

华北水利水电大学
花园校区教学楼、实验楼、外围等物业服务项目

合
同
书

华北水利水电大学

花园校区教学楼、实验楼、外围等物业服务项目

合 同 书

委 托 方：华北水利水电大学（以下简称甲方）

法定代表人：刘文锴

地 址：河南省郑州市北环路 36 号

受 委 托 方：河南华康物业服务有限公司（以下简称乙方）

法定代表人：李琳

地 址：郑州市金水区红专路 103 号院 1 号楼 4 单元 6 层 602 号

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国物业管理条例》、《河南省物业管理条例》及《郑州市物业管理条例》等法律、法规和地方性法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对华北水利水电大学花园校区教学楼、实验楼、外围等物业服务事宜，订立本合同。

第一条 物业基本情况

座落位置：华北水利水电大学花园校区

物业类型：学校

第二条 委托管理事项

详见附件 4、招投标文件约定和承诺的服务内容范围

第三条 物业管理费用

通过招标，两年物业服务费总计人民币：4545121.63 元，大写肆佰伍拾肆万伍仟壹佰贰拾壹元陆角叁分。两个月支付一次物业服务

费：378760.13元，实际支付金额以第八条和第五条约定的考核核算为准。

第四条 合同期限

本合同服务期限为两年（24个月）。自2021年11月22日起至2023年11月21日止。

第五条 甲方的权利和义务

（一）负责两月一次的物业费支付工作。对乙方的管理服务实施监督检查（附件二），每次支付物业费前结合日常检查情况进行检查综合打分（附件一）作为支付依据。

（二）委托乙方对违反物业管理法规政策和政府部门相关要求的行为进行处理，包括责令停止违章行为，要求赔偿经济损失等。

（三）不干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动。

（四）甲方可根据物业服务内容的增减，依据投标报价的具体比例有权调整物业服务费用，寒暑假期间根据楼宇封闭情况按实际用工人数核算支付物业费。

（五）物业服务期满，甲方可根据工作情况需要要求乙方延长服务期限，并签订补充协议，服务费用按本合同标准比例按天计算，乙方不得拒绝签订补充协议。

（六）对乙方进行学校各类规章制度的宣传，对乙方实际工作中遇到的问题给予协调帮助和支持。

（七）甲方向乙方无偿提供必要且合理的管理人员办公室和物料、工具存放处。

第六条 乙方的权利和义务

（一）根据有关法律法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法，规章制度，实施细则，经常对员工进行安全教育和管理技能培训。

（二）遵守法律、法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权，对本楼宇物业实施管理，确保实现管理目标，并承担相应责任，自觉接受并配合甲方进行检查。

（三）有权依照法规、政策、本合同的规定对违反物业管理法规政策的行为进行处理。

（四）不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人。

（五）乙方应严格人员管理，要求身体健康能胜任所担负的岗位工作，在正式上岗前要通过岗前培训，统一着装，文明用语，不得在楼宇内有不文明行为发生。乙方管理和服务人员最低不得低于招标人员配置要求，视楼宇内工作任务随时增加人员，保证各项物业任务完成。乙方应依照社会保险法、劳动法等法律法规做好所雇人员的劳动保护和意外保险工作，按月及时支付乙方工作人员劳动报酬、相关福利等费用。乙方所雇人员发生疾病或其他意外伤害、人身伤亡、财产损失等均与甲方无关，所造成的一切损失均由乙方自行承担，乙方及乙方所雇人员等不得干扰甲方的正常教学，工作，生活秩序。若给甲方造成损失的，由乙方向甲方赔偿，甲方有权直接扣除乙方的全部履约保证金，且甲方有权直接解除本合同。

如遇甲方资金困难或寒暑假期间等情况，不能及时支付物业费时，乙方须有能力垫付三个月（含三个月）以内的员工工资。

（六）接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督。

（七）对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。

（八）建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

（九）严格按照实验楼和教室管理条例对所管楼宇进行管理，一切违背管理条例的行为都视为不当行为，应加以制止。

（十）积极配合学校重点大型活动的临时性保洁工作。

（十一）对分管区域内的水、电进行节能管理，如发生水管破裂未及时发现并履行报修手续造成水资源浪费的、未及时关闭公共区域和教室的照明电源造成用的浪费的，视情节严重程度每次处以200-1000 元的罚款；对办公室等区域进行巡查发现未关灯、关闭空调等情况要及时通知到相关部门和个人，并做好记录工作。

