

物业管理委托服务合同

委托方:新郑市行政审批和政务信息管理局(以下简称“甲方”)

受托方:新郑市恒泰城建有限公司(以下简称“乙方”)

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规,甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上,就甲方将新郑市北区市民之家西配楼(新郑市政务服务大厅)委托给乙方进行物业管理服务事宜订立本合同。

一、物业基本情况

物业名称:新郑市市民之家财富广场西配楼(新郑市政务服务大厅);

物业类型:办公楼;

座落位置:新郑市中兴路

建筑总面积:41250 m²。

二、委托管理事项

1. 房屋建筑本体共用部位(楼盖、房顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房)的维修、养护和管理。



2. 房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下水管道、落水管、共用照明、配电系统、楼内消防设施设备、电梯）的维修、养护、管理和运行服务。

3. 本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施和附属建筑物、构筑物（道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、停车场）的维修、养护和管理。

4. 公共环境（公共场地、房屋建筑物共用部位）的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

5. 交通、车辆行驶及停泊（交通与车辆停放秩序的管理）。

6. 维持公共秩序，包括进行安全监控和巡视等保安工作（但不含人身、财产保险 保管责任）。

7. 物业及物业管理档案、资料、图纸等材料。

8. 法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项。

三、合同期限

本合同期限为 12 个月，自 2025 年 10 月 1 日起至 2026 年 9 月 30 日止。

四、甲方权利义务

1. 甲方在合同生效之日起应按政府规定无偿向乙方提供物业管理用房。

2. 甲方在合同生效之日起一日内按合同约定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设所有竣工资料及竣工图纸),并在乙方管理期满时予以收回。

3. 甲方负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

4. 甲方应承担的由法规政策规定的其他责任。

5. 甲方需按合同约定及时足额支付乙方的物业管理服务费。

6. 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因,达不到使用功能,造成重大事故的,由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因,以政府主管部门的鉴定为准。

五、乙方权利义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定,制定该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则,自主开展各项管理经营活动,在法律规定限度内保障物业和业主利益不受损害,不得损害大多数业主(住用户)的合法权益,获取不当利益。

2、有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用、但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位。

3、接受物业管理主管部门、政府部门及甲方和业主的监督、指导。因服务管理不到位造成损害损失的,应向业主方承担法律责任。

4、对本物业的共用设施不得擅自占用和改变使用功能,如需在本物业内扩建完善配套项目,须报甲方和有关部门批准后方可实施。



5、建立本物业的物业管理档案并负责记载有关变更情况。

6、不承担对房屋使用人的人身财产的保管保险义务。

六、物业服务费用

1. 本物业的管理服务费按下列执行：市民之家西配楼物业服务费用一年共计 115 万元（含电梯维保费），按季度支付，每季度费用 28.75 万元，乙方提供增值税发票，甲方按财务流程审批后一次性支付给乙方；

2、管理服务费标准的调整按下列第(2)项执行；

(1) 按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整；

(2) 按双方议定的标准调整。

3、物业管理服务费主要用于以下开支：

(1) 管理、服务人员的工资及保险；(2) 物业管理区域的清洁卫生费用；(3) 公司管理费用分摊及物业处办公费；(4) 固定资产折旧；(5) 法定税费；(6) 物业管理企业利润。

4. 乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修养护及其他特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收；但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

5. 房屋建筑（本体）的共同部位及公用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需经费按规定在房屋本体维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行市政

府物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主缴上述基金并配合维护。

6. 若物业管理区域内建立维修基金，维修基金建立后应及时向乙方移交，以保障本物业的共用配套设施的更新改造及重大维护费用。

七、物业的承接验收

甲乙双方应就物业服务相关事宜进行交接，必要时签署书面交接单。

八、违约责任

1. 因乙方原因，未达到规定管理标准或造成甲方经济损失的，甲方有权要求乙方限期整改，并给予相应经济处罚。

2. 甲方违反合同约定，使乙方未完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应承担因此给乙方造成的损失。

3. 因不可抗力导致物业管理服务中断的，乙方不承担责任。

九、其他事项

1. 本合同执行期间，如遇不可抗力致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按政策规定及时协商处理。

2. 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

3. 本合同在履行中发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意均可向新郑市有管辖权的人民法院起诉。

4. 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份。

5. 本合同自签订之日起生效。



2025 年 9 月 16 日

乙方：（盖章）

代表人：



毕永建

2025 年 9 月 16 日