

**河南应用技术职业学院 2023 年
物业综合服务（郑州校区）项目合同**

甲方（采购人）：河南应用技术职业学院

乙方（中标人）：河南卓弘物业服务有限公司

签订地点：河南应用技术职业学院郑州校区

乙方在河南应用技术职业学院组织的河南应用技术职业学院郑州、开封（南、北）校区 2023-2024 年度物业服务项目包 1（采购编号：豫财招标采购-2023-397）采购中，通过公平竞争，成功中标。现依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业管理条例》等规定，签订本合同，以便共同遵守。

依据采购文件（含补充、修改文件）和乙方的投标文件，乙方向甲方提供物业管理服务。

一、本合同的基本原则及基本情况

1.乙方须服从甲方相关职能部门的管理，乙方委派投标文件明确的项目经理人为驻甲方项目管理的负责人，非特殊情况合同期内不得更换项目管理负责人。甲方相应的服务要求通过所属的物业管理部门传达给乙方，乙方应当组织人员完成甲方的服务。

2.服务对象：服务对象：由乙方负责为甲方提供物业管理等相关服务（具体见招标文件）及物业考核办法。

3.业主名称：河南应用技术职业学院

地理位置：郑州市中原区郑上路 548 号

服务地点：河南应用技术职业学院郑州校区

4.乙方服务期限：从2023年08月20日至2024年08月19日。

5.合同价格：1949769元。大写：壹佰玖拾肆万玖仟柒佰陆拾玖元整。

本项目月支付：按照上岗人员出勤情况及服务考核结果按月支付。

6.付款条件及方式：物业管理服务费按月支付，甲方在对乙方上一月的服务考核后，以转帐方式支付上一月物业管理服务费，下个月月底前完成支付。合同期内最后一个月的物业管理服务费待甲乙双方办理完交接手续后，由甲方支付给乙方，若考核不合格，按照考核办法扣减物业管理服务费。

二、乙方对甲方负责提供物业管理服务

详见招标文件技术部分确定的服务范围和内容。

三、甲方的权利与义务

1、甲方有权按照文件中的标准对乙方进行定期或不定期检查考核，每月汇总一次，考核结果在90分及以上的，全额支付；考核结果在90--80分的，一次扣当月服务费的1-10%；考核结果在80（不含80）分以下的，一次扣当月服务费10—20 %；

2、甲方有权对乙方及其工作人员按河南应用技术职业学院物业相关管理制度进行管理，对不符合岗位要求、不严格履行岗位职责或不服从甲方管理的工作人员，甲方有权要求乙方予以更换。

3、甲方对不称职的乙方项目负责人及技术人员有权要求更换。乙方未按甲方要求更换，甲方当月扣除乙方部分服务费用，下月仍不能达到甲方要求则必须换人，否则停止支付物业费。

4、协调组织乙方服务项目的交接工作，审核并备案乙方的经营资质及关键岗

位人员资质。

5、甲方对乙方物业管理服务工作进行监督检查，并有权提出合理的整改意见。

6、甲方对乙方的综合评定结果应及时通知乙方，并对有关需要改进的事项进行二次监督，促使其整改到位。对于拒不整改的，甲方有权自行聘请其他公司进行整改（甲方聘请临时人员费用标准如下：人员工资按 200 元/人.日计算；人员工资不足一日按一日计算）。整改费用从当月乙方物业管理费用中扣除。

7、对乙方在服务项目管理过程中所发生的重大事项享有知情权。

8、甲方其他工作人员进入乙方服务区域，应遵照乙方的管理办法，主动自觉遵守。

9、甲方免费提供工作使用水、电，但乙方不得浪费。

10、对乙方提出的关于工作的合理化建议予以考虑。

11、甲方应当按照合同约定按时支付乙方物业管理服务费，甲方不承担乙方及其工作人员的任何其他费用。

四、乙方的权利与义务

1、乙方保证其具有本协议经营资质且合法有效，保证在经营期限内经营资质持续有效。

2、根据法律法规的有关规定和本合同的约定，制定物业管理办法及实施方案，自主开展各项物业管理服务活动。

3、负责做好服务区域内用水、用电、中央空调等设施设备巡查和报修工作，做好 24 小时水电值班工作，保证用水用电等设施设备的安全工作，做到节水节电。

4、乙方在合同期间必须保证承包范围内原有的设施完好无损，因乙方管理不

当造成丢失或损坏的，除恢复原状外，应按照设施价值的1倍进行赔偿。

5、乙方发现重大的公共安全隐患以及设备出现故障时，应当及时通知甲方，同时立即采取合理有效的处理措施，因乙方怠于通知或未采取有效措施造成人员伤亡和财产损失的，由乙方承担责任。

6. 乙方必须服从甲方工作大局，做好与甲方各职能部门的协调和配合工作。接受甲方考核和物业管理行政主管部门的监督，不断完善管理服务，如因乙方管理失误造成甲方经济损失或给第三人造成伤害的，乙方负责赔偿。

7.乙方以所投标标书并经甲方确认的技术标准作为管理服务标准，必须每月按标书标准对月工作进行自评，如有不符合标书的情况，须及时整改。

8.乙方提供物业服务所需的各类工具、用品及机械设备等。如抛光机，拖把，扫帚，玻璃刮，抹布及工作用车；各种清洗剂，消毒剂，空气清新剂等材料。各类物业人员的劳保用品等全部由乙方提供。

