

物业管理合同

甲方：郑州市公安局公安交通管理局

法定代表人：窦立勇

联系地址：河南省郑州市金水区三全路 66 号

乙方：河南舜潮物业服务有限公司

法定代表人：张晓杰

联系地址：河南自贸试验区郑州片区（经开）第三大街盛和小区
30 号楼 2 单元 12 号

乙方于 2023 年 12 月 28 日参加了开标活动，经评标专家评审确定乙方为该项目中标供应商，按照《中华人民共和国合同法》和相关的法律法规规定，以及招标文件要求，经甲、乙双方协商一致，签订本合同。

1. 物业基本情况

1.1 项目名称：郑州市公安局公安交通管理局交警六支队物业服务项目

1.2 项目地点：郑东新区金水东路与东三环交叉口向东五百米路南

1.3 项目服务内容：停车场（含地上、地下）、综合便民服务大厅、东西二层配楼、六层主楼、广场、外围绿化，室内区域包含办公区域、资料室、会议室、卫生间、设备及配套用房等场所的物业管理。

1.4 项目建筑面积：12508 m²

2. 合同期限

2.1 本物业服务期限为 36 个月，自 2024 年 1 月 6 日—2027 年 1 月 5 日。

3. 合同总金额

3.1 物业服务费用人民币 4291536 元（大写：肆佰贰拾玖万壹仟伍佰叁拾陆元整），以上金额含增值税等相关税费金额，乙方向甲方开具符合国家相关法律法规、甲方财务规定的专用发票。

3.2 支付方式：

①物业服务费用采取按季度支付方式，第一笔服务费自合同签订后 15 日内支付，后续服务费每隔三个月支付一次。乙方需在下个季度付款当月 5 日前提交上季度的服务报告及考核评分表，根据考核得分支付服务费，当月考核得分在 90 分（含）以上，当月服务费按照 100% 支付；当月考核得分在 80 分（含）以上，当月服务费按照 90% 支付；当月考核得分在 70 分（含）以上，当月服务费按照 80% 支付；当月考核得分在 70 分以下，当月服务费按照 70% 支付；如同一季度内连续两次得分在 70 分（含）以下，甲方有权直接解除合同。

②乙方应及时提供符合税法规定和本地税务机关认可的相应金额的增值税发票。因乙方开具发票不符合增值税相关制度规定导致甲方无法及时认证、抵扣、所得税前列支等情形的，乙方需向甲方承担赔偿责任，包括但不限于税款、滞纳金、罚款及相关损失等。甲方在收到乙方上季度报告十个工作日内审核完毕并向乙方支付下季度服务费。如因乙方原因造成付款拖延（如上报资料不全，不合规、未提

供发票等），甲方概不负责。甲方每月对乙方工作进行考核。对于乙方合同期间由于工作不能及时完成，且造成较大影响的，甲方有权不通知乙方直接安排第三方进行，所产生的费用从乙方物业费中扣除。

3.3 乙方帐户如下：

乙方名称：河南舜潮物业服务有限公司

纳税人识别号：91410100MA44D6XF8T

户名：河南舜潮物业服务有限公司

开户行：中国建设银行股份有限公司郑州龙子湖支行

帐号：41050167281700000210

地址：河南自贸试验区郑州片区（经开）第三大街盛和小区 30 号楼 2 单元 12 号

联系人：黑鹏鑫

联系电话：18838085845

4. 物业管理服务内容

4.1 保洁服务：和招标文件约定的服务内容保持一致。

5. 双方权利义务

5.1 甲方权利和义务：

①甲方将按计划向乙方移交物业项目，并提前书面通知乙方。

②为乙方提供必要的办公用房，并指定专人作为甲方联系人予以协调工作，加强与乙方沟通，交流情况，互通信息。

③根据甲方要求及乙方投标文件中的承诺，定期组织对乙方服务质量的考核并打分、收集意见和建议，并在适当的范围内公开考核结果。

④甲方根据考核结果按时支付物业费用。

⑤物业管理服务合同期间，如出现重大管理缺陷，甲方有权扣留缺陷出现之日起的物业管理费用，直至缺陷更正，如乙方对物业管理缺陷 7 天内不予更正，甲方有权另请其他单位更正，所发生的费用在物业管理费用中扣除。若连续出现 2 次类似缺陷视为违约行为，甲方有权解除合同。

5.2 乙方权利和义务：

①乙方项目负责人张晓杰，每月在现场工作时间不得少于 22 日，资质、资历符合甲方要求，不经甲方同意不得随意调换。如甲方认为该管理人员或员工不能胜任本职工作的，乙方应及时调整，乙方应在甲方通知后一个月内更换完成，否则管理人员按照 200 元/人/天罚款，员工按照 100 元/人/天罚款，罚款在当季支付服务费时扣除，如果超过 30 天的，甲方有权解除本合同。

②乙方在从事物业管理工作中应当做到文明工作、安全生产，采取必要周密的安全防范措施，经常对员工进行岗位职责和安全教育，并配备一定的劳动保护必需品以供职工使用，加强岗位责任考核。为工作人员办理作业时的人身安全保险和意外伤害险。在服务过程中所有工作人员安全均由乙方负责，因乙方在物业管理过程中

