

物业服务项目合同

甲方（委托方）：郑州市金水区机关事务中心

乙方（受托方）：河南都喜物业服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及有关法律、法规、政策，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对金水区黄河路办公区（以下简称本物业）提供物业管理服务事宜，订立本合同。

一、物业基本情况：

- 1、物业名称：金水区黄河路办公区
 - 2、物业类型：办公楼
 - 3、座落位置：位于 郑州市金水区黄河路 129 号
- 总建筑面积约：3.3 万平方米。

二、物业服务区域：

- 1、本物业所提供物业服务的区域为郑州市金水区黄河路 129 号区黄河路办公区；

- 2、本物业楼宇内公共卫生间；
- 3、本物业办公楼及外围公共区域；
- 4、以下特别注明外，均指本物业管理区域内事项。

三、物业管理服务委托事项包括：

- 1、物业服务内容包括黄河路办公区机关的保安、保洁、会议服务、垃圾清运等；
- 2、本物业楼宇内部走廊、楼道、卫生间的清洁、办公楼垃圾的收集及日常保洁耗材；
- 3、会议室及活动室按甲方要求提供服务、定期清洁；
- 4、本物业楼宇内公共秩序的维护。包括：办公楼内大厅值班岗、停车场的车辆疏导岗、夜间安全巡逻岗等；
- 5、本物业楼宇监控室的轮流值班；
- 6、停车场公共秩序维护；
- 7、院区内生活垃圾清运。

四、合同期限

委托管理期限为贰年；自2026年10月12日起至2028年10月11日止。本合同期满前壹个月,甲乙双方应就是否续签合同另签订协议；未按约定期限磋商续签事宜或一方确定不再续签的，本合同到期后自动终止。

五、双方权利和义务

甲方权利和义务

(一) 甲方权利

- 1、审定乙方起草的物业管理方案等规章制度；
- 2、检查、监督乙方物业管理服务的实施情况及有关制度的落实情况，提出整改意见；
- 3、监督乙方物业合理使用管理办公用房情况；

4、授权乙方对违反国家和地方政府物业管理法规政策的行为进行处理；

5、建议乙方对政治意识淡薄，服务意识、服务态度差，工作不积极的服务人员予以调离；

6、根据本合同对乙方的服务质量进行监督检查。

（二）甲方义务

1、按有关规定，向乙方无偿提供满足物业管理服务需求的物业办公用房；

2、协助乙方妥善处理与甲方或物业使用人之间的纠纷，为乙方管理工作提供便利；

3、协助乙方做好物业管理的宣传，协助乙方开展文化活动；

4、根据甲方及物业管理法规政策要求，对不完善的设备设施及安全隐患给予解决；

5、承担本物业部分日常维修及设施设备保养除人工费外所产生的一切费用。

乙方的权利和义务

（一）乙方权利

1、根据甲方委托和有关法律法规，制定物业管理实施办法、方案和规章制度，依法实施管理；

2、依据本合同委托管理的事项，在向甲方及有关单位提出整改意见和建议的同时，采取积极措施予以解决；

3、规劝、制止甲方或物业使用人违反《物业服务合同》及物业

管理有关规章制度的行为。有权依照法规政策、本合同的约定对违反物业管理规章制度的行为进行规劝或者建议甲方予以处理；

4、按本合同约定合理使用物业管理用房；

5、依据约定向甲方收取物业管理费及其他有关费用；

（二）乙方义务

1、履行本合同并依法经营管理，制止各种破坏、侵占共用部位、公共设施的行为，切实维护甲方及物业使用人的权益；

2、接受甲方监督，实行重大事项报告制度；

3、接受物业管理行政主管部门的监督指导；

4、加强公共秩序维护队伍建设和安全保卫工作，建立健全各项规章制度，严格值班纪律和安全责任制，维护物业管理区域内的安全稳定；

5、按照《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《河南省消防条例》法律法规要求，在经营过程中，严格执行各类安全管理制度，杜绝发生各类安全事故；

