

## 办公楼物业管理服务合同

甲 方：河南省司法厅戒毒管理局

地 址：郑州市郑东新区金水东路 15 号

乙 方：河南万厦物业管理有限公司

办公地址：郑州市金水区姚砦路 133 号 8 号楼一单元 3 层

根据《民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对司法厅东区办公楼提供物业服务事宜，订立本合同。

### 第一章 物业基本情况

物业类型：单位办公楼

坐落位置：郑东新区金水东路与黄河南路交叉口向东 150 米

物管区域：办公楼地下室至七楼，楼前后广场

### 第二章 委托管理服务事项

第一条 本物业服务区域内维护公共秩序，确保办公楼的安全。  
公共秩序维护人员 24 小时值班，做好来访登记。

第二条 本物业服务区域内车辆疏导及有序停放工作。

第三条 本物业服务区域内的公共环境卫生，包括：

- 1、外围：院内、停车场及门前广场地面的清扫、保洁；
- 2、办公楼内部公共区域的卫生保洁、各会议室（活动室）、值班室的卫生保洁、电梯及玻璃门窗等附属设施的清洁；

3、清掏雨污水井及疏通雨污水管道，垃圾的收集、清运，在雨雪天气对服务区域内道路、广场的积水、积雪进行清扫。

**第四条** 本物业服务区域内的公共设施和附属建筑物、构筑物的日常管理，包括道路、广场、岗亭、护栏及各装饰物。

**第五条** 按政府有关规定及实际需求向服务区域内喷洒、投放灭鼠药、消毒剂、灭蚊虫药等。

### 第三章 委托管理服务期限

**第六条** 委托管理期限为壹年。自2024年8月1日起至2025年7月31日止。

### 第四章 物业服务人员配备及分工

**第七条** 物业服务人员配备及分工（以下涉及人员与河南省中联集团公司、河南省郑州市黄河公证处共用）

| 序号 | 岗位     | 人数  | 备注                                           |
|----|--------|-----|----------------------------------------------|
| 1  | 项目主任   | 1人  | 3年以上物业项目管理经验，持有物业从业人员岗位证书                    |
| 2  | 前台接待   | 2人  | 年龄40岁以下，大厅工作日：夏季7:00——19:30<br>冬季7:00——19:00 |
| 3  | 秩序维护员  | 3人  | 大门岗24小时值班、巡逻、引导车辆有序停放                        |
| 4  | 卫生保洁员  | 5人  | 负一层至七层卫生保洁工作，8小时工作制                          |
| 5  | 监控室值班员 | 1人  | 24小时记录完善                                     |
| 合计 |        | 12人 |                                              |

### 第五章 物业服务费用的标准和收取

**第八条** 本物业区域物业服务费每月15980元，合同期内共计191760元。

1、物业服务费主要用于：

员工工资、保险、福利、保洁、行政办公费、税金等；

2、甲方按月向乙方支付物业服务费用，由乙方在次月3日前出具上月物业费发票，甲方于次月15日前凭乙方发票支付物业费到乙方指定帐户，节假日顺延；

户 名：河南万厦物业管理有限公司

开户行：中国光大银行郑州祥盛街支行

账 号：0 8772 3120 1003 0402 3193

3、如物业费因人员增减而发生变化，结算以经甲方审核过的当月员工考勤表为依据；

4、河南省中联集团公司、河南省郑州市黄河公证处的水费、电费等，按半年一次向河南省司法厅戒毒管理局财务处支付，支付标准和数额按三家协议执行。

## 第六章 双方权利义务

### 第九条 甲方的权利和义务

1、甲方应积极配合乙方的日常工作，对影响乙方正常工作的有关事项应积极地协调和处理；

2、甲方有权对乙方工作人员的工作情况进行检查、监督，并在发现乙方工作人员有违纪现象时，甲方有权通过书面形式向乙方指出，并要求乙方限期整改包括撤换相关责任人员，防止类似事情发生；

3、甲方检查卫生时发现有不合格的地方，提出2次整改意见后，仍未整改到位，甲方有权从每月物业费中扣除50-100元。

4、乙方所提供的工作人员必须遵守甲方的上班时间安排，如有违规甲方有权进行相应的处罚；

5、甲方如要求增加服务项目时，应及时与乙方负责人协商，另行签订补充协议；

6、甲方如对乙方工作人员的工作流程有意见，可与乙方负责人进行沟通提出修改；

7、甲方需为乙方工作人员提供办公场地；

8、甲方应按照合同规定，及时支付相关费用。

#### 第十条 乙方权利义务

1、乙方应按照合同约定的服务项目提供相应的服务；

2、乙方应定期对派驻物业服务人员进行培训和指导；

3、乙方应对派往甲方的工作人员负全责，并定期征求甲方的意见，接受甲方的监督；

4、乙方可根据现场服务要求与甲方协商人员与物资的增减；

5、乙方应经常与甲方保持沟通，并根据甲方要求每月对所提供的工作人员进行检查、考评，出现问题及时整改，努力提高工作质量；

6、乙方所提供的服务人员应保持较好的仪容仪表、较高的个人素质和服务素质，自觉维护甲方的利益和保持甲方办公楼宇的整体形象；

7、乙方应保证机关大院、办公楼大厅、地下室、4至7层保洁员在岗率，缺岗一周内乙方自行调整，但必须保证服务质量。一周后

仍缺岗的，甲方有权从当月物业费中按 100 元/天扣除，直到人员补齐为止。

8、乙方应按照附件 1、附件 2、附件 3 约定的物业服务标准为甲方提供物业服务。

## 第七章 其它事项

**第十一条** 为维护公众、产权人和物业使用人利益，发生漏电、漏水、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等紧急的情况下，乙方可采取紧急措施，造成甲方财产损失的，双方按有关法律规定处理。

**第十二条** 对停放在办公楼前的车辆发生人为损毁等事件，乙方有保护现场、报警、协助公安机关取证等义务，视情况承担赔偿责任。

**第十三条** 合同期满后，乙方物业管理和服务获得甲方认可，可优先续订合同。

**第十四条** 合同期满，本合同自然终止，双方是否续订合同，应在本合同到期前 15 日内，甲方应向乙方书面提出是否续约，若续约双方再行签订新合同。

## 第八章 违约责任

**第十五条** 因甲方违约导致乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在规定时间内合理调整，逾期不解决的，乙方有权终止合同；因甲方违约造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应经济赔偿。

**第十六条** 乙方提供的服务达不到合同约定的，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍不符合要求的，甲方有权终止合同；因乙方管理不到位或员工工作失职等原因给甲方造成经济损失的，乙方应给予

甲方相应经济赔偿。

第十七条 任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付¥100000.00 违约金；由于解除合同造成的经济损失超过上述违约金数额的，还应给予守约方相应经济赔偿。

第十八条 因不可抗力致使合同无法履行时，合同自行终止，双方应按有关法律规定及时协商处理。

### 第九章 附则

第十九条 本合同未尽事宜，双方可另行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。

第二十条 本合同之附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等效力。

第二十一条 本合同正本连同附件一式两份，甲乙双方各执一份。

第二十二条 本合同履行过程中发生争议，双方应协商解决，或报请相关行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，同意向当地人民法院提请诉讼。

第二十三条 本合同自签订之日起生效。

甲方：  
河南省司法厅戒毒管理局  
代表人：  
2024年7月3日

乙方：  
河南万厦物业管理有限公司  
合同专用章  
代表人：  
2024年7月3日