

物业服务项目合同

(采购编号：郑财磋商采购-2024-32)

甲方：郑州财税金融职业学院

地址：郑州市管城回族区金岱路6号

联系方式：0371-53386903

乙方：河南众恒物业管理有限公司

地址：郑州市二七区菜王西街14号楼2楼西户付13号

联系方式：15837152739



根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《中华人民共和国劳动法》等国家、省、市有关物业管理法律、法规和政策的规定，在甲、乙双方平等、自愿、协商一致的基础上，就郑州财税金融职业学院物业管理签订本合同。

物业基本概况：

- 1、物业名称：郑州财税金融职业学院物业管理服务项目
- 2、物业地点：郑州市金岱路6号和城北路校区
- 3、物业服务范围：金岱路校区所有建筑物公共区域保洁及校园绿化养护、校舍维修服务及城北路校区安保和保洁服务。
- 4、物业服务期限：服务期限一年，自2024年6月1日—2025年5月31日。

第一条 甲方同意将郑州财税金融职业学院物业管理工作委托给乙方，乙方按照本合同所列标准进行日常工作，并向甲方提供优质服务。

第二条 物业管理费用结算及支付方式

- 1、物业管理年费用：人民币贰佰陆拾玖万捌仟零叁拾贰元整（小

写：2698032.00元)，最终实际支付物业费用根据乙方提供物业服务质量进行评价、考核、扣减后，以扣减后的金额为作为对乙方的实际合同支付金额。

2、支付方式：按月分阶段付费，即每月按中标总金额的十二分之一进行支付，乙方应在每月10日之前将该月应付费用的发票送达至甲方，甲方在收到发票后十个工作日内按中标总金额的十二分之一进行支付。甲方未收到乙方发票的，有权拒付费用，且不承担任何违约责任，乙方因此中止履行本合同义务的，应承担相应的违约责任；合同期满前的最后一个月，经甲方对乙方整年的服务工作进行评价、验收且扣除相应因服务质量扣减费用后，由乙方根据扣减后的金额出具发票，甲方收到乙方相应发票后支付剩余全部应付款。

3、物业管理费用包含常规性突击任务，如寒暑假学生留宿、培训学员入住等常规突击任务。

4、如有重大活动，物业管理公司应及时安排相应人员上岗，甲方不再增加费用（特别巨大工作任务，经校方认定，协商决定费用）。

5、乙方收款账户信息：

单位名称：河南众恒物业管理有限公司

税号：91410103MA47F0JY1D

地址：郑州市二七区菜王西街14号楼2楼西户付13号

联系人：徐佳雯

电话：19339902866

开户行：中国农业银行股份有限公司郑州海燕支行

帐号：16058201040006822

第三条 物业服务质量标准（见附件具体技术要求）

第四条 甲方权利和义务

1、对乙方服务工作进行监督、检查、指导、评价、考核、建议，

在服务中发现的问题，甲方有权对乙方提出批评和建议，并按照合同约定进行相应处罚。（处罚标准见附件具体技术要求）

2、对教职工、学生进行宣传教育，遵守学校管理制度，配合乙方工作。

3、甲方有权对乙方工作不称职人员提出建议进行调配。

4、根据考核结果，按时向乙方支付服务费用。

第五条 乙方权利和义务

1、严格执行国家有关的法律、法规，遵守甲方的各项规章制度，不发生违法违纪违章行为，如若发生前述行为，由乙方自行承担违法违纪违章的责任，甲方对此不承担任何责任，给甲方造成损失的，乙方还应承担违约责任与赔偿责任。

2、建立健全劳动安全、卫生制度，验收工作规程等；合同期间，乙方人员的人身、财产安全由乙方负责，因此产生纠纷的，由乙方承担全部责任。

3、工作人员统一着装，保持良好的精神风貌。

4、对有资质要求的岗位选用具备上岗证、资格证并经培训合格的熟练人员，并定期对各类服务人员进行技术知识、安全知识等的培训和考核，保证向甲方提供标准化、规范化的优质服务。

