

中共郑州市委党校院内物业管理外包服务项目合同书

甲方：中共郑州市委党校

地址：郑州市中原西路 90 号

乙方：龙祥物业管理有限公司

地址：洛阳市洛南新区开元大道 256 号 1905 室

甲、乙双方依据郑州市公共资源交易中心 2025 年 9 月 9 日组织的中共郑州市委党校院内物业管理外包服务项目【郑财招标采购-2025-148】招标采购活动评审结果，根据诚实信用、自愿、互利原则，经平等友好协商达成如下条款，共同遵守：

一、项目位置、面积、范围

项目位置：郑州市中原西路 90 号

项目面积：总占地面积 103600.7 m²，建筑面积合计 92996.2 m²。

服务范围：中共郑州市委党校校区环境卫生管理、给排水设备管道运行维护、供电设备管理维护、小型配件更换维修、房屋（建筑物）日常维修养护、会议及教室服务、物业管理服务配套场所、设备、设施、用具等管理。

二、运行方式

乙方受甲方的委托全权负责甲方物业管理综合服务，并对甲方负责。乙方向甲方派驻物业服务人员，甲方对物业服务人员行使本合同及该合同附件、补充协议约定的管理权力。

三、服务人数

1. 乙方向甲方派驻 51 名员工（含专职项目经理 1 名、保洁主管 1 名、维修主管 1 名、会务及教室主管 1 名），除项目经理及各类主管年龄按招标文件要求外，其余人员年龄不得超 60 岁。甲方根据本单位工作需要，可适当调整其工作岗位、工作内容。此后，甲方有权根据工作需要增加或减少工作人数，但是需要提前 10 日通知乙方。但甲方增、减人员的调整比例不得超过 20%，在此范围内物业服务标准不变，若超过，则需甲乙双方协商达成一致。



2. 增加或者更换员工，乙方应当在 24 小时内安排相应员工及时上岗。同时须以文字方式向甲方报备，经甲方领导签字后生效。

四、服务期限及支付方式

1. 服务期限为 三 年。

2. 本合同价格为固定总价（乙方不收取甲方税金费用），在执行期间不受政策、法规变化以及汇率浮动、物价指数浮动等对价格的影响。甲方支付给乙方 2025 年 9 月 20 日起至 2028 年 9 月 19 日费用总额为人民币（大写）伍佰陆拾肆万柒仟陆佰玖拾玖元零捌分（小写：¥5647699.08 元）。费用采用包干制，委托管理期间甲方不再支付其他任何费用。此合同服务费包括但不限于乙方管理服务费、乙方企业应缴纳的各项税费、委托培训服务费、委派管理人员和由乙方负责组建的服务团队人员工资及工作奖金、办公费用等。

3. 支付方式：财政资金拨付后按月支付，若财政资金延迟拨付，支付期限相应顺延，甲方不承担违约责任；乙方开具对应金额的增值税专用发票后，原则上由甲方收到发票后 15 日内由甲方支付，乙方若未按时提供合规发票，甲方有权顺延付款且不视为违约。

4. 付款金额

月实际支付金额=年合同劳务费总金额/12*100%；

5. 甲方应将服务费支付至乙方指定的以下账户：

开户名称：龙祥物业管理有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司洛阳南昌路支行

账 号：41001570110050001521

乙方如改变上述账户的，应在甲方每次支付款项前十个工作日书面通知甲方。

6. 如本合同被提前终止，合同中未支付的物业管理服务费的支付同时终止。

7. 其他约定

在合同期内，甲方不承担乙方在本项目因中华人民共和国或河南省或郑州市颁发的法律、法规、条例、办法及有关政策之改变而引致的额外费用或损失等费用。

五、甲方的权利与义务

1. 乙方必须服从甲方管理遵守甲方规章制度,不得私自更换员工(如因员工自行申请离职、违反劳动合同或者国家相关法律法规规定等的,乙方有权予以更换)。乙方中途增加或者换人,必须事先告知甲方并征得甲方同意,确保所更换、增加人员具备相应的服务能力,并按本合同约定提供服务。

