

河南省民主党派大楼 物业管理服务合同

委托方（以下简称甲方）：河南省省直机关后勤保障中心

受托方（以下简称乙方）：河南省省直物业管理有限责任公司

根据《中华人民共和国民法典》和《物业管理条例》（国务院【2007】第504号令），以及国家、地方有关法律、法规和政策，在自愿平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对河南省民主党派大楼实行物业管理服务，特订立本合同。

第一条 物业基本情况

（一）物业类型：办公楼，高层

（二）座落位置：郑州市邢庄北街6号

（三）占地面积：15亩

（四）建筑面积：3.51万平方米

（五）停车位数量：地上停车位36个，地下停车位289个。

第二条 委托管理事项

（一）综合管理。设置相应的管理服务机构，配备管理服务人员和服务设施，制定完备的物业服务方案。

（二）房屋日常养护维修。建立健全房屋档案，对房屋进行日常管理和维修养护。

（三）供电设施设备运行管理维护。按照国家规范进行严格管理，人员持证上岗。

（四）给排水设施设备运行管理维护。定期对给排水系统进行巡视养护；定期对水泵、水质处理和消毒装置及设备控制柜进行保养；每季对楼宇排水系统进行检查，定期对排污泵启动检查。

（五）中央空调系统运行管理维护。按照规定的频次对空调系统主机、冷却塔、水泵、电器控制箱、膨胀水箱、风管系统等进行维护、保养（含换季与平时保养）、检修。

（六）弱电智能系统运行管理维护。专人负责监视系统检测数据，保障服务器、工作站、网络交换机、防火墙设备、在线控制设备工作正常。

（七）秩序维护与安全管理服务。包括安全监控、巡视、门岗值勤、交通车辆停放管理等。

（八）环境卫生保洁服务。公共场所、房屋公用部位和甲方临时指定部位的清洁卫生、垃圾收集及清运等。

（九）会议服务。包括会议室、贵宾接待室的卫生、环境温度控制、音响设备保养、桌椅摆放、茶水服务等。

（十）电梯运行维护（特种设备）等物业服务事项（按大包标准执行）。

（十一）院区绿化养护。包括院区乔木、灌木、草地等绿植施肥、灭虫、修剪等全部养护内容，确保长势良好。负责大厅、公共会议室等甲方指定公共区域绿植布置和养护。

（十二）消防系统值守、维护。负责办公楼消防系统日常运行和年度例行维护，确保时刻处于良好状态。

(注：设施设备包含院区全部共用设施设备；系统包含各节能系统、各类弱电系统)

以上内容如有未完全涵盖的，以《河南省省直机关后勤保障中心—河南省民主党派大楼物业服务项目招标文件》【豫财磋商采购-2025-168】要求的内容、标准执行。

第三条 委托管理期限

委托管理期限为壹年。自2025年5月22日起至2026年5月21日止。

第四条 双方权利义务

(一) 甲方权利义务

1. 代表和维护产权人即河南省省直机关后勤保障中心的合法权益。

2. 根据《招标文件》和《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》制定考核办法，根据考核结果支付费用。

3. 检查监督乙方招标时提供的各项服务承诺的执行情况，审定乙方拟定的物业管理制度；合理监督乙方的工作行为，制止乙方任何危害办公楼安全稳定运行的行为。

4. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算。

5. 在合同生效之日起15日内向乙方提供一定的管理用房(产权属甲方)。乙方应该合理善意使用该房屋。

6. 合同生效之日起，甲方监督前一期物业服务企业按《全国物业管理示范性大厦标准及评价细则》规定内容向乙方移交下列资料：

(1)竣工总平面图,单体建筑、结构、设备竣工图,配套设施、地

下管网工程竣工图等竣工验收资料；

(2) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

(3) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(4) 物业管理所必需的其他资料。

7. 协调、处理本合同生效前发生的交接验收遗留问题。

8. 甲方对乙方各类应急预案行使应急行动最高指挥权。

9. 支持乙方做好物业管理工作，若确系工作实际需要或不符合甲方工作需求，甲方有权要求并监督乙方更换主管、经理等人员。

10. 乙方无正当理由不能按要求、按标准提供某项服务，甲方有权将该项服务向第三方单独采购，相关费用按采购价从乙方当月物业费中扣除。

(二) 乙方权利义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业服务及管理制度；物业服务方案、组织架构、人员录用等规章制度调整，在实施前须报甲方审核批准；应有汛情、疫情、供配电、消防、电梯、上访及其他各类物业服务应急预案。

