

# 物业服务合同

甲方（委托方）：郑州技师学院

统一社会信用代码：12410100416047769W

乙方（受托方）：北京中电凯尔设施管理有限公司

统一社会信用代码：91110106553088575T

甲、乙双方依据郑州市公共资源交易中心 2024 年 6 月 25 日组织的郑州技师学院物业管理服务项目【郑财招标采购--2024-49】招标采购活动评审结果，根据诚实信用、自愿、互利原则，经平等友好协商就乙方为甲方提供物业服务达成如下条款，共同遵守：

## 一、项目位置、面积、范围

**项目位置：**郑州市中原区陇海中路 350 号郑州技师学院陇海路校区。

**项目面积：**总占地面积约 34940.8 m<sup>2</sup>、建筑面积合计约 43690.98 m<sup>2</sup>。

## 二、委托服务事项

1. 郑州技师学院陇海路校区物业服务事项包含：物业管理、保洁服务、水电及门窗家具维修、垃圾清运（垃圾清运费由乙方承担）、绿化养护、宿舍管理和安保服务（包含微型消防站及监控室，微型消防站及监控室须保证 24 小时有一名值守人员）等。

2. 乙方受甲方的委托全权负责甲方物业管理综合服务，并对甲方负责。乙方向甲方派驻物业服务人员，乙方对物业服务人员行使本合同及该合同附件、补充协议约定的管理权力。

## 3. 岗位及职责具体要求

乙方向甲方派驻不少于 37 名员工（含专职项目经理 1 名），甲方根据本单位工作需要，可适当调整其工作岗位、工作内容。此后，甲方有权根据工作需要增加或减少工作人数，但是需要提前 10 日通知乙方。但甲方增、减人员的调整比例不得超过 20%，若超过，则需甲

乙双方协商达成一致。

增加或者更换员工，乙方应当在 24 小时内安排相应员工及时上岗。同时须以书面方式向甲方报备，经甲方领导签字后生效。

项目经理：全面负责本项目运营管理工作，负责本项目各部门间的协调工作，并根据项目实际情况制定切实可行的月度计划及年度计划，对计划实施效率、效果进行管控，及时修正各岗位存在的问题。

保洁人员：要求一个岗位一个人，各司其职，分时段打扫卫生【早、中、晚】；现有扫地车一辆，乙方可免费使用须承担维修维护、保险、年检等费用，乙方每年对车辆进行检查，如因乙方操作不当造成损坏，由乙方进行维修或赔偿。

垃圾清运人员：及时清运垃圾（学生在校时一天三次，每天小型三轮垃圾清运车三至四车，假期中垃圾较少可视情况调整清运次数），乙方提供垃圾清运车辆并承担垃圾清运费；

校园绿化养护人员：对绿化和树木进行修剪整形，不定期进行施肥和病虫害防治，使校园内绿化、树木生长正常，如有枯萎死亡，由乙方免费更换并承担相应费用；

电工、维修、维护人员：要做到随叫随到，24 小时待命；单品、单项、单件不超过 200 元（采购费用）的小型维修及物品维修更换由乙方自行承担费用，超过 200 元（采购费用）的工程维修、土建工程、大型改造等，经甲方书面确认后予以承担；电梯安全管理人员需定时巡查电梯，发现问题及时上报，由甲方安排维修维护。

锅炉房人员：锅炉房需开闭燃气，每天两次，每次一至两个小时；

宿管人员：每岗 2 人，24 小时在岗，负责查房查铺登记，落实旷宿、晚归、串寝的学生名单，及时报学校相关部门；做好宿舍安全管理、秩序维持，按照学校作息时间要求，对宿舍纪律检查登记，并督促学生休息，如有特殊情况，马上报学校相关部门；负责卫生打扫，宿舍垃圾清倒等；

安保人员：每岗 2 人，24 小时在岗；采用固定岗和流动巡逻相结合制度，识别并坚决制止社会闲杂人员进入校园。可随时处理应急

突发消防、安全事件，包含微型消防站及监控室值班。使师生不受社会不法分子侵犯，协助学校做好学生的出入校门管理工作。维持校园秩序，维护校园稳定，及时发现和消除安全隐患，做好校园内部治安综合治理等工作。

工作时间：保洁、宿管人员每年工作 10 个月，项目经理、电工、维修人员、安保人员、绿化养护人员每年工作 12 个月。

4. 进驻的乙方人员，要求统一着装（服装由乙方自行配备）、干净、整洁，仪容仪表要符合规定标准，讲究礼仪、仪表，态度热情，服务到位。

#### 四、服务期限及支付方式

1. 服务期限为叁年，自 2024 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日。本合同试用期为 6 个月，经甲方考核不合格，达不到甲方现有需求及不限于现有需求，甲方有权单方面终止合同且不承担任何违约或赔偿责任。

