

滨湖南苑社区安置房 物业服务合同

甲方：原阳县原武镇人民政府

乙方：河南普源物业管理有限公司

滨湖南苑社区安置房 物业服务合同

甲方名称：原阳县原武镇人民政府

乙方名称：河南普源物业管理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定和本物业区域《临时管理规约》的约定，甲方选聘乙方，在自愿等、协商一致的基础上，就实施本物业区域的物业服务的相关事宜，订立本合同，并由双方共同恪守。

第一条项目基本情况

1.物业基本情况：

物业名称：滨湖南苑社区

物业类型：高层

坐落位置：平原示范区卫河路与107复线交叉口；

物业管理区域四至：

东 至： 107路

南 至： 平原大道

西 至： 燕山路

北 至： 卫河路

物业范围：全部住宅和商业的社区综合管理、秩序维护、设施维护、保洁服务、绿化维护等。

第二条委托服务事项

甲方委托乙方提供的物业服务的主要内容为：

1、物业共用部分的日常维修、养护和管理。物业共用部分具体包括：房屋的承重结构(包括：基础、承重墙体、梁柱、楼盖等),非承重结构的分户墙外墙面，屋盖、屋

面、大堂、公共门厅、走廊、过道、楼梯间、电梯井、垃圾通道、污水管、雨水管、楼道灯、避雷装置等。

2、物业共用设施、设备的日常维修、养护、运行和管理。具体包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、垃圾道、共用照明、天线、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯等。

3、代收代缴服务：乙方负责向甲方管理区域内的业主、使用人收取水费、电费。（物业公司负责管理区内的电损、水损等公共损耗）。

4、共用设施(不属市政部门管理的)和附属建筑物、构筑物的日常维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、水池、井、停车场、路灯等。

5、公用绿地、花木、建筑物品等的日常养护与管理。

6、附属配套建筑和设施、设备的日常维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、公厕等。

7、公共场所、房屋共用部门的清洁卫生，垃圾的收集、清运，排水管道、污水管道的疏通。

8、协助做好物业管理区域内的安全防范工作。

9、物业档案资料管理。

10、物业项目使用专项维修资金的预算和计划。

11、装修管理。

12、交通秩序的管理。

13、物业服务费和本合同规定的其他费用的收取。

14、法律政策规定应由乙方管理服务的其他服务事项。

15、在物业服务区域内，本合同特别约定的物业服务事项为：接受业主委托，对其物业的专有部位进行有偿维修养护服务(服务收费价格由甲乙双方协商确定)。

第三条甲方的权利和义务

3.1甲方有权要求乙方按本合同约定提供服务，对服务的各项阶段工作成果进行评估和确认，提出整改意见。

3.2甲方对服务效果的监督权利及考核权力。

3.3如果乙方不能按照本合同的要求履行义务，甲方口头告知乙方整改，乙方未整改，甲方再以书面形式通知乙方，乙方对甲方提出的整改要求需以书面回应，经甲乙双方协商一致后，由乙方依法整改。乙方拒不整改，甲方有权终止合同。

3.4甲方有权检查监督乙方管理工作的实施情况、审查乙方提出的财务预算和决算；并有权随时对乙方的管理和服务提出意见、建议；

3.5甲方应当向乙方提供下列工作条件和协作事项

3.5.1根据本合同的约定，甲方应按时向乙方支付物业服务费用；

3.5.2甲方应向乙方移交或组织移交以下资料(根据项目实际情况移交资料)；

(1)总平面图、单体建筑、结构、设备图、配套设施、地下管网工程图等验收资料；

(2)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(4)各专业部门验收资料；

(5)房屋和配套设施的产权归属资料；

(6)物业管理所必须的其它资料。

第四条 乙方的权利和义务

4.1乙方在履行合同义务的情形下有权要求甲方按本合同约定及时支付合同价款。

4.2乙方应按下列要求完成服务工作，接受甲方对其管理和服务提出的合理意见和建议，及时改进管理和服务；

4.3.1服务地点：滨湖小镇南苑安置房。

4.3.2服务期限：本合同委托管理期限为：2025年4月1日至2027年3月31日

4.3.3物业管理服务质量标准：

《物业管理服务质量标准》，明确各项服务（如保洁、安保、设施维护）的具体要求、频次和验收标准。

4.4根据有关法律、法规、及本合同的约定，拟定物业管理规章与制度：乙方在项目实施过程中，应严格遵守甲方的规章制度。

4.5对物业使用人违反物业管理规定的行为，有权进行规劝和制止，如发现物业使用人有重大违规而又无法制止时，应及时向甲方报告，并协助处理。

4.6设立财务人员，负责物业管理财务收支核算。

4.7接受甲方对物业管理日常工作的监督和指导，每月定期向甲方通报物业管理情况。

4.8乙方在服务实施中执行严格的质量管理，以确保本服务的质量。

4.9乙方应自行准备其在服务实施过程中使用的用品，承担全部物料消耗、管理服务、税收、保险、社会经费及人工成本。

4.10本合同终止时，返还甲方本合同第3.5.2条规定的档案资料。

4.11未经甲方允许，乙方不得将本合同项整理事项委托给第三方管理。

4.12合同终止时，乙方须完成交接工作。

4.13协助做好本物业服务区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场、协助做好救助工作；协管人员在维护本物业服务区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害公民的合法权益；

