

物业服务合同



物业服务合同

甲方（委托人）：郑州航空港经济综合实验区口岸管理局

法定代表人：郭利超

地址：郑州航空港经济综合实验区始祖路

电话：0371-86196860

乙方（受托人）：郑州新世纪物业服务有限公司

法定代表人：任旭伟

地址：郑州市中原区陇海路于桐柏路交叉口凯旋门大厦B座305室

电话：0371-65796595

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其他法律法规的相关规定，在协商一致的基础上，就甲方委托乙方河南电子口岸大楼及配楼和申报大楼进行物业服务相关事宜签订本合同，并共同遵守。

1. 委托管理物业的基本情况

1.1 项目名称：郑州航空港经济综合实验区口岸管理局河南电子口岸大楼及配楼和申报大楼物业服务项目。

1.2 项目位置：郑州航空港经济综合实验区口岸管理局。

1.3 物业用途：河南电子口岸大楼及配楼和申报大厅范围内的环境卫生清洁与管理，房屋日常管理与维修养护，物业范围公用设施、设备日常管理与维修（限 500 元金额以内），会务接待保障，绿化养护管理，安保和公共秩序维护管理，车辆行驶与停泊及采购人交办的其他工作。

1.4 物业建筑面积：物业服务范围包含河南电子口岸大楼及配楼、申报大厅(不含地下室强电设备间)和建筑物周边公共区域服务面积约为 60559.69 m'，其中室内面积约 37059.69 m(电子口岸大楼及配楼约为 31487.08 m，申报大厅约为 5572.61m')；室外面积约为 23500 m 其中绿化面积约为 6500m，道路及附属设施面积约为 17000m)。

1.5 其他需要明确的事项： / 。

2. 委托管理期限

甲方委托乙方管理本合同物业的期限为两年，自 2025 年 8 月 1 日起至 2027 年 7 月 31 日止。

3. 委托管理物业的移交

自本合同生效之日起 7 日内，双方办理本合同物业的相关交接验收手续。

4. 甲方委托乙方物业管理服务事项

4.1 物业公共部分的维护和管理，具体为：负责物业公共部分的清洁、保养、维护，包括但不限于屋顶、广告牌、楼梯（间）、走道、门厅、会议室、卫生间、开水间、杂物间、地下停车场、水泵房、配电房、室外广场、办公楼周边绿化等。

4.2 物业公共设施、设备的运行、维护和保养，具体为：包括但不限于给水系统、排水系统、太阳能系统、配电及照明系统、应急配电设备、电视及音像系统、抽排系统、空调系统、新风系统、电梯、立面照明系统、监控系统等。

4.3 负责各类大、中、小型会务服务及楼层服务。

4.4 负责所委托物业及其设备、设施的日常维护、维修和保养，乙方负责区域内 500 元以下的维修配件费；

4.4.1 负责办公家具的管理、日常修缮、维护和保养工作；

4.4.2 负责委托物业区域内各办公室调整、搬迁的组织协调工作，并负责家具调配、门窗修缮、室内清洁、综合布线（不含材料）、组织物品搬迁、部门淘汰物品实物登记与保管等；

4.4.3 提供各办公室清洁用具，如扫帚、撮箕、拖把等，清洁用具摆放在各楼层杂物间，负责委托物业区域内地毯清洗的组织工作；

4.4.4 负责小件物品代发送、邮件寄送（不含邮资）、报纸杂志和信件分发；

4.4.5 负责各种照明灯具、用水点阀门；

4.4.6 负责卫生间卫生用品；

4.4.7 负责电梯的日常维护和保养，联系和组织电梯年检工作；

4.4.8 负责委托物业外立面的清洗养护的管理和组织工作；

4.4.9 负责管理委托物业区域内绿色植物配置、管养的监督检查；

4.4.10 负责水池、水箱清洗的管理和组织工作；

4.4.11 负责委托物业区域内化粪池清掏；

4.4.12 负责委托区域内的消毒、防疫、防虫等工作；

4.4.13 提供相关服务，如雨伞借用、电动车管理、电动车充气等服务；

4.4.14 负责委托物业区域内的消防安全。对委托物业区域内的消防情况进行不间断的巡查，防止火灾的发生；



- 4.4.15 负责委托物业区内的车辆有序停放和公共区域安全保卫工作。保护公共设施、设备不受破坏,维护办公区的公共秩序、交通秩序,使所服务区域处于安全、良好的环境中;
- 4.4.16 负责委托物业区域内“门前三包”工作及与社区相关工作的联系和协调;
- 4.4.17 负责委托物业协助做好区域内的各类工程施工的安全、文明施工等日常管理工作;
- 4.4.18 甲乙双方商定的其他委托服务管理事项。

