

物业管理服务合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

企业名称：河南省司法厅

法定代表人：

公司地址：郑州市金水区经四路 8 号

联系电话：

受托方（以下简称乙方）：

企业名称：河南六合物业管理服务有限公司

法定代表人：陈建萍

注册地址：郑州市岗杜北街 9 号

联系电话：0371-86656218

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将河南省司法厅办公楼及配楼的部分物业委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

第二条 物业基本状况

物业名称：河南省司法厅机关办公楼及配楼

物业类型：办公楼

座落位置：郑州市金水区经四路 8 号

建筑面积：14680 平方米。

委托管理的物业构成细则见附件。

第三条 乙方提供服务的受益人为甲方的物业使用人；甲方应当要求本物业的物业使用人履行本合同中相应义务，承担相应责任，并遵守本物业公共部位和公共设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的管理制度。

第二章 委托管理服务事项

第四条 房屋建筑本体公共部位的清洁、维护管理。

包括：

- 1、外围：大院内地面的清扫、保洁，雨水管道的清掏及绿化养护，日常防疫消杀；
- 2、2、办公楼内 1-12 楼公共区域内的卫生保洁，区域内玻璃门及 2 米以下玻璃窗擦拭、消防栓、灭火器等附属设施的擦拭、保洁及日常防疫消杀；
- 3、厅机关所有会议室的清洁工作，会议座椅摆放及会务保障；
- 4、地下健身中心：公共区域地面清洁、机械的擦拭及日常防疫消杀；
- 5、办公楼及配楼所有办公桌椅的搬运。

包括：配楼

- 1、配楼 1-7 层公共区域内及老干部活动室走廊地面、步梯地面的拖洗清洁，区域内玻璃门及 2 米以下玻璃窗擦拭、消防栓、灭火器等附属设施的擦拭、保洁；
- 2、公共环境卫生，包括公共区域的清洁卫生、垃圾的收集。（保洁养护标准详见附件 2）

第五条 秩序维护管理

包括：负责管区院内机动车辆的疏导和有序停放工作。

- 1、本物业管理区域内的业主、物业使用人在本物业管理区域公共场地停放车辆，停放人应遵守物业停车管理规定及乙方的提醒、指挥服务；
- 2、维护公共秩序，确保机关大院、办公楼及配楼安全，完善防火防盗措施。值班人员 24 小时在位，做好来访登记；配楼门岗值班（晚 23：00 准时落锁，早 7：00 准时开锁）；
- 3、秩序员年龄在 50 周岁以下（其中大门形象岗 40 周岁以下），个人素质比较高，形象比较好，处理问题的能力比较强（秩序服务标准详见附件 3）；

第六条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理

包括：办公楼、配楼供电、配电箱、开关、插座、照明灯具、及地下室变电所高低压供电运行值班，供电设备维保养护（工程维修服务标准详见附件 4）；

第七条 绿化养护

包括：负责办公楼及院内绿化养护工作

- 1、厅机关院内绿化日常养护，定期浇水、施肥等；
- 2、要求 55 岁以下，具有一定的服务经验(绿化养护标准详见附件 5)；

第八条 会务管理

包括：负责办公楼内会议室的卫生及会议服务

- 1、本机关大楼内所有会议室的会务保障；
- 2、会务人员要求在 30—40 岁之间，形象好，素质高(会务服务标准见附件 6)；

第九条 水电收费员管理

包括：负责本单位家属院水费、电费的收取、固定资产管理及临时性工作

- 1、要求年龄在 30 岁以下，形象好、素质高、会日常办公软件操作。
- 2、服从甲方管理，遵守财务部各项制度，配合甲方财务部门做好收费账目核对，水费、电费充值，固定资产管理，甲方领导交代的其它临时性工作。
- 3、工作主动热情、细心、耐心、责任心。(详见附件 7)

第十条 前款约定的事项不含使用人的人身与财产保险和财产保管责任。

第十一条 对物业使用人违反物业管理的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取报告规劝、制止等措施。

第三章 委托管理期限

第十二条 委托管理期限为叁年。自2020年11月1日起至2023年10月31日止。

第四章 双方权利义务

第十三条 甲方权利义务

- 1、免费为乙方提供物业管理工作用水、用电及工具物料储藏室、物业办公室、员工更衣室。
- 2、负责提供装载垃圾清运的工具及卫生区域内的卫生洁具用品（垃圾清运车、垃圾桶、纸篓、果皮桶、垃圾袋、卫生纸）等。
- 3、负责提供公共秩序维护员宿舍和相应的基本条件，如床、桌椅、柜子等。
- 4、负责设施设备小修、急修所需的配件耗材的费用；中修、大修应为专项维修，