4.14向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，应与其订立书面协议，告之装修中的禁止行为和注意事项，并负责监督；对业主和物业使用人违反装修管理规定的行为，要及时制止和纠正，对情节严重的，要及时报请相关部门处理；

4.15非经甲方许可并办理有关手续，不得擅自改变物业服务区域内共用部分、共用设施设备的用途；对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

4.16不得在处理物业服务事务的活动中侵犯业主的合法权益；

4.17本合同终止时，如物业区域内的业主委员会成立的，应当将物业服务用房和物业服务相关资料等属于全体业主所有的财产及时如数移交给业主委员会；如果业主委员会尚未成立的，应当移交给甲方。

4.18法律、法规规定的其他业务。

第五条付款

5.1物业服务费收费标准：

高层物业费标准：0.81 元 / 平方米 / 月，滨湖南苑总面积 103524 平方米，每年物业费总额为 $103524\text{m}^2 \times 0.81 \text{ 元 / m}^2 / \text{月} \times 12 \text{ 个月} = 1006253.28 \text{ 元}$ ”。

合同期内按照该标准进行收取，下个合同周期可以根据物价水平等综合因素协商决定物业费收取标准。

以上费用已经包含物业管理服务范围内所需的全部物料消耗、税收、保险、社会经费、人工成本和公共能耗费用。

5.3具体支付方式和时间如下：

5.3.1甲方按季度向乙方支付物业服务费。每季度后10个工作日内支付上一季度物业服务费。乙方须向甲方出具相应金额的合法有效发票，甲方将物业管理费用打入乙方指定账户。

合同到期最后一个季度的物业管理费，待物业手续全部移交新的物业公司后，再将物业管理费打入乙方指定账户。自筹部分物业费由乙方自行收取。

5.3.2乙方户名、开户银行名称和账号为：

户名：河南普源物业管理有限公司

开户行：中国建设银行股份有限公司新乡平原新区支行

账号：41050163284800000977-1001

5.4包干制中包括物业管理服务范围内所需的全部物料消耗、外委管理服务、税收、保险、社会经费、人工成本和公共能耗等物业必要支出费用。

第六条承接查验

6.1验收时间：甲方书面通知为准。

6.2验收标准及方式：甲乙双方现场认定，甲方也可指定第三方进行验收。

6.3在各验收阶段，甲方向乙方发出验收通知书，乙方参与配合验收工作。

6.4验收服务包含在物业服务范围内，不额外收取其他费用。

6.5甲方负责处理承接查验问题，乙方监督整改情况。

甲方应在收到乙方整改通知后15个工作日内完成整改，整改验收标准以附件为准；逾期未整改的，乙方有权要求甲方承担违约责任”。

第七条保密

7.1在本合同履行期间及履行完毕后的任何时候，未经对方书面同意不得向第三方透露，否则应赔偿由此给对方造成的全部损失。

7.2保密信息指任何一方因履行本合同所知悉的任何以口头、书面、图表或电子形式存在的对方信息，具体包括：

(1)任何涉及对方过去、现在或将来的商业计划、规章制度、操作规程、处理手段、财务信息；

技术措施、技术方案、软件应用及开发，硬件设备的品种、质量、数量、品牌等；

(3)任何对方的技术秘密或专有知识、文件、报告、数据、客户软件、流程图、数据库、发明、知识及贸易秘密。无论上述信息是否享有知识产权。

7.3如需要，乙方应根据甲方的特殊要求签署相应的保密协议，保密协议与本条款存在不一致的，以保密协议为准。

第八条违约责任

8.1本合同生效后，任何一方不履行或不完全履行本合同约定义务的，即构成违约，守约方有权要求违约方按照实际损失承担赔偿责任。

8.2乙方违反本合同各条款约定的权利义务，造成其提供的服务不能满足标准的，由甲方口头告知乙方限期整改，乙方未能在限期内整改的，甲方可以书面形式向乙方提出限期整改要求，乙方对甲方提出的整改要求需以书面回应，经甲乙双方协商一致后，由乙方依法整改。乙方拒不整改，甲方有权终止合同。

