

郑州市农业农村局物业管理服务项目

合 同 书

甲方：郑州市农业局

乙方：河南颐城俊达物业管理有限公司

2025 年 9 月 2 日

物业管理服务项目合同书

甲方：郑州市农业农村局

乙方：河南颐城俊达物业管理有限公司

为提高郑州市农业农村局环境，甲乙双方根据相关法律法规，经甲方招标，由乙方为甲方提供物业服务工作。经甲乙双方协商，签订合同如下：

一、物业服务范围：

1、郑州市淮河西路 63 号：占地面积 7622.4 平方米；主楼建筑面积 9176 平方米，配楼建筑面积 1682 平方米，合计建筑面积 10858 平方米；地上 10 层，地下 1 层。

2、郑州市桐柏路 118 号：占地面积 3796.6 平方米；建筑面积 6284.6 平方米；地上 8 层。

3、郑州市民安路 63 号（原畜牧局）：占地面积 3465.9 平方米；建筑面积 2560 平方米；地上 5 层。

4、郑州市高新区冉屯北路南化肥东路东：占地面积 9557.53 平方米；实验室 6000 平方米，附属用房 3100 平方米，一楼大厅 300 平方米，地下室及人防 1600 平方米，合计建筑面积 11000 平方米，地上十层，地下一层。

项目面积合计：总占地面积 24442.43 平方米；总建筑面积 30702.6 平方米。

二、服务内容、服务标准和服务承诺

服务内容、服务标准以招标文件和中标文件为准，服务承诺

以中标文件为准。

三、合同价款及支付

1、服务期按 12 个月计算费用，服务费 1987124.63 元（壹佰玖拾捌万柒仟壹佰贰拾肆元陆角叁分）。

节假日在保证物业服务的正常运行并不能降低服务标准情况下，乙方提出调配放假申请，报甲方批准后执行。

2、甲方按季度付款，第二季度开始 10 日前支付上季度物业服务费用，如遇特殊情况，延期不得超过 10 日。

3、甲方向乙方支付包干费用包括但不限于养老、医疗、失业、工伤等保险费用、加班费及其他福利待遇等。甲方不再向乙方的员工支付任何费用。

4、甲方有权根据工作需要增加或减少服务内容、增加或减少工作人数，如需增加服务内容或增加人数，服务费用经双方协商后另行签订书面协议。

四、工作时间及合同期限

1、合同期限自 2025 年 10 月 1 日起至 2026 年 9 月 30 日止。合同到期前 30 日内，双方根据考核结果协商续签，续签合同需另行签署书面协议，服务费用不得高于本合同约定金额。续签最多不超过二年。

2、服务人员的工作时间：由乙方按照《劳动法》有关规定执行，但必须能够完成约定的工作任务。

五、甲方责任、权利与义务

1、甲方物业代表姓名：白军磊；职务：处长；手机：
13523061720

职权：监督检查乙方的各项工作、负责合同履行过程中有关事项的协调。

2、甲方有义务按合同规定及时为乙方支付物业服务费。

3、甲方有权定期或不定期对乙方的服务工作进行检查，发现问题通知乙方一次限期整改，如不按照期限更改，甲方有权按合同约定进行处罚。若二次通知后仍不按照期限更改，则加倍处罚；若某工作人员出现问题连续两次或累计三次以上，甲方有权通知乙方解聘该人员的工作岗位，另换他人，乙方必须换人。

4、为了物业服务正常工作的开展，甲方为乙方提供相应的保洁用水用电，并提供工具、材料等物品存放处（工具房）。

5、如有超出本合同出现的范围，甲方要求乙方提供物业服务，则按每次工作量的大小，参照从事本工作人员的工资标准，由双方协商确定价格，每月核算一次，甲方按约定价格按季度支付所发生的费用。

6、甲方应充分尊重乙方的劳动成果，协助乙方工作。

六、乙方的责任、权利与义务

1、乙方项目经理姓名：于吉亮；职务：经理；手机：
18838028711

职权：（1）代表乙方负责合同约定工程范围的所有物业工作。

（2）负责合同履行过程中有关事项的协调等。

2、乙方为甲方提供“合同条款”的服务。

3、乙方根据综合服务、维修保洁、值班与管理等项目分别填报《项目管理机构配备情况》、《主要管理人员一览表》、《专业操作人员一览表》，派驻甲方至少不少于 60 名员工（含专职项目经理 1 名）。乙方有义务根据甲方工作需要和甲方要求，灵活调整员工工作岗位、工作内容。