6、在合同约定的物业服务范围内，确保不发生对金水区政府及下辖单位社会形象和政府公信力造成重大负面影响的各类事件；

7、发现物业设备设施损坏或接到甲方通知后，乙方应及时处理，提出的设施、设备维修计划或报告，乙方进行日常维修及设施设备保养前须经甲方同意。如因乙方消极怠工导致物业设备设施损失扩大的，由乙方负责赔偿。

8、乙方须为派驻工作人员购买足额意外伤害保险（保额不低于人

民币 50 万元/人), 保险范围涵盖工作期间及因工作直接导致的意外伤害、伤残或身故。如因乙方未投保、投保不足或保险失效导致派驻工作人员无法获得赔付的, 由乙方承担全部赔偿责任(包括医疗费、伤残赔偿、抚恤金及相关法律费用), 甲方有权从应付乙方的款项中直接扣除代付的赔偿金。

六、服务质量标准

1、本物业外观保持完好、整洁, 地面光洁无杂物、卫生间干净无异味、垃圾清倒及时、墙面干净无蜘蛛网;

2、严格要求门岗、监控岗、巡逻岗履行值班制度, 认真执行综合管理规定。接到报警及时到达, 发生刑事案件依照法律规定及时报公安部门处理, 严格遵守各项规章制度;

3、设立门岗接待中心, 对欲进入办公区的外来人员进行询问, 阻止闲杂人员进入; 来访人员须登记进入;

4、对服务需求和投诉、实行跟踪管理, 完善提高措施;

5、园内生活垃圾在不影响甲方办公秩序的前提下及时清运并保持场地的卫生。

七、物业服务费用

1、物业管理服务费 2951375.5 元, 按季度进行支付, 每季度初支付上季度费用 368921.93 元/季。甲方支付前, 乙方应开具相应数额的物业费发票, 否则甲方有权拒绝支付;

户名: 河南都喜物业服务有限公司

开户行：中国银行股份有限公司郑州广电南路支行

账号：257267012944

2、乙方在物业管理服务期间只收取按合同约定的物业管理服务费；

3、本物业管理费用不包含物业人员用水、用电及网络使用费和部分办公设施，公共卫生间耗材费等由 乙方 提供。

八、其它约定

1、乙方违反合同“第六项 服务质量标准”的约定以及乙方投标技术响应文件，未能达到约定的服务标准，甲方有权要求乙方限期整改；逾期未整改，未有正当理由的，甲方有权扣减当月支付给乙方的物业管理服务费；逾期未整改，情节严重的，甲方有权解除合同，因服务不达标及解除合同造成的损失由乙方承担赔偿责任。

2、乙方违反合同“第八项 其他约定”第 5 条的有关义务，对甲方造成经济损失的。乙方应承担相应的赔偿责任。

3、如因乙方原因导致甲方交付管理的财产、设施等损失；导致泄密、管理制度外流；造成负面舆情，对金水区政府及下辖单位社会形象和政府公信力造成重大负面影响；影响甲方正常工作秩序等情况出现，乙方应承担赔偿责任。

4、乙方违反服务合同未达到甲方卫生服务标准，每发现一次扣除当月服务费 50 元。

5、为保证物业服务质量，乙方应为本物业配备 25 名及以上物业服务人员，乙方违反合同义务未足额配备服务人员 7 日及以上者，每

少 1 人扣除当月服务费用 2000 元，直至人员补足为止。

6、甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付贰个月管理费总额的违约金。

7、乙方须严格按照投标文件的内容为甲方提供服务及所需物品。

8、本合同及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。

9、本合同正本共 柒 页，一式 肆 份，甲方 叁 份、乙方 壹 份，都具有同等法律效力。

10、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处理。

11、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；或报请相关行政主管部门进行调解；协商或调节不成的，同意向郑州市金水区人民法院提起诉讼。

12、本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方：盖章：

代表人（签字）：

地址：

电话：

2026.10.12

乙方（盖章）：

代表人（签字）：

地址：

电话：

2026.10.12