5. 物业管理服务报酬及支付方式

- 5.1 乙方受托管理物业的报酬总计为:人民币 5060000 元(大写: 伍佰零陆拾万圆整);
- 5.2 甲方在收到乙方开具的符合财务规定的票据后,5 个工作日内向财政申请价款支付;以上支付时间不包含财政审批时间。
- 5.3 报酬的支付,双方约定采用以下方式:甲方按每季度根据乙方当季物业管理服务工作情况在次季度第一个月内(如遇特殊情况,顺延下个月)向乙方支付上一季度的物业管理服务费;
- 5.4 甲方的付款方式为:银行转账。
- 5.5 为减少投标人资金占压,免收履约保证金,但投标人应该承担乙方义务与责任。
- 5.6 完成最终验收后两个工作日内在政府采购网上进行公示。

6. 乙方对相关费用的收取:无。

7. 甲方权利和义务

- 7.1 按本合同约定向乙方支付报酬和缴纳相关费用;
- 7.2 甲方根据物业现有条件提供物业管理用房给乙方;
- 7.3 审定乙方制定的物业管理方案和物业管理制度;
- 7.4 检查、督促乙方物业管理工作的实施及制度执行情况;
- 7.5 监督乙方履行物业服务合同,审定乙方提出的物业修缮计划;
- 7.6 对乙方的物业管理、修缮等情况进行监督、检查、考评。对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权;
- 7.7 按合同约定的物业管理服务质量标准对乙方工作进行考核;
- 7.8 有权决定改建、重建物业管理服务范围内的建筑物及其附属设施;
- 7.9 本合同约定的其他权利和义务。

8. 乙方权利和义务

- 8.1 受甲方委托对合同约定物业进行日常管理服务,保证所管辖物业的安全性和完整

性;

8.2 根据有关法律法规及本合同的约定,制定物业管理方案;

8.3 乙方向甲方承接物业时,应当与甲方办理物业验收手续;

8.4 保证配置的各类管理人员具备上岗资格;

8.5 乙方配置人员工作所需的设备、工具;

8.6 乙方有义务听取甲方的管理意见,并对存在的问题及时给予改进和限期解决;

8.8 负责制定物业、附属建筑物、设施设备、绿化的维修、养护方案,报送甲方获得通过后组织实施;

8.9 征得甲方书面同意后,可选聘专业公司承担本物业的特殊专项管理业务,但不得将该物业的管理责任转让给第三方;

8.10 做好物业管理服务范围内的安全保卫工作;

8.11 有权要求甲方按合同约定支付物业管理服务费;

8.12 有权制止损害物业设施或妨碍物业管理的行为;

8.13 在本合同期间,对因乙方提供的物业服务或乙方的工作人员造成的人身伤害、财物损失,乙方承担全部法律责任和经济损失;

8.14 乙方不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地,损害甲方利益。确需临时占用、挖掘道路、场地的,应当征得甲方的同意。乙方应当将临时占用、挖掘的道路、场地,在约定期限内恢复原状;

8.15 乙方不得改变物业管理区域内公共建筑和共用设施的用途。乙方确需改变物业管理区域内建筑和设施用途的,应当书面提请甲方,经甲方同意后,由甲方或委托乙方依法办理有关手续;

8.16 组建灾害防治应急处置力量,制定应急预案、培训应急人员,做好灾害防治应急工作;

8.17 本合同终止时,保证在 日内向甲方移交全部完好的物业管理档案资料及相关设施、设备;

8.18 本合同约定的其他权利和义务。

9. 乙方保证其提供的物业管理服务达到如下质量标准

9.1 建筑物公共场地的顶、墙、地清洁、保养及时;

