

河南驻马店经济开发区开源办事处产业集聚区物业服务管理项目

成交通知书

项目编号：开政采购-2023-09-3

采购人	河南驻马店经济开发区开源办事处		
代理机构	河南润力工程服务有限公司		
项目名称	河南驻马店经济开发区开源办事处产业集聚区物业服务管理项目		
采购方式	竞争性谈判	资金来源	财政资金
成交供应商	驻马店市豪丰物业管理有限公司		
成交价	298000 元	服务期限	1 年
采购人：河南驻马店经济开发区开源办事处	 2023 年 9 月 20 日	代理机构：河南润力工程服务有限公司	 2023 年 9 月 20 日

河南驻马店经济开发区开源办事处产业集聚区

物业服务管理项目合同

委托方(以下简称甲方): 驻马店经济开发区开源办事处

受委托方(以下简称乙方): 驻马店市豪丰物业管理有限公司

为加强驻马店经济技术产业集聚区综合服务中心办公楼及附属配套办公楼、院落的物业管理,保障房屋和相关配套公用设施的正常使用,确保引入的总部经济相关企业进的来、留得住、发展好,根据《中华人民共和国合同法》等相关法律法规的规定,按照政府采购的有关规定,经过招投标及后续公示,确定驻马店市豪丰物业管理有限公司为中标单位。现双方在自愿、平等、协商一致的基础上,就驻马店经济技术产业集聚区综合服务中心办公楼及附属配套等物业管理及保洁服务事宜,订立本合同,以兹共同遵守。

第一条:物业基本情况

1、物业类型: 驻马店经济技术产业集聚区综合服务中心办公楼、集聚区办事处合署办公楼及前后院落等各项附属设施。

2、座落位置: 驻马店市板桥路与兴业大道交叉口西北角。

3、管理界限: 开源办事处(驻马店经济技术产业集聚区)办公区。

第二条:具体的委托管理服务事项如下

1、负责保修期满后的房屋公共场所、场地、房屋共用部位、非市政路的清扫保洁及垃圾的收集清运;与房屋及附属建筑物改装修相关的垃圾清运、清扫等的管理。

2、交通及车辆停放秩序的管理。

3、协助公安部门维护单位秩序,包括:安全监控、值班、巡视。

4、房屋及配套设施(水、电等)的维修、养护、配件更换。若产权人委托第三方维修、养护、配件更换时,由乙方向第三人支付产生的维护费用,实报实销。

第三条:委托管理期限

委托管理期限暂定1年。

第四条:甲方的权利和义务

1、甲方的权利

- ①审定乙方物业管理办法、方案和规章制度；
- ②审核乙方有关物业管理的财务预算、批准决算；
- ③检查、监督乙方物业管理的实施情况，提出整改意见；

2、甲方的义务

①为乙方实施物业管理提供条件，协助乙方实施物业管理方案，协调好开发单位、施工单位、监理单位与乙方的关系。

②征求乙方对本物业规划设计、工程施工、竣工验收等方面的意见，并组织有关单位落实整改。

③承担物业进驻前的对其他人员应支付物业管理费用。

④负责处理有关工程建设遗留问题。

第五条:乙方的权利和义务

1、乙方的权利

①根据甲方委托和有关法律、法规制定物业管理实施办法、方案和规章制度并实施管理。

②依据本合同委托管理服务事项，向甲方及有关单位提出整改意见和建议。

③规劝、制止产权人或使用人违反《物业使用守则》的行为。

④依据本协议约定，向产权人或使用人收取物业管理费用及其他合理费用。

⑤选聘专业公司承担专项业务，但不得将整体物业管理服务责任转让给第三人。

2、乙方的义务

①履行本合同并依法经营管理，自觉维护甲方及产权人或使用人的权益。主动接受甲方的监督及物业管理行政主管部门的监督指导。

②每年向物业产权人、使用人公布一次物业管理服务费收支情况。

③对本物业的公用设施不得擅自占有和改变使用功能。如需扩建或完善配套项目，需与甲方协商并报有关部门批准后方可实施。

④本合同终止之日起 7 日内，乙方须向甲方移交全部物业管理档案资料、有关财务帐册和物业办公用房及本物业的公共财产等。

第六条:物业管理服务要求、标准

乙方须按照以下约定,实现管理目标,即业主和物业使用人对乙方的管理满意率达到 95%。甲方将定期或不定期组织总部经济入驻的物业使用人对乙方服务进行评分,并将评分结果公示。

