

息县市民之家物业服务合同

息县康安物业

甲方：息县行政审批和政务信息管理局

乙方：息县康安物业管理有限公司

日期：2024年5月29日

息县市民之家物业服务合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

名 称： 息县行政审批和政务信息管理局

受托方（以下简称乙方）：

企业名称： 息县康安物业管理有限公司

法定代表人： 李刚

注册地址： 河南省信阳市息县龙湖社区荣誉新世界东门南 20 米未来花园门面

联系电话： 15203999098

甲、乙双方根据 2024 年 5 月 29 日 息县市民之家物业服务 项目（采购编号：息财公开-2024-05-1）、询价结果和有关询价文件的要求、报价文件的承诺，依照《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本招标事项协商一致经双方协商一致，订立以下合同：

第二条 物业基本状况

物业名称： 息县市民之家物业服务项目

物业类型： 办公楼

座落位置： 息 区（市）县 息寨 路

委托管理的物业构成细目见附件一。

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人；甲方应当要求本物业的全体业主和物业使用人根据业主公约履行本合同中相应义务，承担相应责任，并遵守本物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的管理制度。

第二章 委托管理服务事项

第四条 房屋建筑本体共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅等。

第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、过道、共用照明、中央空调、高压泵房、楼内消防设施设备、建筑物防雷设施等。

第六条 附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场。

第七条 共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

前款约定的事项不含业主、使用人的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主、使用人另行签订合同的除外。

第八条 根据业主委员会的委托组织开展社区文化娱乐活动。

第九条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方原则上应接受委托，但收费由当事双方协商。

第十条 对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取报告规劝、制止、等措施。

第三章 委托管理期限

第十一条 委托管理期限为一年。自2024年6月3日起至2025年6月2日_____时止。

第四章 双方权利义务

第十二条 甲方权利义务

1、代表和维护业主、使用人的合法权益；经常听取业主、使用人的意见和建议，并及时将这些反馈给乙方；协调业主、使用人、乙方之间的关系；

2、监督业主和物业使用人遵守业主公约及物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的管理制度；采取措施督促业主、使用人按时交纳物业管理公共服务费用；

3、审定乙方拟定的物业管理方案；

4、检查监督乙方物业管理方案的实施及制度的执行情况；

5、在合同生效之日起3日内向乙方无偿提供使用物业管理用房。

6、与乙方办理物业管理验收手续时，应向乙方移交下列资料：

(一)竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

(二)设备设施的安、使用和维修保养技术资料；

(三)物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(四)物业管理所必需的其他资料。

并于合同生效之日起3日内向乙方移交；

7、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动及完成物业管理各项

管理目标；

8、甲方有权指定专业审计机构，对本合同约定的物业管理公共服务费收支状况进行审计。

第十三条 乙方权利义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理方案，自主开展物业经营管理服务活动；

2、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

3、按本合同第十条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为及时进行处理；

4、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；

5、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关注意事项和禁止行为，订立书面约定，并负责监督；按养护计划和操作规程，对房屋共用部位、共用设施设备状况进行检查，发现安全隐患或险情及时排除；

6、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与相邻业主协商同意并征得业主大会同意后报有关部门批准方可实施；不得擅自改变房屋共用部位的用途；

7、本合同终止时，乙方必须向甲方移交由甲方提供的全部经营性商业用房、管理用房及物业管理全部档案资料；

8、建立、妥善保管和正确使用物业管理档案，并负责及时记载有关的变更情况；

9、接受业主、使用人、甲方、物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，定期向甲方报告本合同履行情况；

第五章 物业管理公共服务质量

第十四条 乙方须按下列约定，实现目标管理：

1、房屋外观；2、设备运行；3、共用部位、共用设施设备的维护和管理；4、公共环境卫生；5、绿化；6、公共秩序维护与协助消防；7、房屋共用部位、共用设施设备的急修、小修。