第九条 乙方的陈述与保证

9.1乙方向甲方陈述和保证如下，在本合同签订及生效之时：

9.1.1乙方是依照中国法律合法成立并有效存续的公司，并处于良好的经营和资信状态；

9.1.2乙方经营其他业务所需，在各适用法律项下的各项许可、批文和执照均已经取得并完善保持其充分的法律效力，并且不存在许可、批文和执照的效力可能受到减损的任何事由或情形；

9.1.3乙方有权合法拥有、占有和使用其所有各项资产(包括各项知识产权),并且该能力并未受到任何重大不利的限制；

9.1.4乙方签订和履行本合同已经取得和完成对其适用的法律和公司章程或其他组织性文件所要求的公司内部授权和批准程序；

9.1.5根据其公司章程或其他类似具有约束力组织性文件，不存在将导致乙方公司终止、解散或清算的事实或情形；

9.1.6乙方签订和履行本合同不违反对其有约束力的任何法律文件，亦不存在可能导致影响其履行本合同能力的违反法律的情形，包括与第三人签订的合同性文件或出具的承诺或其他文件，或将导致任何违约后果；

9.1.7乙方不存在未能支付到期债务、申请破产保护或进入破产程序的情形，并且，乙方亦不知道任何可能导致该等情形发生的潜在事由；

9.1.8乙方不存在任何未了结的或据乙方所知、任何潜在的、可能对乙方履行本合同能力具有重大不利影响的争议、纠纷、诉讼或仲裁；

9.1.9乙方不存在其项目团队的组成人员可能终止其与乙方劳动关系的任何情形。

9.2乙方保证在履行本合同过程中提供的服务不侵犯任何第三方的合法权益或引起任何第三方的指控或行政机关的处罚，如有任何第三方向甲方主张侵权或赔偿或行政处罚，因此而发生的一切费用、赔偿金及罚金由乙方承担。

9.3乙方保证：乙方所派遣的物业管理人员能满足本项目物业基本需要。如甲方认为其人员不能满足本项目需要，甲方有权根据实际需要要求乙方增派服务人员且不增加任何费用，乙方保证满足甲方实际工作需求。

9.4乙方在履行本合同项目义务时，由于乙方或乙方职员的原因，给甲方人员的人身或者甲方财产造成损害时，乙方负责赔偿。

9.5乙方在履行本合同项目义务时，因乙方管理服务不善导致小区设备损坏产生的维修等费用，由乙方自行承担。

第十条 乙方团队

10.1乙方所指派从事本合同项下工作的雇员应经乙方授权，项目经理变动需经甲方认可，上述人员的资料应最迟在进驻项目前5个工作日提供给甲方，乙方应确保上述资料的真实性。

10.2乙方投入项目的团队成员应符合工作说明书规定的资质和条件，经甲方认可后方可确定为团队成员。

10.3未经甲方事先书面同意，乙方不得撤销对其团队成员的任命。如甲方同意乙方对其团队成员的撤销，乙方应选任另外一名具有同等或更优资质的人员作为替换，并经过甲方的认可。

10.4乙方项目经理五天以上休假计划应当提前一个星期通知甲方同意后方可安排，并且乙方应当安排具有相同资质的替代人员从事相应的工作，并做好交接工作。

10.5乙方应确保其聘用的从事与其在本合同项下有关工作的所有人员应：诚实、守法，不参与、鼓励或支持非法活动的机构、团体或网络往来；符合适当的安全背景要求，包括应具备合法的居留许可、工作许可等；

10.6对于甲方提出的更换团队成员的建议，或出现乙方团队成员因故无法开展其日常工作的情况，乙方应当迅速反应、并及时更换经甲方认可的人员。

第十一条 不可抗力

11.1参照《民法典》第180条，“不可抗力是指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况，一方因不可抗力不能履行合同的，应在【15】日内书面通知对方并提供相关证明”。

第十二条 其他

12.1本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。因执行本合同而发生的争议，双方可协商解决，协商不成的，可依法申请调解，提交甲方所在地有管辖权的人民法院诉讼解决”

12.2在本合同履行期间及履行完毕的任何时候，未经对方同意，任何一方不得以任何形式 公开本合同及附件内容，以确保双方的商业机密。

12.3本合同共一式 肆 份。甲乙双方各执 贰 份。附件为主合同的一部分，具有同等法律效力。

12.4本合同自双方法定代表人或者授权签字人签字并加盖公章之日起生效。未尽事宜，由 双方共同协商达成书面补充协议解决。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

甲方：原阳县原武镇人民政府

甲方法定代表人或授权签字人（签字）：



杜学功

乙方：河南普源物业管理有限公司

乙方法定代表人或授权签字人（签字）：



杜学功

日期：2025年 7 月 1 日