2. 本合同价格为固定总价，在合同执行期间不受政策、法规变化以及汇率浮动、物价指数浮动等对价格的影响。甲方给乙方费用总金额为人民币叁佰伍拾壹万叁仟陆佰零拾零圆（¥：3513600 元），每月服务费用玖万柒仟陆佰零拾零圆（¥：97600 元）。费用采用包干制，委托管理期间甲方不再支付其他任何费用。此合同服务费包括但不限于乙方管理服务费、乙方企业应缴纳的各项税费、委托培训服务费、委派管理人员和由乙方负责组建的服务团队人员工资及工作奖金、办公费用、社保费用、利润及合同约定应由乙方承担的等各项费用。

3. 支付方式：财政资金拨付后按季度支付；乙方开具对应金额的增值税发票后，甲方收到发票后按照财政拨付情况支付，因财政资金未拨付到位，乙方自愿放弃追究甲方的延期付款责任。

4. 6 个月试用期满，以后每半年考核一次，试用期服务考核不合格或累计两次半年度考核不合格的，甲方有权立即终止物业服务合同，甲方无需向乙方承担任何违约或赔偿责任。

### 5. 付款金额

每季度首月的 25 日支付上一季度服务费用

季度实际支付金额=合同劳务费年度总金额/12\*3 个月；

### 6. 甲方应将服务费支付至乙方指定的以下账户：

开户名称：北京中电凯尔设施管理有限公司

开户银行：交通银行股份有限公司北京丰台支行

账 号：110061242018010072004

乙方如改变上述账户的，应在甲方每次支付款项前十个工作日书面通知甲方。

7. 如本合同被提前终止，合同终止后不再产生物业服务费。合同中未支付的物业服务费根据实际服务的天数据实结算。

### 8. 其他约定

在合同期内，甲方不承担乙方在本项目因中华人民共和国或河南省或郑州市颁发的法律、法规、条例、办法及有关政策之改变而引致的额外费用或损失等费用。

## 五、甲方的权利与义务

1. 乙方必须服从甲方管理遵守甲方规章制度，不得私自更换员工（如因员工自行申请离职、违反劳动合同或者国家相关法律法规规定等的，乙方有权予以更换）。乙方中途增加或者换人，必须事先告知甲方并征得甲方同意，确保所更换、增加人员具备相应的服务能力，并按本合同约定提供服务。

2. 甲方为乙方提供值班所需要场地和综合办公用房。乙方使用甲方的房屋资产应严格按照甲方的相关规定使用，不得出租或挪做它用。

3. 乙方在合同签订之日起 10 日内，提供相关事项的书面材料（如员工花名册、岗位职责、主要岗位技能证书等），如人员有变动，乙方需提前到甲方处备案；以上资料作为甲方监督检查的依据，乙方报送的书面材料均需加盖乙方公章。如乙方未按约定向甲方交付书面材料，甲方有权立即终止合同且无须向乙方承担任何违约或赔偿责任。

4. 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。

5. 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,有权按照不超过季度物业费的5%的标准对乙方物业费进行扣除。

6. 甲方每季度不定时对乙方服务情况进行一次全面检查,检查存在的问题,及时要求乙方限期整改,检查不合格且拒不整改的或多次整改仍不合格的,有权按照不超过季度物业费的5%的标准对乙方物业费进行扣除。

7. 甲方每周可以对乙方的物业管理效果实施监督检查,每季度进行一次考核评定,如因乙方管理不善,造成重大经济损失或管理失误,或导致甲方名誉受到不良影响时,经市政府物业管理主管部门认定,有权终止合同(造成甲方的经济损失由乙方承担)。

8. 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。

9. 在提供物业服务过程中所消耗的水电由甲方承担。

10. 甲方应当按照合同约定按时支付乙方各物业管理服务费。

12. 除物业管理费外,甲方不承担乙方及其工作人员的任何其他费用。

13. 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;本项目禁止整体转包。

## 六、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,乙方派驻本项目经理为,联系电话为。

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的安全防范工作,发现安全隐患及时上报。

4. 甲方现有的物业服务设施(包括但不限于扫地车、洒水车等),乙方可免费使用,乙方负责设施的维护保养,甲方每年对设施进行检查,如由于乙方操作不当造成损坏,由乙方进行维修或赔偿。

5. 对于附属区域，由乙方全权负责管理。该区域的所有事务及产生的费用均由乙方处理。甲方不再负责该区域的任何事务及产生的费用。由此产生的矛盾均由乙方全权处理。

6. 乙方需服从甲方的管理和监督，负责落实各项物业服务内容，并制定实施细则，如遇突发事件或重大活动，乙方应服从甲方安排并配合甲方工作。

7. 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。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。