2. 应有健全服务质量内控机制，能够通过内部监督保证各项日常服务达标。合同生效后向甲方报送年度工作计划及各项服务工作标准及培训计划；每月初向甲方报送当月工作计划，每月底向甲方报送月度工作计划执行情况和内部监督考核情况。

3. 可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。

4. 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施设备等的年度维修养护计划送甲方审定后,乙方组织实施;负责编制切实有效的应对设施设备老化的技术与管理方案,并严格执行落实。

5. 负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告,合同生效后半月内报甲方审定。

6. 在甲方指导下履行民主党大楼施工监管职责。

7. 乙方不得擅自改动红线内所有房屋、管线、设备等的位置和用途,如需改动应报甲方审核、批准执行。

8. 人员出入、会议保障、设备运行、消防管理、设施设备维护维修等应有全面清晰登记记录,乙方应按时向甲方抄送物业管理档案记录。本合同终止时,乙方必须向甲方移交管理用房及物业管理的全部档案资料。

9. 服务保障人员须经过岗前培训且政审合格方可就岗,关键岗位服务人员招录须经甲方同意并落实保密教育和失泄密安全管理,关键岗位须全员签订《保密责任书》;主管以上管理人员须具备大专以上学历,具有相关岗位经历,其岗位变动、补充须经甲方考核批准后方可进行;安保人员的全年交换率不超过15%,重要区域清洁人员全年交换率不超过10%;供配电、空调、给排水、弱电、多媒体等服务团队要求配置中级职称以上专业技术人员,一线班组技术人员须持证上岗。

10. 负责大楼水、电、气各类设施设备的安全、经济运行的同时,应有办公楼各节能系统运行管理及办公楼节能管理方案,要有环保

和资源节约具体措施，协助甲方开展创建资源节约型机关活动，实现大楼资产的保值增值，通过管理达到年度能耗下降5%；设置节能专人专岗，不少于1人（具体参照见：《河南省民主党派大楼物业服务管理考核办法（试行）》第二条第（一）项第4目）。

11. 具体服务中单项单次所用1000元（含1000元）以下备品、配件、易损易耗品（件）及各项事务登记簿等由乙方承担，单项单次所用超过1000元的由甲方承担。

12. 本合同终止时，乙方须向甲方移交全部管理用房和甲方所提供的工具、设备等物业管理的全部档案资料。

第五条 物业管理服务质量

各项物业管理服务标准、目标及各项指标要求必须达到《招标文件》的各项标准、目标及指标要求（具体要求见：《招标文件》中的项目需求及有关要求。检验方法按照《招标文件》要求方式执行（具体办法见：《招标文件》检验方法与付款办法）。

第六条 合同价款及支付

（一）一年的物业管理服务费用为实际中标价贰佰陆拾玖万叁仟元整（2693000.00元）；月费用为贰拾贰万肆仟肆佰壹拾陆元陆角柒分（224416.67元）。实际支付根据考核结果确定。在本合同有效期内物业管理服务费标准不再调整。如在合同内容外新增服务项目，另行签订补充协议。

（二）物业管理服务费根据考核结果，甲方每3个月向乙方支付一次服务费用。考核总评90分以上（不包含90分）全额计算服务费

用；考核总评80-90分按10%扣除服务费用；考核总评低于80分按25%扣除服务费用（具体参照《民主党派大楼物业服务管理考核办法（试行）》执行）。

第七条 违约责任

（一）甲方违反合同第四条第一款的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

（二）乙方违反本合同第四条第二款的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

（三）如因乙方管理不善、工作失误或者操作不当，造成甲方损失的，甲方有权即刻终止合同，并追究乙方相关责任。

第八条 附则

（一）自本合同生效之日起10日内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

（二）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。

（三）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、法规和规章执行。

（四）本合同正本共8页，一式陆份，甲乙双方各执叁份，具

有同等法律效力。

(五) 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。

(六) 本合同在履行中如发生争议,双方应协商解决。协商不成时,提请物业管理行政主管部门进行调解,调解不成的,提交有管辖权的人民法院解决。

(七) 本合同自签字之日起生效,合同期满本合同自然终止。

附件:

1. 《中标通知书》
2. 《河南省省直机关后勤保障中心--河南省民主党派大楼物业服务项目招标文件》【豫财磋商采购-2025-168】
3. 《河南省民主党派大楼物业服务管理考核办法(试行)》

甲方签章:



法定代表人(委托代理人):

[Handwritten signature]

日期: 2025 年 5 月 22 日

乙方签章:



法定代表人(委托代理人):

[Handwritten signature]

日期: 2025 年 5 月 22 日