1、环境卫生管理

①根据办公区的实际情况,垃圾收集箱摆放位置和地点由甲方负责指定,乙方配合执行合理布设果皮箱或垃圾桶,垃圾清运日产日清,无垃圾桶、果皮箱满溢现象,保持垃圾设施清洁、无异味。

②楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘,窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。卫生间清洁卫生,通风照明良好。道路、庭院、绿地、公用场地无纸屑、烟头、塑料袋等杂物。

③道路畅通,路面平坦无损坏。共用场地定期清洁、地面无油渍等污染现象。污水排放畅通,沟道无积水。

④进行保洁巡查,办公区及相关楼体内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

⑤雪后及时扫净办公区内道路和楼间积雪,雨后及时清理污水。

⑥危险部位的标志要明显,并采取合理的防范措施。

⑦建立消杀工作管理制度,根据办公区的实际情况开展灭虫除害工作,适时投放消杀药物,有效控制鼠、蟑、蚊、蝇等害虫孳生。

2、停车场及车辆停放管理

甲方委托乙方经营管理的停车场车辆停放有序,场地清洁卫生无污染、无破损,车辆管理制度完善。

3、乙方物业服务人员人数

乙方提供物业服务人员暂定为 10 人,保障综合服务中心 12 层办公楼、4 层合署办公楼及前后院落的卫生及秩序。合同签订后,乙方将根据甲方入住情况和资金投入情况增派或减少服务人员。

第七条:物业管理服务费用

1、按照竞争性谈判确定的价格, 物业费用为 每季度 74500 元, 全年 298000 元按季度支付。此费用为支付给乙方的总包费用(含乙方用工、设施配套器械、清洁用具、环卫消耗品、税费等全部费用), 此外甲方不再支付任何费用。

2、甲方逾期交纳物业管理服务费, 从逾期之日起, 按照应交金额的百

分之 0.3 按日交纳滞纳金。

第八条:保修期内物业的维修养护及产权人自用部分维修

1、保修期内物业的维修养护执行建筑工程保修的有关规定,由甲方承担保修责任。若甲方委托乙方落实保修规定,并按工程实际发生费用向乙方支付维修费。

2、物业产权人或使用人委托乙方对房屋自用部位、自用设备实施维修养护及其他服务时,乙方可按规定标准向物业产权人或使用人收取服务费。

第九条:违约责任及质量责任

1、甲方违反本合同有关约定,使乙方不便或无法实施物业管理的,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,甲方应予赔偿。

2、乙方违反本合同有关约定,未尽职责、未履行义务的,甲方有权要求乙方限期整改。逾期不整改的,甲方有权终止合同,造成经济损失的,乙方应予赔偿。

3、甲乙双方任何一方无法律依据和正当理由提前终止合同的,违约方应赔偿对方合同期内总服务费 20% 的违约金;造成对方经济损失的,仍应给予赔偿。

4、物业交付使用后,发生重大质量事故时,甲乙双方应提请政府主管部门并组织其他相关单位,共同分析查明原因。属设计、施工、材料原因由甲方负责处理,属使用不当、管理不善原因由乙方负责处理。

5、因物业产权人、使用人使用不当发生的物业共用部位、共用设施设备维修费用,由相关的物业产权人、使用人承担。

6、影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题,由甲方在约定期限 7 日内负责加固补强返修,直至合格。影响相邻房屋安全问题由甲方处理。因施工原因造成的质量问题,由甲方组织施工单位负责解决。对于不影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题,由甲方在约定期限内负责修缮,也可采取费用补偿办法,由乙方负责处理。

第十条:争议解决

本合同在执行中如发生争议,双方应协商解决。若协商不成,提请驻马店市驿城区人民法院判决。

第十一条:附则

1、双方可以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。

2、本合同附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规执行。

3、本合同正本连同附件5页，一式四份。甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。

4、本合同自双方签字、盖章之日起生效。

甲方签章：



法定代表人(委托代理人)：



联系电话：

2023年9月28日

乙方签章：



法定代表人(委托代理人)：

联系电话：付泽远

2023年9月28日