

物业服务合同

甲 方：中共郸城县委党校

乙 方：郸城县嘉禾物业管理有限公司

物业服务合同

甲方：中共郸城县党校

乙方：郸城县嘉禾物业管理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》的规定和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就中共郸城县党校物业服务项目提供物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业区域管理概况

第一条 物业基本情况：

物业名称：中共郸城县党校物业服务项目

物业类型：管理服务

座落位置：和谐路以东、王子路以西、智圣大道以北

物业管理区域：校园内整体区域

第二章 服务内容与质量标准

第一条 在物业管理服务区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

物业管理范围包括办公楼、礼堂、教学楼、门卫等公共区域附属设施的保洁、安保、绿化管理、消防、垃圾清运及一般设施、设备维修延展服务等内容。

第二条 服务标准、效率等其他要求。

1. 乙方需自备管理服务等项目所需的物资装备。如：公共卫生、公共秩序、公共维修所需设施设备及日常办公用品。办公用品应由乙方提供，甲方提供办公管理用房。

2. 乙方应配备人员及设备要求。

3. 管理人员有较高的政治思想素养和业务水平，受过专门的物业管理培训。乙方所派管理服务人员必须恪守职责，遵守甲方的各项规章制度，

服从甲方的管理。甲方有权对管理服务人员进行具体的工作安排，并对工作进行监督检查，对不称职的管理服务人员甲方有权要求调换。

4. 乙方须定期对管理服务人员进行岗位再培训。

5. 保洁期间管理服务人员对于应急或突发事件必须能够在第一时间进行现场处置。

6. 服务质量要求具体如下：

6.1 质量保证

6.1.1 要求满足国家、行业及我校相关安全及文明施工管理要求，进场人员及机械服从相关管理制度。

6.1.2 乙方认真完成工作标准规定的作业项目，确保卫生质量，达到甲方满意。

6.1.3 乙方物业劳务人员数量应按甲方的要求，定人定岗。

6.1.4 乙方员工在工作期间不得随意离开工作岗位，若乙方主管责任人不在现场，乙方临时负责人应接受甲方主管负责人的监督指导，并按甲方的工作标准进行检查。

6.1.5 乙方派出一名项目负责人工作质量检查和紧急情况的处理，及时应对水、电出现的突发事件，及时采取有效措施并报告，因处置不当、不及时造成的严重后果的，乙方应承担责任。

6.1.6 乙方在作业中应严格要求工作人员，做好各种防护措施，不得擅自挪用甲方的物品，乙方应加强管理，安全工作。

6.1.7 甲方承担本物业管理项目所需能源费用，乙方服从甲方能源节约要求。

6.2 公共区域

6.2.1 定人定岗，全天候校区道路不间断保洁，做到地面清洁、干净无污迹。

6.2.2 灯柱、座椅等硬件设施保持干净，无垃圾。

6.2.3 垃圾桶保持干净；四周无散积垃圾，无异味。

6.2.4 走道设施、通风口，保持干净。

6.2.5 场地的台阶及地面，做到无垃圾、无烟蒂、无纸屑，广场处感到宽广、舒畅。

6.3. 水电维护

6.3.1 负责服务范围内水、电等维护工作，及时检查是否完好，始终保持正常状态，坚决杜绝事故发生。

6.3.2 日常维修及特殊、重大维修，乙方可配合甲方出具维修建议书。

6.3.3 公共区域的亮化工作应按照甲方相关规定开启和关闭，保证校区的亮化效果。

6.3.4 关键岗位乙方应坚持值班制度，不得脱岗漏岗，随时处置突发事件。

6.4 消防工作

6.4.1 认真学习国家制定的消防法规，提高消防安全意识

6.4.2 对现场的消防设施（灭火器、消防栓、消防泵房等）要定时检查、保养，提醒甲方及时更换。

6.4.3 乙方负责消防控制室 24 小时值班，值班人员务必持证上岗，负责巡查登记应急处置；对于突发消防安全事件，应及时报警，在救援来之前应积极采取措施应对现场，待救援来后，应听从指挥，积极配合有关部门疏散现场人群，协助救援，维持现场公共秩序，尽最大努力减少人身安全财产损失。

