

2025070010

物业管理合同

甲方： 郑州财经技师学院

乙方： 河南圆方物业管理有限公司

依据甲方 郑州财经技师学院物业服务 项目招标结果，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等相关物业管理法律法规，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲方就同意将郑州财经技师学院校园保洁物业管理服务工作委托给乙方，乙方按照合同要求开展相关物业管理工作，向甲方提供合格服务，就本区域物业管理事项订立本合同。

第一条 合同文件

下列与本次采购活动有关的文件及附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

1. 竞争性磋商文件
2. 响应文件
3. 乙方在磋商时的书面承诺
4. 成交通知书
5. 合同补充条款或说明（如有）
6. 保密协议或条款（如有）
7. 合同附件

第二条 物业内容基本情况

建筑物位置： 郑州市中原区中原中路 128 号

占地面积： 71.37 亩 建筑面积： 58531.53 平方米

物业类型： 校园保洁、垃圾清运、简单搬运、日常维修

第三条 服务内容和范围

一、服务内容

乙方配置项目经理 1 人进行日常管理；配置不少于 23 人的保洁人员，对服务范围内区域进行日常保洁、维修、养护，垃圾等废弃物的清理；配置 9 名水、电、木、搬运维修工（绿化工不少于 1 人，电工不少于 1 人，维修工不少于 7 人），负责校园设施的日常维修及能够完成物品的搬运工作。

确保全年校内有不少于 1 人的 24 小时日常维修值班人员。

二、服务范围

1. 教师楼（大厅、楼梯间、走廊、卫生间、地下室）；
2. B 座寝室楼（大厅、楼梯间、走廊、地下室、楼顶、公共卫生间）；
3. 一号教学楼（大厅、楼梯间、走廊、卫生间、大会议室、楼顶）；
4. 实训楼、球馆、地下室（大厅、球场、楼梯间、走廊、卫生间、楼顶）；
5. 汽车实训楼（前广场、楼梯间、卫生间、走廊、楼顶）；
6. 地下球馆（楼梯间、走廊、篮球场、舞台、楼顶广场）；
7. E 座寝室楼（大厅、楼梯间、走廊、电梯、公共水房）；
8. 二号教学楼（大厅、楼梯间、走廊、公共水房、地下室、卫生间、楼顶）；
9. 教师公寓（大厅、楼梯间）；
10. 南八楼一楼招生办及前、后广场周边（卫生间、走廊公共区域、前后广场及周边绿化带）
11. 餐厅二楼大赛实训基地（楼梯、墙壁、大厅、卫生间）
12. 地下停车场（地面、墙壁）；
13. 剩余公共区域（校园单路、操场、前后广场、北三角地）；
14. 其他磋商文件中列明的服务范围及内容；
15. 服务内容及要求遵照磋商文件执行。

第四条 合同期限

合同期限为 2 年(2025 年 4 月 16 日至 2027 年 4 月 15 日), 合同期满本合同自行终止。

第五条 物业服务质量标准

以磋商文件为准, 乙方响应文件承诺的服务质量高于甲方要求的, 应以乙方响应文件承诺的服务质量为准

第六条 物业管理服务费用及支付

1. 合同期内物业服务费用总价为:

¥ 2008776 元整, (大写) 贰佰万捌仟柒佰柒拾陆元整; 其中¥ 1004388 元整 / 年, (大写) 壹佰万肆仟叁佰捌拾捌元整。

2. 物业服务费用明细: 服务期内每年2月份(寒假)物业服务费用金额(开票金额)为¥ 38860.25 元整, (大写) 叁万捌仟捌佰陆拾元贰角伍分整; 服务期内每年7月份(暑假)物业服务费用金额(开票金额)为¥ 38860.25 元整, (大写) 叁万捌仟捌佰陆拾元贰角伍分整; 服务期内每年8月份(暑假)物业服务费用金额(开票金额)为¥ 38860.25 元整, (大写) 叁万捌仟捌佰陆拾元贰角伍分整; 服务期内每年除2、7、8月份外其余9个月物业服务费用金额(开票金额)均为¥ 98645.25 元整, (大写) 玖万捌仟陆佰肆拾伍元贰角伍分整。

3. 由于学院寒、暑假的放假时间不固定, 如有超出3个月(90天)的全员在岗情况时, 双方另行协商。

4. 物业服务费支付方式: 服务费用按月支付, 每月的5号前乙方向甲方提交上月的物业管理服务费支付申请, 甲方在收到后对乙方上月物业管理服务情况进行验收, 确认合格后通知乙方在每月15号前出具正规发票, 甲方在接到发票后10个工作日内将上月服务费用打入乙方如下指定账户, 节假日顺延。乙方逾期提供发票, 甲方付款期限相应顺延。

乙方收款账户信息：

户 名： 河南圆方物业管理有限公司

账 号： 41001503010050206183

开户行： 中国建设银行股份有限公司郑州行政区支行

乙方应对上述账号信息的真实性、安全性、准确性负责。甲方向上述账户付款的行为视为已向乙方履行了付款义务。因乙方提供的账户信息错误导致的损失与甲方无关。

乙方应当开具合法有效的增值税普通发票，乙方不开具发票的，甲方有权拒绝付款

5. 甲方支付的合同费用包括乙方及其人员劳务支出、托管区域垃圾运至指定地方、安全保险、劳保福利、税收、管理费、社会保险（包括但不限于养老、医疗、失业、工伤等保险费用）等所有费用。甲方依约向乙方支付服务费用后，无需向乙方及乙方人员个人支付其他任何费用。

