

中共郑州市委党校院内物业管理外包服务项目合同书

甲方：中共郑州市委党校

地址：郑州市中原西路90号

乙方：河南德邻物业服务有限公司

地址：河南自贸试验区郑州片区（郑东）祥盛街59号院3号楼2单元5层94号

甲、乙双方依据郑州市公共资源交易中心 2022 年 08 月 29 日组织的中共郑州市委党校院内物业管理外包服务项目【郑财招标采购- 2022 - 139】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：郑州市中原西路90号

项目面积：总占地面积 125866.9 m²，建筑面积合计 92996.2 m²。

服务范围：中共郑州市委党校校区环境卫生管理、给排水设备管道运行维护、供电设备管理维护、小型配件更换维修、房屋（建筑物）日常维修养护、会议服务、物业管理服务配套场所、设备、设施、用具等管理。

二、运行方式

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，甲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。

三、服务人数：

1. 乙方向甲方派驻 56 名员工（含专职项目经理 1 名），自本合同签订生效之日起七日内，乙方派驻的 56 名员工必须全部上岗到位，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，否则，甲方有权依法依规解除本合同。

2. 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。同时须以文字方式向甲方报备。

四、服务期限及支付方式

1. 服务期限为 三 年。

2. 本合同价格为固定总价（乙方不收取甲方税金费用），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。甲方支付给乙方 2022 年 09 月 20 日起至 2025 年 09 月 19 日费用总额为人民币（大写）陆佰叁拾伍万零叁佰叁拾捌元捌角捌分（小写：¥ 6350338.88 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、办公费用等。

3. 支付方式：财政资金拨付后按月支付；乙方开具对应金额的增值税专用发票后，甲方收到发票后由甲方及时支付；

4. 甲方应将服务费支付至乙方指定的以下账户：

开户名称：河南德邻物业服务有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司郑州金水东路支行

账 号：371906310710202

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。

5. 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备案，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. 乙方在合同签订后 10 日内，提供相关事项的书面材料（如员工花名册、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。

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。

6. 重要服务项目例如地面（墙面）保养、外墙及玻璃清洗等，乙方施工前应书面告知甲方，施工

完毕甲乙双方进行验收并签字认可。

7. 甲方有权对乙方违反合同有关规定的行为及达不到质量标准的事项要求乙方进行立即整改。

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。

11. 甲方不得行政干涉乙方在法律法规规定和本合同约定范围内的经营管理业务,并应对乙方开展本合同约定的各项服务给予配合和支持。

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. 本项目禁止转包,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。

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_____,副经理为_____,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. 根据甲方需要,乙方需配备一辆面包型高压清洗车(不得以三轮高压清洗车抵充),功率不小于45000瓦,其所有耗费均有中标方承担。该清洗车系甲方专用车,中标方不得与其它现场借用混用轮用。

乙方每月利用高压清洗车对路面、路边石、雨搭等相关处进行清洗一次。

5. 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。

6. 负责其员工各类有效证件及手续的督办和审验,电气、暖通、给排水、机电、弱电、水电特殊岗位必须持证上岗。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。

7. 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。

8. 承担乙方人员工资福利以及各种保险,因未按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。

9. 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。

10. 乙方提供物业服务所需的各类工具、用品及机械设备等。如抛光机,拖把,扫帚,玻璃刮,抹布及工作用车;各种清洗剂,消毒剂,空气清新剂,以及维修材料等。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。

11. 乙方不得向他人转让本项目。

12. 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。

13. 乙方必须服从甲方工作大局,做好与甲方各职能部门和其他服务公司的协调和配合工作。

14. 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。

15. 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,甲方可以报上级财政监管部门同意后解除合同:

(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. 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。乙方应无条件向甲方移交物业管理档案资料和退还属甲方所有的办公用房、仓库及其它各类设施物品、资料,并办理交接手续。同时,移交物业服务管理权,撤出本项目,协助甲方做好交接和善后工作,乙方未按时履行交接手续或者移交手续未达到甲方要求的,

甲方有权停止支付一切相关费用。

八、合同有效期限

1. 本合同有效期自 2022 年 09 月 20 日起至 2025 年 09 月 19 日止。
2. 在合同期满前,任何一方如要提前终止合同,必须提前 30 日书面与对方协商。

九、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
- (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。
- (8) 《物业管理条例》及其实施细则。

2. 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

3. 本合同壹式肆份,甲方执贰份,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

方:

法定代表人(或授权代理人):

联系方式:

签订日期: 2022 年 9 月 2 日

签约地点: 河南省郑州市

乙

方: 河南德邻物业服务有限公司

法定代表人(或授权代理人): 刘建英

联系方式: 15939003334

签订日期: 2022 年 9 月 2 日