2. 甲方为乙方提供值班所需要场地和综合办公用房。乙方使用甲方的房屋资产应严格按照甲方的相关规定使用,不得出租或挪做它用。

3. 乙方在合同签订后 10 日内,提供相关事项的书面材料(如员工花名册、主要岗位技能证书等),如人员有变动,乙方需提前到甲方处备案;以上资料作为甲方监督检查的依据。

4. 甲方对乙方物业管理服务工作进行监督检查,并有权提出合理的整改意见。

5. 甲方对乙方的综合评定结果应及时通知乙方,并对有关需要改进的事项进行二次监督,促使其整改到位。对于拒不整改的,甲方有权自行聘请其他公司进行整改(甲方聘请临时人员费用标准如下:人员工资按 300 元/人/日计算;人员工资不足一日按一日计算)。整改费用从当月乙方物业管理费用中扣除。乙方在当年度拒不整改达到 3 次以上的,甲方有权解除合同。

6. 重要服务项目例如地面(墙面)保养、外墙及玻璃清洗等,乙方施工前应书面告知甲方,施工完毕甲乙双方进行验收并签字认可,否则视为没做。如果乙方没按合同要求进行服务,则少做一项或一次,甲方有权按照市场询价的 1.5 倍处罚,罚款从当月物业管理费用中扣除。

7. 甲方有权对乙方违反合同有关规定的行为及达不到质量标准的事项要求乙方进行经济补偿。

8. 对乙方在服务项目管理过程中所发生的重大事项享有知情权。

9. 在提供物业服务过程中所消耗的水电由甲方承担。

10. 甲方应当按照合同约定按时支付乙方各物业管理服务费。

11. 甲方不得行政干涉乙方在法律法规规定和本合同约定范围内的经营管理业务,并应对乙方开展本合同约定的各项服务给予配合和支持。

12. 除物业管理费外,甲方不承担乙方及其工作人员的任何其他费用。

13. 未经甲方书面同意,乙方不得擅自向第三方转让其应履行的合同项下的义务,否则视为违约,甲方有权单方面解除合同;本项目禁止整体转包。

14. 因乙方过错导致甲方有重大经济损失,或导致甲方名誉受到不良影响时,甲方有权单方面解除合同(造成甲方的经济损失由乙方承担)。

六、乙方的权利与义务

1. 乙方保证其具有本协议经营资质且合法有效,保证在经营期限内经营资质持续有效,乙方派驻本项目经理为邢思平,联系电话为13837822318。现场经理必须 24 小时在市委党校园区内值守,做到随叫随到。

2. 根据法律法规的有关规定和本合同的约定,制定物业管理办法及实施方案,自主开展各项物业管理服务活动。

3. 负责做好服务区域内的安全防范工作,发现安全隐患及时上报。

4. 根据甲方需要,乙方需配备一辆面包型高压清洗车(不得以三轮高压清洗车抵充),功率不小于 45000 瓦,其所有耗费均有中标方承担。该清洗车系甲方专用车,中标方不得与其它现场借用混用轮用。乙方每月利用高压清洗车对路面、路边石、雨搭等相关处进行清洗一次,不清洗或清洗不到位,罚款 1 万元。

5. 对于附属区域,由中标单位全权负责管理。该区域的所有事务及产生的费用均由乙方处理。甲方不再负责该区域的任何事务及产生的费用。由此产生的矛盾均由乙方全权处理。

6. 乙方需服从甲方的管理和监督,负责落实各项物业服务内容,并制定实施细则,如遇突发事件或重大活动,乙方应服从甲方安排并配合甲方工作。

7. 负责其员工各类有效证件及手续的督办和审验,电气、暖通、给排水、机电、弱电、水电特殊岗位必须持证上岗。负责其员工社会治安的管理,自行处理其员工的社会治安问题,并独立承担相应责任。