造成甲方、乙方或第三方人员伤害、财产损失的，乙方应承担全部赔偿责任，甲方不承担任何相关责任。

③乙方必须与所派人员签订劳动合同，并为其工作人员按郑州市劳动部门的相关规定缴纳相关费用。乙方应执行国家有关规定（如不得低于本地最低工资标准和其他规定），负责乙方员工的生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。

④乙方接受并积极配合甲方组织的定期考核、满意度调查等工作，并按甲方提出意见及时整改；接受并主动配合行业管理部门的检查。

⑤乙方须服从甲方安排的合同范围之外的突击性、突发性工作，不得无故拖延，因此发生的额外费用经甲乙双方协商后由甲方承担。

⑥因乙方管理不当、违规操作发生设施、设备及景观损坏、被盗等，应及时通知甲方，并按甲方要求及时修复或照价赔偿。

⑦乙方因开展与本项目无关的活动而产生的费用，应自行承担。

⑧乙方提供服务不能低于招标文件的要求，如在合同履行期间发现投标文件与招标文件有矛盾之处，则按照要求高的进行服务工作。

⑨本物业服务项目乙方不得转让、不得分包。

⑩因不可抗拒因素（如由于强风、暴雨、大雪等自然灾害），乙方应迅速组织力量，配合甲方处理紧急事务。

物业管理服务的范围、标准、人员要求等详细内容，参见招标文件中的物业服务方案。

6. 物业管理服务考核办法:

6.1 时间与方式

①甲方每月对乙方工作的不定期检查不少于 1 次，由乙方管理人员陪同甲方检查人员一起对乙方工作进行检查、考核、评分。每月检查记录必须配以图片以及处理结果反馈，汇总后作为每月打分依据，并统一建档管理。

②甲方在检查中发现的问题及时通知乙方，乙方及时整改，同时乙方须主动联系甲方，在每月综合考核评分表上签字确认，如若乙方不及时签字确认，甲方一律视为乙方默认甲方的考核评分。

③考核评分表：详见附件。

7. 违约责任

7.1 甲、乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行。

7.2 乙方违反本合同约定的，甲方有权要求乙方在合理的期限内整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予经济赔偿。

7.3 如因乙方工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给甲方造成损失或侵害，包括但不限于甲方本身的财产损失、由此而导致的甲方对任何第三方的法律责任等，乙方对此均应承担全部的赔偿责任。

7.4 甲方根据本条款行使终止合同权利的，应当书面通知乙方，终止合同通知书在送达乙方时生效，双方应当在日内对物业管理有关事项进行交接。

7.5 乙方在服务期内与外界发生的一切债权、债务及与政府相关部门出现的纠纷等问题均与甲方无关。

7.6 本合同在执行期间，如遇到不可抗力以及国家法律法规和当地政府政策导致乙方无法经营，致使合同无法履行时，甲乙双方应当按照有关法律、法规及有关规定协商处理。

7.7 物业管理区域内如发生天然气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、强台风、暴雨和救助人命或协助公安机关执行任务等突发事件时，乙方为维护甲方的人身和财产利益，在迫不得已的情况下因采取紧急措施造成甲方或非甲方使用人财产损失的，双方按有关法律、法规和有关规定处理。

7.8 因房屋建造质量、设备设施质量或安装质量等原因，使物业或者物业的一部分达不到正常使用功能，造成重大事故的，由甲方承担相应责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

7.9 因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担相应责任、负责善后处理并赔偿甲方相应损失。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

8. 合同的终止

在下列情况下，本合同终止：

- 1、合同期限届满，双方无意延长合同的。
- 2、双方一致协商同意并书面签署终止本合同的协议的。
- 3、物业因不可抗力遭受严重损失，客观上无法继续运营的。
- 4、一方被宣告破产、或者实施了破产行为、或者资不抵债、或者为其任何资产指定了（财产）管理人或接管人、或者转移物业的所有权以替代抵押品赎回权，则另一方可立即终止本合同。
- 5、本合同约定或法律规定的其它终止原因出现。
- 6、因政策原因导致物业不能按时完工或者不能继续运营的。
- 7、合同期内，一个物业管理年度内出现三次月度考评低于60分，甲方有权无条件终止合同。

9. 不可抗力事件处理

9.1 因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。但合同一方迟延履行后发生严重后果的，不能免除责任。

9.2 合同一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。

10. 解决合同纠纷的方式

10.1 本合同的订立、生效、履行、解释和争议的解决均适用中华人民共和国法律。

10.2 本合同适用中国法律，合同语言以中文为准。凡因本合同的履行或与本合同有关的一切争议，双方应协商解决，如果协商不能解决，则应将争议提交合同履行地的人民法院管辖。

10.3 诉讼期间，除有争议的事项外，双方应继续履行本合同规定的其它条款。

11. 合同生效及其他

11.1 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

11.2 合同执行中涉及采购资金和内容修改或补充的，应当签订书面补充协议，该协议与本合同具有同等法律效力。

11.3 本合同一式肆份，自乙方缴纳全部履约担保且双方签字并盖章后生效。甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