5、按照工作性质选聘合格的工作人员。对新进员工进行岗前培训，对在职员工进行每年不少于2次的岗中培训。

6、乙方应根据甲方需要，如实提供所有工作、服务人员相关身份、资质证明和其它相关登记材料。

7、乙方应与工作人员签订书面劳动合同，工作人员所有的工资及福利费用（国家规定的各种保险、医疗等）等由乙方承担并定时及时发放，因上述所产生的纠纷由乙方承担全部责任，甲方因此遭受损失的，由乙方赔偿。

8、所需要保洁物料及垃圾清运车都由乙方自行配备，垃圾清运

应做到日产日清。

9、负责对甲方配备的设施设备、工具的维修和养护，并在合同期满后完好的归还甲方。

10、爱护各种设施，节约水电资源，认真履职尽责，如因乙方原因造成甲方声誉、生命、财产等损失的，一切后果均由乙方承担，甲方对此不承担任何责任，给甲方造成损失的，乙方还应承担违约责任和赔偿责任。

11、乙方必须提供全部保洁及绿化养护人员分配表，并服从甲方管理和规章制度要求；乙方另提供4名维修人员，由甲方安排日常管理。

12、乙方应对物业人员进行日常考勤，甲方不定时抽查、考核。

13、乙方设置专人质量检查，每天对校园保洁情况进行检查。

第六条 违约责任

1、甲方违反本合同相关条款的约定，使乙方不能按照合同约定获取合同价款的，乙方有权要求甲方及时解决。

2、乙方违反本合同相关条款的约定，未能达到合同约定的服务标准，甲方有权要求乙方限期整改。否则，甲方有权单方终止本合同，由此造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿并承担违约责任。

3、有下列行为之一者，甲方有权单方解除协议。

A. 乙方未能完成履行协议内容，经过多次协商不能整改的。

B. 随机抽查服务满意度低于85%的。

C. 因乙方原因发生重大事故的。

4、在正常合同期限内，双方均不得随意解除合同，如果解除合同，应提前二个月书面通知对方。否则，一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付违约金，违约金为年服务费总额的10%。给对方造成经济损失超过违约金的，应予赔偿。

5、由于不可抗力的原因使合同不能正常履行，双方均不承担责

任，但遭受不可抗力一方应在不可抗力发生后立即通知对方，并采取措施减小损失，并提供不可抗力的相关证据，双方可协商后解除合同。

第七条其它约定

1、如果乙方不能在规定时间内完成合同规定的任务，甲方另找第三方完成的，所发生费用由乙方承担，且甲方有权单方解除合同，由乙方承担相应的违约责任和赔偿责任。

2、超出合同约定服务范围以外的其它服务项目，经双方协商一致后另行支付服务费用。

3、本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，自甲、乙双方签字盖章后生效。合同附件与本合同文本，具有同等法律效力，甲、乙双方应共同遵守。

4、合同未尽事宜，由甲、乙双方协商解决，必要时可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力，补充协议与本合同不一致的以补充协议为准。

5、甲、乙双方如不能协商解决可以向甲方所在地人民法院诉讼，相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、保全费、鉴定费、运输费等）由违约方支付。