（十二）积极配合学校进行的各项节能环保等工作。

（十三）积极配合学校的宗教、意识形态工作，对所负责区域进行巡视，发现可疑情况及时向学校保卫部门报告，因发现不及时造成不利影响的，视情况严重程度每次处以 500-1000 元罚款。

（十四）根据党建工作需要成立临时党支部，积极开展党建党务工作，临时党支部受后勤服务中心总支委员会领导。

（十五）乙方应保证正常工作期间的工作人员不少于 76 人，如经甲方检查人数不足 76 人，甲方将扣除缺少人数的相应工资费用。

(十六) 服务期满，如遇甲方实际工作情况，需要延长服务期限的，须签订补充协议，按本合同服务费用标准比例按天计算，不得拒绝签订补充协议。

(十七) 项目经理与投标文件承诺一致，具备丰富的物业管理服务经验。要求专人专职，项目经理不得兼任公司其他项目职务。

第七条 管理目标

乙方根据甲方的委托管理事项制定本物业“管理分项标准”，与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。实现合同期内无重大责任事故（如火灾、被盗、被抢、打架斗殴等事件）发生，并与甲方签订安全责任书，确保该物业项目整体服务整洁、安全、方便、舒适、文明。

第八条 付款方式

一、本项目的物业服务费按合同约定每两个月支付一次。如遇节假日和学校假期，支付时间相应顺延。

二、甲方物业管理部门根据《考核检查评分细则表》（附表二）进行日常检查，日常检查结果和服务对象（各学院或楼宇使用单位）服务质量评价调查表（附表三）、后勤服务中心物业服务管理办法及处罚细则（附件六）作为当次支付物业费考核依据。《物业服务满意度测评表》（附表一）综合分数作为当次支付物业费数额依据。

- 1、考核得分在 90 分（含）以上，支付 100%物业费。
- 2、考核得分在 80 分（含）以上 90 分以下，支付 95%物业费。
- 3、考核得分在 70 分（含）以上 80 分以下，支付 80%物业费。
- 4、考核得分在 70 分以下，支付 75%物业费，并扣除壹万元违约

金。

5、连续两次考核得分在 70 分以下的，甲方有权解除物业服务合同。

第九条 履约保证金

（一）乙方在合同签订前向甲方一次性支付人民币（贰拾贰万柒仟贰佰伍拾陆元零捌分），作为履约保证金。

（二）乙方完成合同规定的管理目标，甲方在合同期满后三十日内无息退还全部履约保证金。

（三）合同有效期内，如出现任何一项合同规定的管理目标中的事项，或因乙方过错致使本合同不能履行，乙方无权要求返还履约保证金，并赔偿甲方的经济损失。

第十条 违约责任

（一）合同签订后，甲乙双方均不得擅自将合同中所规定的权利、义务转让。否则，违约方应向对方支付壹万元违约金。

（二）如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的或造成教学事故的，乙方应给予甲方相应赔偿，甲方有权要求乙方限期整改，如限期不整改或整改不到位甲方有权终止合同，履约保证金不再退还。

第十一条 其他事项

（一）双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。对合同中相关条款理解不一致时，双方应本着合同签订的目的，根据实际情况、相互理解，共同协商，确实达不成一致意见时，可提请物业管理主管部门调解，

调解不成的，提交郑州仲裁委员会依法裁决。

(二) 合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满一个月前向对方提出书面意见。

(三) 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理；造成经济损失的，双方应相互体谅，共同协商，合理分摊。

(四) 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交郑州仲裁委员会依法裁决。

(五) 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项，均遵照中华人民共和国有关法律，法规和政策执行。

(六) 本合同正本连同附件共 28 页，一式九份，甲方六份，乙方三份，具有同等法律效力。

(七) 本合同自签订之日起生效。

甲方签章：

法定代表人：

委托代理人：

联系电话：

年 月 日



乙方签章：

法定代表人：

委托代理人：

联系电话：

年 月 日