后实施。

4、本合同期限内，双方均不得调整物业费收费标准。

### 第四条 甲方的权利、义务

（一）甲方的权利：

1、甲方有权利对乙方工作进行监督、检查，在检查中发现乙方出现管理服务不达标问题，甲方书面通知乙方，要求乙方立即整改，如乙方不能够及时整改，甲方可视情况给与乙方经济处罚。

2、与乙方议定年度管理计划。

3、对乙方的管理实施监督检查，每年全面进行一次考核评定。如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，有权终止合同。

4、甲方认为乙方派驻的工作人员不能较好的提供物业服务并能说明原因事由的，有权要求乙方予以更换。乙方应在收到甲方书面通知后15日内予以更换。

5、乙方不按本合同的约定提供物业服务的，造成重大经济损失或管理失误，甲方有权少付或者不付物业服务费用，直至解除本合同。

（二）甲方的义务：

- 1、甲方按合同约定按时向乙方支付物业服务费用。
- 2、免费提供工作时所需要的水电、值班室等必要的工作条件。
- 3、要求职工遵守物业管理制度，共同维护公共区域环境卫生和公共设施
- 4、负责处理非乙方原因而发生的各种纠纷。
- 5、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。
- 6、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

## 第五条 乙方的权利、义务

### （一）乙方的权利

1、按照国家和有关物业管理的技术标准、行业规范以及本物业服务合同进行管理，提供专业化的服务。

2、乙方有权向甲方提出有关该项目物业管理服务的合理化建议供甲方参考并实施。

### （二）乙方的义务

1、建立完善各类档案。

2、乙方保证及时按月支付员工工资及相关福利待遇。

3、乙方加强人员日常管理，建立各种规章制度，对员工进行安全教育培训、节能教育、职业道德、思想道德、礼貌礼节、业务技能等方面的教育和培训，并遵守甲方的各项规定。

4、乙方人员应服从甲方监督人员的监督管理。

5、乙方应保证工作质量，服务让甲方满意。

6、乙方承担员工的各项安全责任。

7、乙方切实履行职责，爱护建筑物及室内外各种设施、设备，对有人故意损坏致使设施设备受损的，承担经济责任法律法规规定的其他义务。

8、定期检查管理部位安全合理用电、用水等情况，并做好记录，发现问题及时上报并维修，杜绝能源浪费，树立节能环保意识。

9、保洁所需要的清洁设备、工具、清洁剂由乙方负责承担。

10、保洁所需要的垃圾袋、消毒药剂、灭蚊药剂由乙方负责承担。

11、项目上所产生的生活垃圾由乙方负责承担清理费用。

12、各类设施设备的维修、材料费（每月累计600元）以下由乙方承担。超过（每月600元）部分提供相关票据由甲方支付。

13、乙方不得将整体管理责任及利益转让给其他个人或者单位。

14、对本物业的共用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，需书面报甲方和有关部门批准后方可实施。

15、本合同终止时，乙方必须在规定期限内向甲方移交原委托管理的全部物业及各类管理档案资料；移交本物业的公共财产。

#### **第六条 物业管理服务的质量标准**

乙方在本合同履行期限内，对本物业的管理服务一定达到甲方在采购文件中提出的、乙方在投标书中的承诺以及物业服务合同中具体表明的质量标准，为甲方创造一个整洁、舒适的工作生活环境。

#### **第七条 合同期限及违约责任**

1、自2024年6月1日至2026年5月31日止。

2、合同期满自然终止，物业管理服务人员由乙方妥善安置。

#### **第八条 违约责任**

1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应的赔偿。同时乙方有权要求甲方限期整改。

2、如因乙方原因，造成甲方未完成规定管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应的赔偿。同时甲方有权要求乙方限期整改。

3、由乙方管理不善或操作不当等原因造成事故的，由乙方承担经济赔偿责任并负责善后处理。

4、甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而获取管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应承担全部责任。

#### **第九条 其他事项**

1、超越合同规定以外范围的物业管理项目，经双方协商后可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2、本合同未尽事宜，双方另行协商解决。

**第十条** 本合同在履行中如遇争议，双方可以通过协商和解，依法申请调解，向有关行政主管部门申诉等，无法达成一致意见时，任何一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十一条 本合同签订经双方签字、盖章后生效。本合同共 页，一式七份，甲方五份，乙方二份，具有同等法律效力。

甲方单位（盖章）：

负责人（签字）：0557

联系电话：

2024年 5月 30日

乙方单位（盖章）：

负责人（签字）：

联系电话：

乙方账号：371909792810501

乙方开户行：招商银行股份有限公司郑州航空港区支行

2024年 5月 30日