上述1~7项物业管理服务质量不低于物业管理服务的行业指导标准，具体见附件二。

第六章 物业管理服务费用

第十五条 物业管理服务费

1、本物业的管理服务费用执行国家、省、市有关物业管理服务费用的相关规定；

2、根据 2024年5月29日息县市民之家物业服务 项目（项目编号：息财公开-2024-05-1）、询价结果和有关询价文件的要求、报价文件的承诺，

3、成交金额：大写：壹佰叁拾万零贰仟肆佰肆拾陆元整 人民币（小写 ¥ 1302446.00 元），项目服务期限为 一年。

4、合同金额：（每年）大写：壹佰叁拾万零贰仟肆佰肆拾陆元整 人民币（小写 ¥ 1302446.00 元）。

合同价格应为包括完成本项目的人力成本、设备成本、管理费、利润、税金等费用在内的全部费用。甲方不再另付任何费用。

5、合同付款：①、合同签订之日起 2 个月内甲方付当年服务总款的 60% 给乙方；② 6 个月后甲方再付当年服务总款的 35% 给乙方；③ 余款 5% 当年服务期满 2 个月内付给乙方；④ 第二年同上。

第七章 违约责任

第十六条 甲方违反本合同第十五条第 5 款的约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在 30 日 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。

第十七条 乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，并达到合同约定；逾期未整改的，或整改不符合合同约定的，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。

第十八条 甲、乙双方中无正当理由提前终止合同的，应向对方支付 元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，对超过部分还应给予赔偿。

第十九条 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲乙双方向开发建设单位索赔。

因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

第二十条 甲乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

第二十一条 因违约而需解除本合同的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知到达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。如有异议，

可请求人民法院或仲裁机构确认解除合同的效力。

第八章 附 则

第二十二条 自本合同生效之日起7天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第二十三条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成业主财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第二十四条 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。

第二十五条 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。

第二十六条 本合同正本连同附件共14页，一式二份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

第二十七条 本合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标，并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格或优先管理资格的除外。

第二十八条 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。

第二十九条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，双方同意按下列第 方式解决：

[一]提交 仲裁委员会仲裁；

[二]依法向人法院起诉。

第三十条 甲乙双方应将本物业的《业主公约》作为本合同的附件；业主转让物业时，应当将《业主公约》与本合同作为转让合同的附件，并告之受让人关于物业管理公共服务费用等费用的交纳情况。

第三十一条 本合同服务期满，甲乙双方工作中无重大过错，按豫财行{2018}222号文，经协商可再续签两年合同；如甲、乙方需终止合同，应在合同期满前两个月以书面形式通知对方。

第三十二条 本合同自 签订之日 起生效。

甲方签章:

代表人:



程自航

乙方签章:

法定代表人



开户银行: 中原银行息县支行
帐号: 4115 3301 0130 0100 01

2024年5月29日

2024年5月29日

附件:

- 一、物业构成细目
- 二、物业服务计划

康安物业



物业构成明细表

项目编号：息财公开招标【息财公开-2024-05-1】 号

序号	内容		数量
1	综合管理	物业管理公司支付日常管理和日常维修工人的工资津贴、劳防费、办公费、公用水电费、服务费、绿化养护费、工器具折旧及其他管理费用。	18526.9 m ²
2	房屋日常养护维修	日常巡检，保证墙体干净整洁，无受潮气侵蚀而起鼓或裂缝存在。（所包含材料：腻子、白乳胶、嵌缝膏、防潮剂、刷子、乳胶漆等）	18526.9 m ²
3	供电设施设备运行管理维护	日常巡检，保证电力设备的正常运行，不含人员值守。	18526.9 m ²
4	给排水设施设备运行管理维护	日常巡检，保证给排水系统的正常运行	18526.9 m ²
5	中央空调系统运行管理维护	中央空调维护保养及检查，每年不少于两次	18526.9 m ²
6	消防系统运行管理维护	设备日常检修为每日强制巡查制。保证每日消防的正常进行，不含人员值守。	18526.9 m ²
7	弱电智能系统运行管理维护	日常巡检，保证弱点系统的正常运行。	18526.9 m ²
8	绿化养护服务	达到一级养护标准： 1、绿化充分，植物配置合理，达到黄土	9453 m ²

