

# 管委会老院物业管理服务 合同书

合同名称: 郑州航空港经济综合实验区管理委员会管委会老院物业管理服务项目

甲方(采购方): 郑州航空港经济综合实验区党政办公室

乙方(中标公司): 郑州航空港区鸿馨物业管理有限公司

甲乙双方同意按下述条款和条件签署本合同书(以下简称合同):

## 第一条 合同文件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分:

- (1) 供应商提交的投标函、投标报价表;
- (2) 投标价格承诺书, 服务承诺等全部投标文件;
- (3) 服务要求一览表;
- (4) 中标通知书。

## 第二条 物业管理服务事项

1. 服务地点: 郑州航空港经济综合实验区华夏大道 192 号



2. 服务区域范围：管委会老院综合办公楼、信访楼、机关餐厅楼、宿舍楼、停车场及相关场地。

3. 本次招标项目物业管理服务内容包括但不限于：服务区域内会务服务、安全管理、综合服务、保洁服务、设施设备运维、房屋维护服务、绿化养护服务、文娱活动场所管理、公共区域固定资产维护管理、服务人员管理、保密管理、档案管理、标识管理、服务监督与改进等物业管理服务。

### 第三条 物业管理服务合同期限

1. 服务管理期限为 3 年，自 2021 年 7 月 21 日起至 2024 年 7 月 20 日止。

2. 服务合同按年度签订，本次合同期限为 2021 年 7 月 21 日起至 2022 年 7 月 20 日止。

### 第四条 甲方权利义务

1. 检查监督本合同所约定的及乙方招标投标时承诺提供的各项服务承诺的执行情况，审议乙方提交的物业管理服务方案及管理制度。

2. 审议乙方提出的物业管理服务年度计划。

3. 有权对乙方主要管理人员或重点服务人员的任职资格和

服务能力进行评定，以保障现场管理服务效果的达成。

4. 合同签订之后甲方向乙方提供物业管理用房，但不提供物业服务人员的食宿，食宿问题需自行解决。

5. 按合同规定支付乙方物业管理服务费。

6. 维护乙方权利，支持乙方做好物业管理工作。

7. 承担法律、法规等规定由甲方承担的其他责任。

8. 定期、不定期对乙方物业管理工作进行考评。

9. 有权对乙方采购的用于本项目的物料质量进行抽检。

## 第五条 乙方权利义务

1. 乙方在签订合同之日起 5 日内由（项目负责人姚宏其，身份证号：410103198808190132）组织相关服务人员正式入驻，并全面开展物业管理服务工作。

2. 依照有关规定和本合同约定，制定物业管理服务及保密制度，对物业及环境、秩序等进行管理。

3. 乙方按照甲方考核结果、结算方式及本合同约定，向甲方提供相对应的税务正规发票，收取物业管理服务费。

4. 负责物业管理项目档案的建立及保管。

5. 负责妥善保管公共区域固定资产，并进行必要的日常维护及保养工作。

6. 按照物业管理情况及要求进行设施设备的养护、服务与管

理，并按月向甲方提供维修记录档案资料及账务管理。

7. 不得将物业项目整体转让给其他物业管理服务企业管理。

8. 负责编制物业的年度日常维修保养计划，并组织实施。

9. 负责编制物业管理服务年度计划，财务预算及决算。

10. 负责编制项目物业管理各项应急管理预案，建立项目消防、防汛、防爆管理架构，成立队伍，定期组织演练。

11. 本合同终止乙方不再管理本物业时，必须向甲方移交全部借用的物品、管理用房及物业管理的全部档案资料。

12. 协助公安部门维护本物业管理区域内治安秩序、制止违法行为。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向甲方及有关部门报告，并协助做好调查和救助工作。

13. 因乙方未能履行本服务合同的约定，导致甲方人身、财产、保密安全受到损害的，乙方应当依法承担相应的法律责任及经济赔偿。

14. 独立承担乙方现场管理服务人员的生命、财产安全责任。甲方不承担非甲方原因造成的乙方人员的意外安全责任。

15. 本项目主管人员（除项目负责人外）的更换，须提前 30 日以书面形式通知甲方。消防员、维修人员更换时，所替代的人员必须持证上岗且取得甲方同意后方可更换。

16. 接受甲方和物业管理行政主管部门的监督指导。

## 第六条 物业管理服务费用

(一) 物业管理服务费用为实际中标价：1723051.63 元/年  
(大写：壹佰柒拾贰万叁仟零伍拾壹元陆角叁分)。

(二) 按月支付物业管理服务费：每月物业管理服务费基准合同价款为 143587.63 元(大写：壹拾肆万叁仟伍佰捌拾柒元陆角叁分)。每月月末乙方依据甲方当月考核分数结果及结算方式，核算出当月费用并提供相对应的税务正规发票，甲方办理财务相关手续，向乙方支付每月物业管理服务费。