4、乙方有义务接受甲方有关部门对物业服务工作的监督与检查。

5、乙方必须按照附件的要求向甲方提供服务，并达到质量标准要求。

6、乙方在上岗前必须对工作人员进行培训。乙方培训教育工作人员，必须遵守甲方的各项规章制度和管理规定。

7、爱护各种设备设施，乙方人员因操作不当、疏忽管理等主观过错导致设施损坏的，乙方应在甲方通知后 5 日内修复或赔偿，赔偿金额以甲方定损为准，乙方拒不赔偿的，甲方可从当季度应支付的服务费中予以直接扣除。

8、乙方工作人员根据不同工作岗位，应统一着装。

9、值班人员在当班期间不得离开工作岗位。

10、乙方员工在工作期间如发现工作区域内供水、供电设施损坏或出现异常情况应及时报物业公司，物业公司在及时处理的同时向甲方主管部门报告。正常检修和维修应及时报物业公司相关部门处理。针对反映的问题，乙方工作人员应及时认真处理

并上报物业公司。

11、乙方要节水节电，严格控制长明灯、长流水。

12、严禁乙方工作人员与甲方工作人员发生口角，严禁在办公区域大声喧哗、接听电话、吸烟等。

13、管理并爱护各种设施，如因乙方管理不善或使用不当损坏、丢失，照价赔偿。

14、物业服务人员的疾病和在工作期间及上下班途中受伤、致残或死亡等意外事故以及除此之外的劳务纠纷，由乙方负责，均与甲方无关，甲方不再支付合同款外任何费用。

15、派往甲方的物业员工要确保无精神疾病，身体健康。无违法行为，没有参加邪教组织。能承担分配岗位的任务，技术岗位应有与岗位要求相一致的职业资格证，员工年龄不超过 55 岁，要服从甲方职能部门的管理。

16、为保持服务队伍稳定，全年人员更换率不超过 10%，对录用人员要保证定岗定位，人员花名册要报给甲方以备日常检查；专职物业经理须具备一定管理经验，在管理岗位上至少五年以上。

17、完成甲方交办的临时性工作任务。

七、监督与考核

甲方定期不定期对乙方工作进行监督考核，对管理人员每月考核奖评一次，两次不称职的，甲方有权要求乙方调整管理人员岗位或者辞退。管理人员不服从管理，发生顶撞或明显拒绝执行

的、不能按时完成任务的，或者弄虚作假的，考核不合格甲方有权根据工作标准进行罚款，每次罚款数额为 200 元-500 元。若连续两次考核不合格或累计三次考核不合格，甲方有权解除合同，要求乙方按照合同金额的 20%承担违约责任。

八、合同的解除

在合同期内，若乙方的整体工作达不到甲方的标准，甲方通知乙方整改两次后仍达不到标准，甲方有权解除合同。因乙方原因导致甲方解除合同的，甲方已支付但尚未发生的服务费，乙方应当立即退还，给甲方造成损失的，乙方还应赔偿。

九、争议的解决

本合同一经签订，即具有法律效力，任何一方不得违约。在执行合同的过程中双方发生的争议，应由双方协商解决，协商达不成一致意见时，任何一方可将争议事项诉至甲方所在地法院。

十、附则

1、未尽事宜，双方可以对本合同的条款进行补充，或以书面的形式签订补充协议，其协议与本合同具有同等的效力。

2、招投标文件和附件、补充协议也是本合同的内容之一。

3、本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份。本合同由双方代表人签字盖章生效。

(本页为签署页，无正文)

甲方：(盖章)

合同代表人：(签字)

开户银行：

账号：

统一社会信用代码：

地址：

电话：67187731

日期：2025年 9 月 5 日

乙方：(盖章)

合同代表人：(签字)

开户银行：中国银行股份有限公司

郑州郑花路支行

账号：254678936517

统一社会信用代码：

91411100MA3X5FRF5L

地址：河南省漯河市城区龙

塔街道淮河西路南

侧九龙湾小区 1 幢

1 单元 301 号

电话：0371-55611969

日期：2025年 9 月 4 日