9、乙方安排项目负责人、技术人员应与响应文件承诺的一致。乙方承诺项目负责人及技术管理人员每周不少于国家法律法规规定的工作日。

10. 乙方负责其员工各类有效证件及手续的督办和审验，保证特殊工种必须持证上岗。乙方工作人员必须经专业培训后方可上岗，遵守甲方的规章制度，统一着装，佩带工号牌，爱护甲方的各类设施设备及其它财产，如乙方工作人员损坏甲方设施设备及其它财产，由乙方负责赔偿。乙方负责其员工社会治安的管理，自行处理其员工的社会治安问题，并独立承担相应责任。

11.承担乙方人员工资福利以及各种保险，因未按国家规定为员工购买各种保险或未解决国家明确规定的员工应享受的待遇并由此发生的各种劳资纠纷由乙方承担一切责任。乙方员工在工作中发生伤亡、疾病或对甲方人员或财产造成损

害，乙方必须承担由此而产生的一切责任。

12、遇到重大活动，乙方应积极配合,甲方不增加物业费用。增加其他服务内容，双方协商按相关规定给予报酬。

13、乙方承诺不向第三方提供甲方的相关资料，其工作人员行为不得损害甲方利益和形象。

14.本合同到期或终止当日，乙方无条件向甲方移交物业管理档案资料和退还属甲方所有的办公用房、仓库及其它各类设施物品、资料，并办理交接手续。乙方未按时履行交接手续或者移交手续未达到甲方要求的，甲方有权没收乙方物业管理履约保证金。

五、移交

合同期限届满，乙方应当按照甲方的要求在期满后3日内向甲方或甲方指定的第三方予以移交并递交相关资料，移交时应保证甲方所提供的设施处于正常的使用状态，如有损坏或故意毁损，应当予以修缮或赔偿。

六、履约保证金

1、乙方须按合同约定金额的5%向甲方提供履约保证函。由于乙方管理不善，造成工作失误，应在一周内弥补，甲方将适当给予罚款，此款项将从履约保证金中扣除。

2、乙方在服务期间对第三方造成财产和人身损失等，乙方应予支付而不支付或怠于支付，经甲方催告后，乙方仍不支付，甲方将从物业服务费中支付上述费用。

3、退还保证金：本合同期满，甲方确认乙方未遗留相关的处理事项，待甲乙双方办理完交接手续后，甲方将乙方保证金无息归还乙方。

七、若乙方在承包期间，违反下列规定将被解除承包合同：

1. 未经甲方书面同意，乙方不得擅自向第三方转让其应履行的合同项下的义务，否则视为违约，甲方有权单方面解除合同。

2. 因乙方过错导致甲方有重大经济损失，或导致甲方受到负面、不良影响时，甲方有权单方面解除合同（造成甲方的经济损失由乙方承担）。

八、合同纠纷。如发生合同纠纷，甲、乙双方协商解决；协商不成时，可提请甲方住所地法院起诉。乙方违约，甲方为维护自身合法权益所支出的律师费、诉讼费、保全费、差旅费等由乙方承担。

九、免费提供增值服务

序号	名称	数量	使用范围	备注
1	喷香机、香料	不限	各校区办公楼电梯、厕所	
2	卫生纸	不限	办公楼卫生间	
3	植物、花盆	不限	办公楼各楼层、教学楼门口	
4	扫地车	1 台	校区公共区域	
5	洒水车	1 台	校区公共区域	
6	高压水枪	1 台	校区公共区域	
7	绿化维护药剂	不限	校区绿化区域	
8	保洁用具（垃圾袋、檀香、卫生球、消杀药水等）	不限	学校卫生间	
9	吸尘器	2 台	办公楼区域	

十、其它

1.在管理过程中，因下列事由所致的损害，乙方不负赔偿责任：

1.1 天灾、地震等不可抗力事由所致的伤害；

1.2 甲方自理的共用设施设备出现安全隐患等问题，乙方已书面建议，因甲方未受纳或未及时采取措施所致的伤害；

2.合同中项目的遗漏或不足，甲乙双方经协商后以协议方式进行补充。

3.服务期内，如遇重大服务工作调整，甲方有权对本合同做出调整或终止，甲方不因此承担任何责任或损失；

4.合同未尽事宜，须经双方协商做出补充规定，其与合同具有同等效力。

5.下列文件属合同组成部分：招标文件，投标文件，补充文件。

6.下列文件属合同的附件：补充规定，补充合同。

7.本合同经双方签字盖章生效。

本合同一式捌份，甲方陆份，乙方贰份。

甲方（章）：河南应用技术职业学院

单位地址：郑州市建设西路548号

法定代表人（委托代理人）

电话：

开户银行：

账号：

税号：

邮编：450042

签订日期：2023年8月19日

乙方（章）

单位地址：郑州市纬一路85号院

法定代表人（委托代理人）

电话：0371-61017888

开户银行：郑州银行

账号：93801880121674371

税号：91410105399983503W

邮编：450000

签订日期：2023年8月19日