(三) 结算方式：甲方依据物业管理考核办法进行考核，按照考核结果进行结算。考核成绩达到 95 分以上时(不含 95 分)，按合同约定的每月基准服务费全额支付每月服务费，并按合同约定的每月基准服务费的 5%进行奖励；考核成绩达到 86-95 分时，按合同约定的每月基准服务费全额支付每月服务费；考核成绩在 76-85 分时，按合同约定每月基准服务费的 95%支付每月服务费；考核成绩在 66-75 分时，按合同约定的每月基准服务费的 90%支付每月服务费；考核成绩达不到 65 分时，按合同约定的每月基准服务费的 80%支付每月服务费。考核后依据考核结果按月支付，连续三个月考核成绩在 65 分以下时，甲方有权解除合同。甲方每次付款前，乙方均应向甲方提供等额发票。

## 第七条 履约保证金

### （一）交纳费用

乙方需在合同签订后 5 个工作日内，向甲方交纳年度合同总价 10% 的履约保证金，即 172305.16 元（大写：壹拾柒万贰仟叁佰零伍元壹角陆分）。

### （二）乙方有下列情况时，甲方可使用履约保证金

1. 未按有关规定或合同约定履行义务和责任的；
2. 设施设备损坏，影响正常使用，不能及时修复的；
3. 未按规定办理项目承接和退出手续，不移交相关资料，或资料缺失的；
4. 服务管理不善造成办公区环境恶化的；
5. 甲方认定的其他情形。

### （三）乙方有下列情况的，履约保证金不予返还

1. 没有按照合同履行义务，造成较大影响的；
2. 拒不履行服务期内维修责任的；
3. 恶意退出物业服务项目的；
4. 发生重大责任事故，造成较大影响的；
5. 违反国家法律法规，不诚信服务，不接受物业管理行政主管部门监管的；
6. 合同约定的不予返还履约保证金的其他情形。

### （四）履约保证金的返还

1. 合同期满乙方向甲方提出书面申请，甲方根据乙方项目履约情况，2个工作日内返还履约保证金。

## 第八条 违约责任

(一) 如乙方不服从甲方的监管或未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方在规定期限内整改，逾期未整改，甲方有权解除合同。

(二) 乙方连续三个月或年度累计四个月考核成绩在65分以下时，甲方有权解除合同。

(三) 乙方单方面终止合同，甲方有权没收乙方全部履约保证金。

(四) 甲方无故单方面终止合同，应支付乙方一个月物业服务费用做为补偿，并退还履约保证金。

(五) 乙方出现以下情况，甲方将实行一票否决，甲方有权中止物业服务合同：

1. 物业服务过程中发生重大安全生产事故的；
2. 物业服务公司未取得资质证书或借用资质证书从事物业服务活动的；
3. 由于管理不善，造成物业环境恶化、设施设备损坏的，并造成不良影响和经济损失的。

(六) 经双方协商一致可以终止合同，双方互不承担责任。

## 第九条 不可抗力

本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方互不承担责任，双方应按有关法律规定及时协商处理。

## 第十条 争议处理

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行协调，协商或协调不成的，向项目所在地的人民法院提起诉讼。

## 第十一条 附 则

双方可对本合同的条款及未尽事宜进行补充，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。本合同之附件均为合同有效组成部分。

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、行业以及地方有关法律、法规和规章、标准等执行。

## 第十二条 合同责任及生效

- (一) 本合同自签字盖章之日起生效。
- (二) 合同期满本合同自然终止。

(三) 根据甲方委托管理事项, 乙方正式入驻之日起 5 个工作日内, 完成交接验收手续。

(四) 本合同一式陆份, 经甲乙双方代表人签字并加盖公章后生效。甲方执肆份, 乙方执贰份, 具有同等法律效力。

附件: 1. 物业管理服务要求及标准(详见招标文件第三章物业管理服务要求及标准)

2. 物业服务月、季、年度考核表

甲方盖章:

代表人:

地址: 郑州航空港经济综合  
实验区新港大道 297 号

联系电话: 0371-86198599



乙方盖章:

代表人:

项目负责人:

地址: 郑州航空港区长安路  
翱翔路天成公寓

联系电话: 0371-56561802

开户名称: 郑州航空港区鸿  
馨物业管理有限公司

开户银行: 中国银行股份有限公司郑州航空港分行营业部

银行帐号: 250709852338



2021 年 6 月 25 日

2021 年 6 月 25 日