所产生的费用包括人工费用均由甲方支付。

5、有责任教育其内部人员积极配合乙方做好物业管理服务工作，并尊重乙方的劳动成果。

6、按时向乙方支付物业管理费用。

第十四条 乙方权利义务

1、负责为甲方提供物业管理服务人员及保洁用工具、清洁剂等。

2、负责完成区域内物业管理工作并达标。

3、自行解决服务人员的吃、住（公共秩序员除外）、伤、病及劳动保护用品。

4、有义务教育员工为甲方节约资源，如节约用水、人走熄灯等。

5、服务人员统一着装，佩带胸卡，整齐、整洁持证上岗。

6、负责将区域内所产生的生活垃圾倾倒在甲方指定的位置。（注：乙方不负责装修垃圾的清运）。

7、自行发放员工的工资及各项福利。

8、甲方为乙方提供安全的工作服务环境；乙方人员在从事本职工作中因违章作业所出现的人身伤亡事故及违法、违纪行为由乙方自行解决。

9、乙方人员损坏甲方设施，由乙方负责赔偿。

第五章 物业管理公共服务质量

第十五条 乙方须按下列约定，实现目标管理：

1、设备运行；2、公共部位配电设施设备的维护和管理、小修、急修；3、公共环境卫生；4、秩序与车辆停放；5、公共秩序维护管理；6、会务管理；7、绿化养护；8、收费员管理；9、物业使用人对乙方的满意率达到：95%。

上述1~7项物业管理服务质量不低于物业管理服务的行业指导标准。

第六章 物业管理服务费用

第十六条 物业管理服务费

1、物业管理月服务费用：

（1）2020年11月1日至2023年10月31日，月支付金额捌万伍仟捌佰叁拾叁元叁角叁分（¥：85833.33）

(2) 以上费用不包含设备运行、维修所需各种耗材。

2、支付方式及时间：按月付款，乙方在月初向甲方提供正规发票，甲方接到发票后，当月服务费应在当月 15 日前，支付到乙方帐户，节假日顺延。甲方如不能按时向乙方支付费用，每逾一日按合同金额的 5% 向乙方支付合同违约金。但甲、乙双方若因物业服务发生纠纷，处理问题所占用时间不包含在上述日期内。

第七章 违约责任

第十七条 由于不可抗拒原因造成双方合同不能正常开展，合同自行解除，双方均不承担责任。

第十八条 在本合同有效期内，双方应该严格遵守合同约定，任何一方要求变更合同部分条款，必须经对方同意，并以书面形式予以确定。

第八章 附 则

第十九条 为维护公众、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成甲方财产损失的，乙方不承担责任。

第二十条 如因国家政策调整，导致乙方人力成本增加的，经甲方书面同意后可在合同期内上调物业服务费。

第二十一条 双方可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法律效力。

第二十二条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十三条 本合同正本连同附件共 贰拾叁 页，一式肆份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。

第二十四条 本合同期满，乙方可参加甲方的管理招投标，并在同等条件上优先获得管理权。如任何一方对合同条款有所改动，应在合同到期前 30 天向对方提出申请，重新签订合同。

第二十五条 本合同执行期间,如遇不可抗力,致使合同无法履行时,双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十六条 本合同在履行中如发生争议,双方应协商解决,协商不成的,双方同意按下列第二方式解决:

[一]提交郑州市仲裁委员会仲裁;

[二]依法向人民法院起诉。

甲方签章:

法定代表人(或委托人):

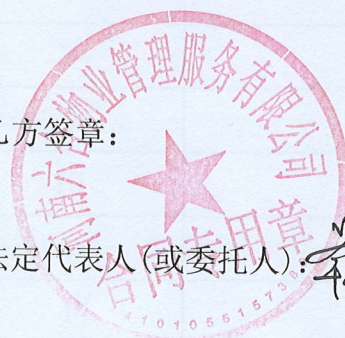


贺启元

2020年11月1日

乙方签章:

法定代表人(或委托人):



蒋利军

2020年11月1日