6.5 公厕、卫生间

6.5.1 每天早班、中班必须全面清洁洗公厕、厕位、面盆、托把池，地面应定期清洗，保持卫生间无积尘、杂物、污渍。

6.5.2 公厕内的垃圾桶、纸桶、当天清理，保持桶内无垃圾，桶外地面无垃圾。

6.5.3 便池樟脑丸须及时补充。

6.6 垃圾清运要求

6.6.1 每天分上午、下午对垃圾清理两遍。

6.6.2 上午 9:00 分之前清理完毕，下午 14:00 分之前清理完毕，如特殊情况时需调整清运时间的根据需要随时清理。

6.6.3 按照要求将垃圾分类清运到相应的垃圾中转站或存放点。严禁随处倾倒或随处存放垃圾。

6.6.4 清运车辆要封闭，严禁垃圾在运输过程中撒落造成二次污染。

6.6.5 定期对垃圾箱内外进行清洗。5 月—10 月份每周清洗两遍，11 月—次年 4 月份每周清洗一遍。如遇重特殊情况时根据需要随时清洗。

6.7 其它要求

上述未尽事宜，按照甲方发布的有关本项目物业招标文件，乙方关于本项目的投标书及承诺与本合同一起共同作为本合同约定的内容。

第三章 服务费用及费用支付方式

第一条 本物业服务期限:1 年(2025 年 12 月-2026 年 11 月)

本物业管理区域物业服务收费以政府采购中标价为准:

1 年服务费总金额大写:捌拾柒万柒仟柒佰捌拾元整,小写:877780.00 元。

第二条 物业费支付方式

按月支付,每月物业费 73148 元。

第三条 物业管理费主要用于以下开支及人员工资

1. 保安、保洁、水电工、管理人员工资。
2. 物业服务必备的器具、药品、用品、服装及办公费用等。
3. 企业税费、管理费、利润等。
4. 乙方必须按照《中华人民共和国劳动法》有关规定及《河南省最低

工资规定》支付用工劳动报酬，否则，一切违规违法责任由乙方自行承担。

5. 乙方必须每月按月按标准发放工人劳动报酬，不得拖欠。

6. 乙方必须按照招标文件规定配备物业管理、水电工、保洁、保安等服务人员共计 23 人，每少配一人按周口最低工资标准扣减一人的管理费用。

7. 本物业管理费不包含工程维保所需材料的费用，水、电、消防、电梯、墙体、地面等维修、更换由甲方采购，乙方不另收服务费。

第四章 双方的权利和义务

第一条 甲方的权利和义务

1. 按期支付物业管理费。
2. 给乙方提供必备的办公用房。
3. 给乙方提供一套完整的建筑工程资料图纸。
4. 给乙方创造一个宽松的物业管理环境。

第二条 乙方的权利和义务

1. 严格按照本合同内容及投标时所承诺的物业服务内容，做好本项目物业管理服务工作。

2. 本项目物业管理及服务、严格按照有关规范进行，如发生盗窃、火灾、长时间故障性停水、停电等重大事故，由乙方负责造成的一切损失，但因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等且事先已告知甲方，所造成的损失乙方不负责任。

3. 因非乙方责任出现供水、供电、供热及其他共用设施设备运行障碍等造成的损失乙方不承担责任。

4. 物业管理人员及维保、保洁、保安应分别统一工作服装持证上岗，规范作业。

5. 乙方必须为物业管理人员及维保、保安，保洁人员购买人身意外保险。

6. 乙方有权按照甲方颁布的物业管理办法对甲方在物业管理区域内的工作人员进行管理，不服从管理的上报至甲方相关领导。

第五章 违约责任

第一条 乙方不按标准发放或拖欠工人劳动报酬，发生劳务纠纷由乙方自行承担。甲方概不负责。

第二条 乙方所用物业所有人员发生受伤、疾病、死亡等事故均由乙方自行负责并承担所造成的一切费用。

第三条 乙方不履行或达不到本合同约定及投标时所承诺的服务内容及标准或不能按照采购文件要求配备各类管理服务人员或不按要求统一着装佩戴工作证。视情况给予罚款处理，罚款要在拨付物业费之前交付甲方，否则，因此影响了物业费的拨付甲方不承担违约责任。

第四条 因乙方工作不到位，造成水、电、中央空调等无谓浪费时，乙方承担一切损失。

第五条 如因乙方提供发票不及时或乙方原因造成物业费不能按时拨付到位，甲方不承担违约责任。

第六条 甲方不按期购置工程维保材料造成工程无法维修时，造成的一切损失由甲方自行负责。

第七条 如乙方不按本合同规定的条款履行合同或不听从甲方的监督和指导，经多次批评教育，仍不改正的，甲方有权随时提前解除合同。

第六章 其他事项

第一条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于甲方所有的财物七日内完整地移交给甲方，交接完毕后方可支付最后一个月物业费。

第二条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第三条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方

可选择以下第 2 种方式处理：

1. 向鄆城县仲裁委员会申请仲裁。
2. 向鄆城县人民法院提起诉讼。

第四条 本合同一式 肆 份，甲、乙双方各执 贰 份。

甲方(签章)：



法定代表人或委托人 (签字或盖章)：

王超

乙方(签章)：



法定代表人或委托人 (签字或盖章)：

于小磊

2025 年 11 月 28 日