		<p>不露天。</p> <p>2、园林植物达到：</p> <p>(1)生长势：好。生长超过该树种该规格的平均生长量(平均生长量待以后调查确定)。</p> <p>(2)叶子健壮：①叶色正常，叶大而肥厚、在正常的条件下不黄叶，不焦叶、不卷叶、不落叶，叶上无虫尿虫网灰尘；②被啃咬的叶片最严重的每株在5%以下(包括5%，以下同)。</p> <p>(3)枝、干健壮：①无明显枯枝、死杈、枝条粗壮，过冬前新梢木质化；②无蛀干害虫的活卵活虫；③介壳虫最严重处主枝干上100平方厘米1头活虫以下(包括1头，以下同)，较细的枝条每尺长的一段上在5头活虫以下(包括5头，以下同)；株数都在2%以下(包括2%，以下同)；④树冠完整：分支点合适，主侧枝分布均称和数量适宜、内膛不乱、通风透光。</p> <p>(4)措施好：按一级技术措施要求认真进行养护。</p> <p>(5)行道树基本无缺株。</p> <p>(6)草坪覆盖率应基本达到100%；草坪内杂草控制在10%以内；生长茂盛颜色正常，不枯黄；每年修剪暖地型6次以上，冷地型15次以上；无病虫害。</p> <p>3、行道树和绿地内无死树，树木修剪合理，树形美观，能及时很好地解决树木与电线、建筑物、交通等之间的矛盾。</p> <p>4、绿化生产垃圾(如：树枝、树叶、草沫</p>	
--	--	--	--

		<p>等)重点地区路段能做到随产随清,其它地区和路段做到日产日清;绿地整洁,无砖石瓦块、筐和塑料袋等废弃物,并做到经常保洁。</p> <p>5、栏杆、园路、井盖等园林设施完整,做到及时维护和油饰。</p> <p>6、无明显的人为损坏,绿地、草坪内无堆物堆料、搭棚或侵占等;行道树树干上无钉栓刻画的现象,树下距树干2米范围内无堆物堆料、搭棚设摊、圈栏等影响树木养护管理和生长的现象,2米以内如有,则应有保护措施。</p>	
9	办公区绿植 养护租赁	负责花卉草本的租赁养护更换及对花卉凋谢枯萎立即调换。	285 盆
10	外墙 清洗	保证外墙干净整洁,每年不少于清洗一次	9200 m ²

单位: 息县康安物业管理有限公司

法定代表人: 李刚

日期: 2024年5月29日



服务计划



致：息县行政审批和政务信息管理局（采购人）

一、设备设施管理

机电设备及其配套公用设施是行政中心内部使用功能的生命线，在日常管理中尤为重要。本公司将针对行政中心内部内各项机电设备的特点，制定严格的作业规程及操作程序。

设备管理范围

- ◆ 供配电系统
- ◆ 给排水系统
- ◆ 消防系统
- ◆ 空调系统
- ◆ 其它公用设施：包括沟、渠、池井、各类管线、公共通道、公共信箱、避雷系统等。

设备三级人员管理

- ◆ 管理处经理：设备安全之第一责任人，负责设备保养维修工作的检查、监督。
- ◆ 设备主管：负责设备保养维修工作的组织、安排和实施，建立设备台帐，解决技术难题。
- ◆ 设备责任人：负责责任范围内设备保养维修的日常工作。

设备六级保养检修

- ◆ 日检：属日常巡视检查维护，检查设备运行状态是否正常。
- ◆ 月检：属测试性检查，对设备进行性能测试、调整。
- ◆ 季检：属维护性修理，对设备进行清扫、加油、调试。
- ◆ 年检：属恢复性修理，对设备局部解体，着重恢复设备的电气性能、机械和精度，检修或更换零部件及附属装置。
- ◆ 分承包方保养维修：依据分包合同之约定进行定期保养及故障处理。

设备管理要点

- ◆ 各类设备的保养维修以及各项作业规程，必须严格按照本公司质量保证体系文件有关的程序文件和作业指导书之要求进行。
- ◆ 建立设备的管理档案和各类重要设备的技术档案。
- ◆ 设备管理必须落实设备责任人，做到责任到人。
- ◆ 设备管理首要任务是保证行政中心内部的工作秩序和正常运转。
- ◆ 作业时不能对息县市民之家任何部门的工作造成影响，涉及某科室的作业要提前书面通知使用人。
- ◆ 定时或定期保养检修安排于非上班或非工作日进行。
- ◆ 高、低压配电等设备季度停电检修测试安排于非工作日进行，备用发电机保证可随时于停电时即时恢复供电。
- ◆ 消防系统各设施、器材定期检修、检测，保证无损坏或失效。
- ◆ 空调系统的中、大修安排于非使用季节进行，平时定期检查、清洁和保养。
- ◆ 各类机房、设备房属安全和消防重点，严禁无关人员进入。
- ◆ 完整详细的设备管理工作记录是设备管理质量的必要保证。