8. 接受甲方考核和物业管理行政主管部门的监督,不断完善管理

服务,如因乙方管理失误造成甲方经济损失,乙方负责赔偿。

9. 乙方以所投标标书并经甲方确认的技术标准作为管理服务标准,必须每月按标书标准对月工作进行自评,如有不符合标书的情况,须及时整改。

10. 承担乙方人员工资福利以及各种保险,因未按国家规定为员工购买各种保险或未解决国家明确规定的员工应享受的待遇并由此发生的各种劳资纠纷由乙方承担一切责任。乙方员工在工作中发生伤亡、疾病或对甲方人员或财产造成损害,乙方必须承担由此而产生的一切责任及相关费用。甲方支付的物业服务费用中已经包含乙方按照国家规定为员工购买各种保险的费用,如乙方因未购买保险原因不足以弥补员工的工伤损失,则由乙方全额进行赔偿,甲方因此垫付费用的,甲方垫付后有权向乙方追偿或自乙方物业服务费中自行扣除。

11. 乙方工作人员必须经专业培训后方可上岗,遵守甲方的规章制度,统一着装,佩带工号牌,爱护甲方的各类设施设备及其它财产,如乙方工作人员损坏甲方设施设备及其它财产,由乙方负责赔偿。

12. 乙方提供物业服务所需的各类工具、用品及机械设备等。如抛光机,拖把,扫帚,玻璃刮,抹布及工作用车;各种清洗剂,消毒剂,杀虫剂、空气清新剂,以及维修材料等。各类物业人员的劳保用品等全部由乙方提供。委托管理期间,服务范围内所需要的一切费用由乙方承担。

13. 乙方不得向他人转让本项目。

14. 负责其员工的病、老、伤、残、亡或其它意外事件的处理,并独立承担相应的法律责任和经济责任。

15. 乙方必须服从甲方工作大局,做好与甲方各职能部门和其他服务公司的协调和配合工作。

16. 如属乙方工作不作为、工作过失或者履责不到造成甲方校内发生火灾和其它安全事故所产生的损失,乙方应承担相应的赔偿责任。

17. 因乙方在职责范围的过错造成甲方财产损毁、丢失的,由乙方承担赔偿责任。

七、合同的变更、终止

1. 在合同有效期内,双方应严格遵守合同约定,任何一方要求变

更合同部分条款，应征得对方同意，并以书面形式予以确定；但本合同另有约定的除外。

2. 除合同约定情形外，有下列其他情形之一的，甲方可以单方面解除合同：

(1) 因乙方原因出现责任事故，给甲方带来壹拾万元以上（含本数）损失或给甲方造成其他不良影响；

(2) 有证据表明，乙方明显丧失履约能力；

(3) 乙方连续 3 个月服务质量考核不合格。

(4) 乙方服务质量年度综合考核不合格。

3. 合同到期之日，如双方无续签合同，乙方应于合同终止之日完成撤离或至少撤离到不影响其他物业服务方使用的程度。乙方应无条件向甲方移交物业管理档案资料和退还属甲方所有的办公用房、仓库及其它各类设施物品、资料，并办理交接手续。同时，移交物业管理权，撤出本项目，协助甲方做好交接和善后工作，乙方未按时履行交接手续或者移交手续未达到甲方要求的，甲方有权停止支付一切相关费用。

八、合同有效期限

1. 本合同试用期为 3 个月，经考核不合格，达不到甲方现有需求及不限于现有需求，甲方有权单方面终止合同。本合同有效期自 2025 年 9 月 20 日起至 2028 年 9 月 19 日止。（其中试用期为 2025 年 9 月 20 日起至 2025 年 12 月 19 日）。

2. 在合同期满前，除约定解除合同的情形外，任何一方如要提前终止合同，必须提前 30 日书面与对方协商。

九、组成合同的文件

1. 组成合同的文件包括：

本合同协议书

2. 未尽事宜，由甲、乙双方另行协商解决，以合同附件、备忘录或补充合同的方式以书面形式加以确认。

3. 本合同壹式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，本合同经甲、乙双方法人代表或授权代表签字并加盖单位公章予以确认，待合同附件签署后与合同附件一并生效；本合同与后续签订的合同附件、补充合

同、备忘录具有同等法律效力，若前后条款规定不一致时，以后面的条款规定为准。

甲 方：

法定代表人(或授权代理人)：

联系方式：

签订日期：2025年9月15日

签约地点：河南省郑州市中共郑州市委党校

乙 方：

法定代表人(或授权代理人)：

联系方式：

签订日期：2025年9月15日



朱永辉