第七条 甲方权利和义务

1. 甲方有权对乙方物业管理工作进行监督、检查、指导，监督检查各项方案计划的实施。若发现问题，可对乙方提出批评和建议，对检查中发现的问题有权要求乙方限期整改并对整改效果予以考评，如乙方拒不整改或经整改后仍不符合合同约定的，应当承担违约责任。

2. 依据本合同，甲方有权要求乙方定期或不定期报告本合同区域内物业管理工作状况，共同协商重大物业管理事项，有对乙方工作人员提出撤换的建议和权利。

3. 依照相关政策，无偿向乙方提供工作必要场所和工作条件。

4. 按时足额向乙方支付物业管理费。

5. 对乙方过失或失职造成甲方财产、利益损失，甲方有权向乙方及相关人员索赔。如因甲方公共设施破旧损坏等，非乙方原因所造成的人员事故由甲方负责。

6. 甲方应向乙方提供 1 名项目经理的办公场所, 并安排 24 小时维修值班人员住宿场所, 水电费由乙方自理。

7. 甲方免费提供大扫帚、大垃圾桶、纸篓、垃圾袋、三轮车及其维修耗材。

8. 如果乙方需承担违约责任或损失赔偿责任, 甲方有权在向乙方支付服务费用时直接予以扣除。

9. 依据法律、法规规定享有的其他权利和义务。

第八条 乙方权利和义务

1. 乙方须自觉接受甲方的监督与管理, 遵守甲方的管理规定, 建立健全各项规章制度, 严格履行甲方规定的岗位职责。

2. 乙方应严格依照本合同及磋商文件所约定服务标准提供各项服务。

3. 乙方应教育员工爱护甲方建筑物及室内外各种设施, 如员工失误造成损坏及事故由乙方承担相应的责任。

4. 乙方应教育员工在履行职务过程中, 应采取严格安全保障措施, 导致学生、教师等第三人人身损害的, 由乙方承担相应法律责任。

5. 乙方应为派驻员工提供服装及装备, 应为员工工作过程提供严格的安全保障措施, 派驻员工在履行职务过程中发生人身损害的, 与甲方无关。因乙方人员自身原因造成自身财产损失或人身伤亡的, 由乙方承担相应的法律责任。

6. 乙方应对员工进行职业道德、思想品德、礼貌礼节、业务技能等方面的教育和培训。

7. 乙方工作时间为每天 8 小时, 每周四十小时工作制; 周六、周日及法定假日 (学院具体调休安排) 采用轮休制, 确保校园干净、整洁; 合同期限内, 甲方如因工作需要, 须增加人员、提高服务工作量、延长工作时间, 物业管理服务费按比例增加。

8. 乙方每天应安排不少于 1 名维修工 24 小时值班, 处理突发情况。

9. 因乙方自身原因造成甲方财产损失的, 乙方应承担相应的

法律责任，但甲方须提供损失金额证明文件。

10. 乙方在服务期限内应保持出勤率达到 95% 以上。

11. 乙方应依法用工，乙方与其劳动者、雇佣人员所产生的劳动纠纷、劳务纠纷与甲方无关。

12. 乙方应提供健全的应急预案，包括但不限于火灾、防汛、传染病处理、节假日保障方案等。

13. 法律法规规定的其他权利和义务。

第九条 违约责任

1. 乙方未按照本合同及磋商文件约定的服务内容和标准提供服务的，甲方有权要求乙方限期整改。若乙方在规定期限内未完成整改或整改后仍不符合要求，甲方有权扣除当月服务费用的 15%，乙方出现 3 次上述情况的，甲方有权解除合同，并要求乙方按照合同总服务费用的 10% 向甲方支付违约金。

2. 如任何一方无故解除、变更合同或有其他违约行为，违约方应按照合同总服务费用的 20% 向守约方支付违约金。

3. 因在合同期内遇国家法律、法规、政策调整、自然灾害等不可抗力因素致使合同不能履行，甲乙双方协商一致后予以解除的，双方互不承担违约责任。

第十条 合同解除条款

1. 若因甲方原因不能按合同约定时间支付乙方物业管理费用，逾期 10 个工作日仍未支付的，乙方有权解除本合同。如因非甲方原因导致不能按合同约定时间内支付的，甲乙双方协商解决。

2. 具有下列情形之一，甲方有权解除合同，且不需承担任何责任：

(1) 乙方员工因其职责范围的过错给甲方造成巨大的财产损失的；

(2) 乙方的服务造成恶劣影响的；

(3) 每学年结束前未达到甲方满意的；

3. 合同期间，如乙方在服务管理工作中未按合同约定履行职

贵发生重大责任事故时，乙方承担相应法律责任，对财产损失部分遵循协商的原则予以解决，甲方有权解除本合同。

4. 任何一方违反本合同，给对方造成经济损失时，应根据后果和责任大小，由违约方负责赔偿对方一定的经济损失。因违约方的原因，守约方为维护自身合法权益所支出的维权费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、执行费等）均由违约方进行承担。

第十一条 其他约定

1. 超出合同约定服务范围以外的其它服务项目，由甲、乙双方依照月为周期由甲、乙双方书面确认，据此由甲方向乙方支付物业管理服务费用。

2. 本合同其他未尽事宜，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处，以补充协议为准。

3. 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，若协商不成，双方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

4. 本合同经双方签字并盖章后生效。

5. 本合同一式 8 份，甲方执 5 份，乙方执 3 份，具有同等法律效力。

（以下无正文，为签章页）

甲方（公章）：

法定代表人

或授权代表（签字）：



乙方（公章）：

法定代表人

或授权代表（签字）：



签订日期：2025年4月3日

签订日期：2025年4月3日