9.2 由乙方安排的保安人员应当遵守国家有关规定,在维护本合同物业管理区域内的公共秩序时,应当履行职责,不得侵害甲方人员及其他人员的合法权益。安排的保安人员应



保证 24 小时值班，采取定时及不定时的巡逻方式，配备相应的安全保卫防范设施，制定突发事件应急预案，尽力杜绝治安、刑事案件或其他突发事件的发生；

9.3 办公室调整、搬迁时，办公家具布置规范、合理；配合做好线路布置规范并有保护措施；门牌更换规范、准确、及时；

9.4 建筑物电梯、楼梯、安全通道等出入口标识清楚，楼层指示牌及功能分布明确清晰、公告栏清理及时、各楼层房间标识准确；

9.5 建筑物内照明（应急照明）、公共场地路灯、泛光照明、公共设施、公共部位随坏随修；

9.6 运转设备按时保养，不出现锈蚀、卡死、超磨损，保证设备始终处于功能正常状态；给排水管道、消防管道定期检查，不出现渗漏、锈蚀；

9.7 定时开关公共照明，检查用水点阀门开关情况，杜绝长明灯、长流水现象；

9.8 电梯年检在规定年检时间内完成，年检中提出的整改要求及时告知甲方；

9.9 排水管道、化粪池及时检查，不出现堵塞、溢满等现象；

9.10 定期检查消防系统，使之始终处于完好状态；配合公安消防部门做好年检工作；

9.11 定期或根据特殊情况做好消毒、防疫工作，彻底、细致地进行消毒、防疫工作；

9.12 加强停车管理，使车辆停放有序，不出现交通堵塞现象；

9.13 乙方向甲方作出的服务承诺及制定的服务细则，作为物业服务合同的组成部分；

9.14 甲方其他服务要求。

10. 结算标准和方法

甲方根据物业管理考核办法对乙方进行考核，并按照考核结果进行结算。具体标准如下：

考核成绩达到 90 分以上时，按合同约定的每季度基准服务费全额支付每季度服务费；

考核成绩在 80-89 分时，按合同约定的每季度基准服务费的 95%支付每季度服务费；

考核成绩在 70-79 分时，按合同约定的每季度基准服务费的 90%支付每季度服务费；

考核成绩达到 60-69 分时，按合同约定的每季度基准服务费的 80%支付每季度服务费。

考核结果按季度支付，如果连续 2 个季度的考核成绩在 60 分以下，甲方有权解除合同。在甲方付款前，乙方应向甲方提供等额发票。

11. 违约责任

11.1 乙方违反合同约定，未完成约定管理目标和达到管理质量标准的，乙方应按照委托管理报酬总额的 10 %向甲方支付违约金。经甲方告知后，乙方在规定时限内拒不改进或者在限期内未予以解决的，甲方有权单方解除合同。因此给甲方造成的经济损失，乙方应承

承担赔偿责任;

11.2 乙方违反合同的约定或者法律法规、部门规章规定,擅自扩大收费范围、提高收费标准或者重复收费,甲方有权拒付,并要求乙方按照委托管理报酬总额的 5 %支付违约金;

11.3 乙方未能履行本合同的约定,导致甲方人员人身、财产安全受到损害的,乙方应依法承担赔偿责任;

11.4 乙方违反本合同第 3 条或第 8 条约定的,应按照委托管理报酬总额的 5 %向甲方支付违约金,对于甲方超出违约金部分的损失,乙方还应承担赔偿责任;

11.5 乙方应承担赔偿责任的情形赔偿范围包括但不限于由此给甲方或甲方工作人员造成的直接经济损失、律师费、诉讼费、财产保全费、保险费、差旅费、文印费等损失。

12. 合同的变更与解除

12.1 本合同履行期间,经协商一致,甲乙双方可以变更本合同的相关条款;

12.2 出现以下情形之一,甲乙双方可以解除本合同:

12.2.1 双方协商一致;

12.2.2 法律规定或者本合同约定的其他可以解除合同的情形。

12.3 出现以下情形之一的,甲方有权解除本合同,乙方应向甲方支付委托管理报酬总额 30%的违约金:

12.3.1 乙方不履行或者不完全履行本合同约定,经甲方要求乙方采取整改或补救措施后,仍不符合合同约定的;

12.3.2 乙方将物业的管理责任转让给第三方承担的;

12.3.3 乙方无正当理由,停止或放弃为甲方提供物业服务持续 10 个工作日内,并在甲方要求时限内仍未改正的;

12.3.4 乙方擅自改变物业管理区域内按照规划的公共建筑和共用设施用途的;

12.3.5 乙方擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地,损害甲方利益的;

12.3.6 乙方擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的;

12.3.7 乙方擅自更改投标时所拟派的物业人员。

12.4 如甲方无正当理由不按照本合同约定支付费用,并在甲乙双方商定的时限内仍未支付的,乙方有权书面通知甲方后解除合同,并有权要求甲方从逾期之日起,每日按逾期费用的 1‰ 支付违约金。(不可抗力或意外因素除外)。

13. 争议的解决

因履行本合同发生纠纷，双方应协商解决，协商不成的，任何一方均有权依法向甲方住所地人民法院提起诉讼。

14. 通知及送达

14.1 双方在履行本合同过程中发出的全部通知，均须采取书面形式，送达地址为双方在本合同上填写的地址；送达地址适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，通知包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后一审、二审、再审和执行程序。

14.2 甲方为履行本合同的指定

联系人：宁雅静 联系电话：0371-86196860

乙方为履行本合同的指定

联系人：黄少昆 联系电话：17796663860

联系电话为：

14.3 任何一方的地址或联系人发生变更时，须在变更前 5 日以书面形式通知对方。因迟延履行而造成的损失，由负有通知义务的一方承担责任。

15. 合同生效及其他

15.1 本合同一式 陆 份，甲方持 叁 份，乙方持 叁 份，具有同等法律效力；

15.2 本合同自甲乙双方签字盖章之日生效；

15.3 本合同未尽事宜由双方协商解决或签订书面补充协议，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的以补充协议为准；

15.4 本合同附件是合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力；

15.5 其他约定事项： /

甲方（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

委托代理人（签字）：

2015 年 7 月 30 日

乙方（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

委托代理人（签字）：

2015 年 7 月 30 日