12. 本合同的有效组成部分：招标文件、乙方的投标文件及答疑澄清、报价等以书面形式签署的文件资料，技术协议等，与本合同具有同等效力。

甲方：（盖章）

法定代表人（授权代表）：

（签字或盖章）

地址：

电话：

传真：

乙方：（盖章）

法定代表人（授权代表）：

（签字或盖章）

地址：

电话：66069655

传真：66069655



河南自贸试验区郑州片区(经开)第六大街
盛和小区30号楼2单元12号

附件一：考核评分表

物业服务考核评分表

物业公司名称：_____

服务范围：_____

检查内容	序号	检查标准	检查方式	分值	扣分标准	得分	备注
项目管理 20 分	1	建立健全各项规章制度	查阅资料	3	人员、检查、考核、工作流程、工作标准 5 项，每少 1 项扣除 0.5 分		
	2	建立各类突发事件应急预案	查阅资料	3	消防、安防、自然灾害、水电、人员疾病及伤害 5 项，每少 1 项扣除 0.5 分		
	3	管理人员信息公示	现场查看	3	管理区域无人员公示不得分，有公示不规范扣 1 分		
	4	服务人员统一着装	现场查看	3	着装杂乱不统一不得分，人员未按要求着装，每人每次扣除 0.5 分		
	5	服务人员礼仪礼节	现场查看	2	未主动问好每人扣 0.5 分未主动避让每人扣 0.5 分		
	6	服务人员绩效考核实施情况	查阅资料	2	未建立绩效考核办法记录不得分，绩效考核与办法不对照每项扣 0.5 分		
	7	服务人员培训实施情况	查阅资料及图片	2	未建立培训记录及签到不得分，有记录无签到或未覆盖全员每项扣 0.5 分		
	8	服务人员工作会议开展情况	查阅资料及图片	2	未建立工作会议记录不得分		
门卫值班 20 分	1	人员在岗值班情况	现场查看	4	岗位人员无正当理由未在岗不得分，岗位工作流程不符合要求每项扣 0.5 分		
	2	有人员出入登记并执行	查阅记录	4	未建立记录不得分，记录空项等不规范每项扣 0.5 分		
	3	有物品出入登记并执行	查阅记录	4	未建立记录不得分		
	4	有巡逻巡查登记并执行	查阅记录	4	未建立记录不得分，记录空项等不规范每项扣 0.5 分		

	5	责任突发事件发生率为 0	查阅记录	4	发生责任突发事件不得分		
环境管理 30 分	1	墙面、顶棚干净无蜘蛛网	现场查看	3	每处不合格项扣除 0.2 分		
	2	地面卫生干净无污渍	现场查看	3	每处不合格项扣除 0.2 分		
	3	门窗、玻璃干净无污渍	现场查看	3	每处不合格项扣除 0.2 分		
	4	水房卫生间干净无污渍、锈渍、无异味	现场查看	3	每处不合格项扣除 0.2 分		
	5	楼梯干净无污渍	现场查看	3	每处不合格项扣除 0.2 分		
	6	垃圾桶垃圾无外溢、袋装	现场查看	3	每处不合格项扣除 0.2 分		
	7	垃圾日产日清	查看记录 现场查看	3	未按要求执行不得分		
	8	教室或其他室内干净无尘土	现场查看	3	每处不合格项扣除 0.2 分		
	9	定期消杀	查阅文档	3	未建立实施记录不得分，未按照计划实施每次扣除 1 分		
	10	各类消防设施干净无积尘	现场查看	3	每处不合格项扣除 0.2 分		
设施维护 15 分	1	建立设施设备台账清单	查阅文档	3	为建立台账清单不得分，台账不规范每项扣除 0.5 分		
	2	建立维修保养计划	查阅文档	3	未建立计划不得分，计划未实施每项扣除 0.5 分		
	3	设施维修及时性	查阅记录 现场查看	3	未建立记录不得分，建立记录未计划整改每项扣 0.5 分		
	4	员工持证上岗	查阅文档	3	专业技能员工无证上岗不得分		
	5	现场设施完好	现场查看	3	每处不合格项扣除 0.5 分		
人员管理 15 分	1	人员档案完整，体检、保险齐全	现场查勘	3	此项没有不得分，人员不齐，少一人扣 0.5 分		
	2	上岗人员按合同约定配齐；人员服装统一，穿着整洁	点名或现场查看	3	人员不够少一人扣 1 分；服装不统一不得分，一人没有合要求扣 0.5 分		
	3	项目经理负	平常表现	3	按次检查，不符合要求每次		

		责,执行力强, 工作分配得 当,任务完成 好			扣 1 分		
	4	重大检查和活 动完成情况	现时查看	3	重大活动不配合,有重大 失误不得分,完成不力, 每项扣 1 分		
	5	坚持每天列 会,纪律要求 到位	实时查看	3	例会坚持不好,人员纪律 松散,发现一次扣 1 分		