6、本合同文首记载的联系方式及地址为双方往来信函及司法送达的地址，发生变动的应及时通知对方，未及时通知不发生地址变更的效力。

甲方：郑州财税金融职业学院

乙方：河南众恒物业管理有限公司

甲方代表（签字）：

李晓东

乙方代表（签字）：

张雁

签订日期：

2024年5月29日

附件（具体技术要求）：

考核办法：

(1) 本考核办法分为随机抽查和每月固定检查。

(2) 随机抽查以后勤处下达的扣分通知书为准，扣分通知书可附带证言、照片、监控记录、视频等。

(3) 扣分记录计入考核细则表中，根据考核结果扣减当月保洁服务费用。

保洁从业人员管理考评表

检查部位：

年 月 日

检查日期：

序号	检查标准及质量要求	占分	评分标准	得分
1	及时提交现场保洁人员花名册、人员变更资料	8	每处不达标扣 2 分	
2	及时提交现场保洁人员意外险参保资料及变更人员参保资料	8	每处不达标扣 2 分	
3	现场保洁人员出勤人数符合合同规定	8	每处不达标扣 2 分	
4	现场保洁人员年龄符合合同规定	6	每处不达标扣 2 分	
5	出勤正常，无迟到、早退	6	每处不达标扣 2 分	
6	上班时间不做与工作无关的行为	6	每处不达标扣 2 分	
7	上班时间不干私活、不擅自离岗	6	每处不达标扣 2 分	
8	服从甲方管理人员的工作高度，不得讨价还价	6	每处不达标扣 2 分	

9	工作服装整齐干净，统一配戴工卡	6	每处不达标扣 2 分	
10	遵守甲方公司各项规章制度，爱护公共设施	6	每处不达标扣 2 分	
11	爱护劳动用品，统一放置清洁用品，保管好清洁用品，不随意放置。	6	每处不达标扣 2 分	
12	爱护学校资源，节约用水、用电；	6	每处不达标扣 2 分	
13	根据需要领用劳保用品，杜绝浪费。	6	每处不达标扣 2 分	
14	按操作规程安全作业，不违章作业	8	每处不达标扣 2 分	
15	工作认真负责，无客户，业主投诉现象	8	每处不达标扣 2 分	
合计		100		
<p>注：1、除正常监管外，甲方每月检评 1 次，后勤部门依据此检查考评标准对乙方从业人员素质进行测评；测评分值为 100 分。</p> <p>2、由于违规违章作业等造成的安全问题等造成不良社会影响的，该项考评为零分。</p>				
本月实际得分：				
检查扣分：				
甲方检查人员签名：				年
月 日				
乙方检查人员签名：				年
月 日				

注：检评时未按合同要求时限完成相关保洁内容，该项考评分可以全部扣除。

(4) 保洁服务月考核奖惩办法:

保洁服务月考核采取百分制, 满分为一百分。

A. 月考核分达 95 分以上 (含 95 分), 保洁工作效果好, 不扣减合同款;

B. 月考核分在 90--95 分区间, 对物业公司提出书面批评, 责令其改正错误写出书面整改报告, 同时扣减当月保洁费用 500 元。

C. 月考核分在 85--90 分区间, 对物业公司提出书面批评, 责令其改正错误写出书面整改报告, 同时扣减当月保洁费用 1000 元。

D. 月考核分在 80--85 分区间, 对物业公司提出书面批评, 责令其改正错误写出书面整改报告, 同时扣减当月保洁费用 2000 元。

E. 月考核分在 75--80 分区间, 对物业公司提出书面批评, 责令其改正错误写出书面整改报告, 同时扣减当月保洁费用 5000 元。

F. 月考核分在 70--75 分区间, 对物业公司提出书面批评, 责令其改正错误。写出书面整改报告, 同时扣减当月保洁费用 8000 元。

G. 月考核分在 60--70 分区间, 对物业公司提出书面批评, 责令其改正错误, 写出书面整改报告, 同时扣减当月保洁费用 20000 元。

H. 连续两个月扣分均累计在 50 分以上, 招标方可立即解除物业合同, 并要求物业公司支付合同价款 20% 的违约金。

(5) 其它:

物业公司应服从学院管理, 除规定事项外, 突发事件需要增加临时保洁、绿化养护等工作, 物业公司应及时抽调人员做好部署, 及时、周到、高质量的做好相应工作, 物业公司应做好垃圾分类、疫情防控等工作, 甲方对此不再增加额外费用。