8. 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，乙方负责赔偿。

10. 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及相关费用。

11. 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。

12. 乙方提供物业服务所需的各类工具、用品等。如拖把，扫帚，玻璃刮，抹布等；各种清洗剂，消毒剂，空气清新剂等。各类物业人员的劳保用品等全部由乙方提供。委托管理期间，服务范围内所需要的一切费用由乙方承担。

13. 乙方不得向他人转让本项目。

14. 负责其员工的病、老、伤、残、亡或其它意外事件的处理，并独立承担相应的法律责任和经济责任。

16. 如属乙方工作不作为、工作过失或者履责不到造成甲方校内发生火灾和其它安全事故所产生的损失，乙方应承担相应的赔偿责任。

17. 因乙方在职责范围的过错造成甲方财产损毁、丢失的，由乙

方承担赔偿责任。

#### 七、合同的变更、终止

1. 在合同有效期内，双方应严格遵守合同约定，任何一方要求变更合同部分条款，应征得对方同意，并以书面形式予以确定；但本合同另有约定的除外。

2. 有下列情形之一的，甲方可以单方面立即解除合同：

(1) 因乙方原因出现责任事故，给甲方带来壹拾万元以上（含本数）损失或给甲方造成其他不良影响；

(2) 有证据表明，乙方明显丧失履约能力；

(3) 乙方连续两个季度考核不合格；

(4) 本合同约定的其他解除事由；

3. 合同到期之日，如双方无续签合同，乙方应于合同终止之日完成撤离或至少撤离到不影响其他物业服务方使用的程度。

#### 八、特别约定

1. 本合同试用期为6个月，经考核不合格，达不到甲方现有需求及不限于现有需求，甲方有权单方面终止合同。本合同有效期自2024年7月1日起至2027年6月30日止。（其中试用期为2024年7月1日起至2024年12月31日）

2. 乙方派驻人员如出现劳动争议纠纷或工伤事故均由乙方承担全部责任，与甲方无关。

3. 因乙方原因出现劳动争议纠纷、工伤事故等情形，致甲方受到报纸、电视等媒体的曝光或政府有关主管部门的通报批评、罚款时，甲方有权向乙方收取每次不低于人民币30万元的违约金并从乙方物业服务款项中直接扣除。

4. 如因乙方原因造成甲方或其他第三方损失的，由乙方承担全部赔偿责任，甲方为解决上述争议纠纷产生的费用（包括但不限于诉讼费、案件代理费、保全费、执行费、保全责任保险费、公证费、鉴定费、差旅费、评估费、拍卖费等）均由乙方承担。

#### 九、通知送达

乙方确认接收甲方（或法院）通知指定的联系方式如下：联系人为高申展，联系电话为15128913934，通讯地址为郑州市郑东新区龙子湖智慧岛中道东路东、时埂街北创智天地大厦802室，微信号：15128913934，E-mail: shenzhan.gao@cefoc.cn。如乙方迁址、变更联系人、变更联系电话或变更微信号、E-mail，应当书面通知对方。否则，按约定通讯地址邮寄被退回或拒收的，邮寄后被退回或拒收之日即视为送达，以微信号、E-mail方式送达的，向指定微信号、E-mail发送当日即视为送达，以短信方式送达的，向指定联系电话发送当日即视为送达。乙方在本合同提供的送达地址适用于法院的一审、二审、再审、执行等法律程序。

#### 十、组成合同的文件

##### 1. 组成合同的文件包括：

- (1) 本合同协议书
- (2) 招标文件及招标任务书
- (3) 中标通知书
- (4) 投标文件及其附件
- (5) 本项目的国家标准、规范及有关技术文件
- (6) 投标报价单
- (7) 其他有关文件。双方有关物业服务的洽商、变更等书面协议或文件。

#### 十一、其他事项

1. 未尽事宜，由甲、乙双方另行协商解决，以合同附件、备忘录或补充合同的方式以书面形式加以确认。

2. 本合同未尽事宜或遇有争议，双方协商解决，协商不成，任意一方均可向甲方注册地（即中原区）人民法院提起诉讼解决。

3. 本合同签订时，乙方须向甲方交付加盖公章的营业执照复印

件、资质证书复印件及相关人员（如法定代表人、负责人、委托代理人、经办人、项目经理等人员）身份证复印件留存，作为本合同的附件。

4. 本合同壹式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，本合同经甲、乙双方法人代表或授权代表签字盖章予以确认，待合同附件签署后与合同附件一并生效；本合同与后续签订的合同附件、补充合同、备忘录具有同等法律效力，若前后条款规定不一致时，以后面的条款规定为准。

甲



法定代表人(或授权代理人):

联系方式:

签订日期: 2024年6月28日

签约地点: 河南省郑州市中原区

乙



法定代表人(或授权代理人):

联系方式:

签订日期: 2024年6月28日