物业进行合理有效的维护及修缮管理，目的在于延长物业的使用寿命，保证物业的使用功能和安全性能，保持物业形象和物业正常的完好率。

管理范围

- ◆ 建筑房屋室内公共部位及屋面等
- ◆ 建筑物外墙
- ◆ 红线内道路
- ◆ 停车场

管理内容

房屋的安全检查：定期和不定期对房屋房屋进行检查，掌握房屋健康状况。

房屋维修施工管理：编制每年的修缮计划，安排年度修缮投资、审核修缮方案、监督施工。

管理要点

- ◆ 建立完善房屋房屋使用、维修和养护的各项责任制度，落实责任人。
- ◆ 管理处有权对房屋使用进行正确地督导和建议。

- ◆ 所有维修项目必须严格按照有关法规及公司后勤保证体系文件的要求进行。
- ◆ 根据息县市民之家中心物业之特点，制定严格的零修、中修、大修、翻修综合维修的管理及施工制度，保证维修质量。
- ◆ 科学地、规范地制定各项修缮方案，有效地控制成本。
- ◆ 维修工程完成后，要对业主进行维修后回访，听取业主对维修的各种意见，了解业主满意度。
- ◆ 各安全巡逻岗及保洁岗在工作中加强对房屋、停车场、道路等状况的巡查，发现问题及时报告补修，做到“零修不过夜”。
- ◆ 对于需承包的维修项目，严格进行分承包商评审，严格监督施工，保证维修质量。
- ◆ 根据行政中心内部的建筑设计、建筑施工、建材选用、装修材料等特点，制定物业的年代改善计划，保持物业面貌常新。

四、绿化管理

绿化管理范围

- ◆ 绿化管理工作将在息县市民之家授权之区域内作业。
- ◆ 管理内容主要为：
达到一级养护标准：
 - 1、绿化充分，植物配置合理，达到黄土不露天。
 - 2、园林植物达到：
 - (1) 生长势：好。生长超过该树种该规格的平均生长量(平均生长量待以后调查确定)。
 - (2) 叶子健壮：①叶色正常，叶大而肥厚、在正常的条件下不黄叶，不焦叶、不卷叶、不落叶，叶上无虫尿虫网灰尘；②被啃咬的叶片最严重的每株在 5%以下(包括 5%，下同)。
 - (3) 枝、干健壮：①无明显枯枝、死权、枝条粗壮，过冬前新梢木质化；②无蛀干害虫的活卵活虫；③介壳虫最严重处主枝干上 100 平方厘米 1 头活虫以下(包括 1 头，下同)，较细的枝条每尺长的一段上在 5 头活虫以下(包括 5 头，下同)；株数都在 2%以下(包括 2%，下同)；
 - ④树冠完整：分支点合适，主侧枝分布均称和数量适宜、内膛不乱、通风透光。
 - (4) 措施好：按一级技术措施要求认真进行养护。
 - (5) 行道树基本无缺株。
 - (6) 草坪覆盖率应基本达到 100%；草坪内杂草控制在 10%以内；生长茂盛颜色正常，不枯黄；每年修剪暖地型 6 次以上，冷地型 15 次以上；无病虫害。

3、行道树和绿地内无死树，树木修剪合理，树形美观，能及时很好地解决树木与电线、建筑物、交通等之间的矛盾。

4、绿化生产垃圾(如：树枝、树叶、草沫等)重点地区路段能做到随产随清，其它地区和路段做到日产日清；绿地整洁，无砖石瓦块、筐和塑料袋等废弃物，并做到经常保洁。

5、栏杆、园路、桌椅、井盖和牌饰等园林设施完整，做到及时维护和油饰。

6、无明显的人为损坏，绿地、草坪内无堆物堆料、搭棚或侵占等；行道树树干上无钉栓刻画的现象，树下距树干2米范围内无堆物堆料、搭棚设摊、圈栏等影响树木养护管理和生长的现象，2米以内如有，则应有保护措施。

7、日常养护：对公共区域绿地定时采取浇水、施肥、修枝、除杂草、松土、剪叶、补角、除虫害日常保养工作。

8、重点养护：对区域内的名贵盆栽进行重点养护，悉心打理。

9、科学浇灌：根据植物特点，设计科学的浇水、排水管理方法。

10、病虫害防治：加强病虫害防治，预防为主，定期施以防治措施。

11、低温预防：特别注意植物的冬季保暖，制定周详的防低温管理计划。冬季密切注意天气预报，及早采取防冻措施。

特此承诺

投标人： 息县康安物业管理有限公司 (单位公章)

日期： 2024年 5月 29日

