

服务合同

甲方：郑州市经济技术开发区开放办

乙 方：郑州嘉轩物业服务有限公司

合同期限：2025年5月13日至2026年5月12日

物业管理服务合同

委托方(甲方): 郑州市经济技术开发区开放办

受委托方(乙方): 郑州嘉轩物业服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《物业服务收费管理办法》等有关法律法规、郑州市的相关规定, 甲方委托乙方对郑州铁路口岸办公大楼(经北四路190号)实行物业管理服务项目。双方在自愿平等、协商一致的基础上订立本合同。

一、物业基本情况

1. 项目名称: 郑州铁路口岸物业管理服务项目
2. 座落位置: 郑州市管城回族区经北四路190号
3. 办公楼建筑面积: 11000平方米、铁路口岸监管区若干。

二、委托物业管理服务的内容:

郑州铁路口岸大楼保安、卫生保洁、公共秩序维护、会议服务、楼道保洁、外围保洁、垃圾清运、收发报纸、水电暖、消防、设备的维修维护养护、消防系统维修保养及检测、电梯维修保养等, 以及郑州铁路口岸监管区变压器等部分相关设施的日常检修维护。主要包含:

(1) 大楼卫生清理, 公共设施及设备的维护、保养、维修等工作, 大楼公共秩序维护, 公共安全保卫(全天24小时巡逻、值班、监控等)等工作。对进入大楼的外来人员进行详细登记; 负责主楼地下室及楼周围非机动车、机动车辆的停放管理工作。

(2) 大楼外侧绿化草木的防虫、修剪、灌溉等工作，大楼外侧停车场的保洁、保安等工作，大楼外侧化粪池的清理工作。

(3) 负责会议室及楼内大厅、电梯、地面、走廊、步梯、卫生间的清扫、拖拭、巡视保洁、附属物擦拭、垃圾清运等院区保洁服务；楼前道路、绿化带、地下室的整体卫生保洁服务。

(4) 负责郑州铁路口岸大楼9楼休息室的床单被罩拆洗更换服务。

(5) 负责水电暖、消防、安防设施设备运行值班和维护保养等工作，较小价值(单价500元以下)的物业项目维修更换服务。

(6) 提供郑州铁路口岸大楼内卫生间洗手液、厕纸和擦手纸；购买保安、保洁、设施设备维护保养等工具和耗材。

(7) 负责公共会议室服务，每天按时收取分发报纸。

甲方将以上物业管理服务工作委托给乙方，乙方应为甲方提供专业的服务，为郑州铁口岸大楼工作人员创造一个清洁、舒适的工作环境。

三、合同期限

本合同期限为壹年：自2025年5月13日起至2026年5月12日止。

四、服务费用及支付方式

1. 合同金额：人民币778000元，大写：柒拾柒万捌仟元整。

2. 支付方式及时间：

按季度预付：

每季度首月20日前支付当季度物业管理服务费，金额为194500元，大写：壹拾玖万肆仟伍佰元整。

甲方向乙方支付的费用为包干费用(含开办费、员工工资保险、物料费、管理费、税收等)，不再向乙方及派驻工作人员支付其他任何费用。

五、人员派驻及要求

1. 甲方对乙方派驻人员的数量、质量、变动率等情况每月检查考核。如派驻人数不足，甲方可依据乙方实际派驻人数、岗位等情况，向乙方提出可行性指导意见。

2. 乙方派驻项目现场人员应符合投标书政审、年龄、学历、技能要求及人员稳定性承诺，对项目负责人的变动需征得甲方同意。

六、管理目标

1. 杜绝火灾责任事故，杜绝刑事案件；

2. 环境卫生、清洁率达99%；

3. 消防设备设施完好率100%；

4. 房屋完好率98%；

5. 设备完好率100%；

6. 安保智能化系统运行正常率100%；

7. 维修、报修及时率100%，返修率小于1%；

8. 服务有效投诉少于1%，处理率100%；

9. 业主满意率95%。

10. 服务质量达到《全国物业管理示范大厦标准及评分

细则》总评90分以上，如果月考核总评分低于80分，甲方有权要求乙方进行整改或减少相应物业费用支付；整改内容经甲方书面要求整改2次仍未达标的，或拒绝整改的，甲方有权拒绝支付物业费用并解除此合同。

七、双方的权利和义务

1. 甲方的权利和义务：

(1) 甲方负责处理非乙方原因而产生的纠纷，协助乙方做好物业管理和宣传教育。

(2) 甲方负责教育本单位职工自觉遵守物业管理规定，支持配合乙方工作。

(3) 甲方对乙方制定的物业管理方案进行审查，结合实际情况提出修改意见和建议，乙方应合理采纳。

(4) 甲方有权对乙方不称职的上岗员工提出调整意见，乙方对甲方建议尊重并及时调整。

(5) 为保障派驻工作人员队伍稳定和工作质量，甲方有权随时监督、检查乙方支付劳动报酬和提供必要劳动福利待遇的情况。

(6) 按时向乙方支付物业服务费用。

(7) 甲方对质保期内的项目工程或设备承担保修责任，协调责任单位维修、维护。

(8) 甲方制定郑州铁路口岸物业服务管理办法，对乙方工作进行监督、检查及考核，乙方及派驻工作人员应服从甲方管理，甲方在检查中发现乙方出现服务不达标并且不按规定整改的，将按照管理办法给予乙方处罚。

(9) 具有下列情形之一，甲方有权解除合同：

9.1 乙方及派驻工作人员因其职责范围内的过错给甲方造成巨大的财产损失。

9.2 乙方服务造成恶劣影响。

9.3 在合同期内，甲方对乙方的服务、承诺进行考评，考评不合格的。

9.4 若乙方串通被党和政府有关部门点名批评的相关企业，有损甲方利益或计划损害甲方利益的，解除合同。

9.5 若甲方因工作需乙方给与配合、支持，乙方拒绝配合的，协商无果，可解除合同。

2. 乙方权利和义务

(1) 乙方应严格审查招录人员，建立员工档案，报甲方备案。加强人员日常管理，建立各种规章制度，对员工进行各类教育和培训，并遵守甲方提出的各项规定。

(2) 负责制订并认真执行物业管理方案，保证在岗员工数量，落实各项服务承诺，为甲方提供专业化、标准化、规范化的物业管理服务，保证服务质量。

(3) 乙方保证按相关法规、政策规定及时按月支付员工工资及相关福利待遇，并全面承担员工安全责任。

(4) 乙方编制工作计划、工作完成情况、物料消耗情况、设施设备维修保养计划及维修费用清单，报甲方备案并接受甲方检查。

(5) 乙方应根据甲方实际情况制定岗位职责和管理制度，并严格执行，对各种设备、设施制定安全操作规程并严格执行。

行，确保各种设施设备正常安全运行。

(6) 妥善保管使用甲方提供的各种档案资料、设施设备和工具物品(甲方固定资产)等，合同终止时退还甲方。如有丢失或者非正常损坏消耗，予以赔偿。

(7) 乙方切实履行职责，爱护建筑物及室内外各种设施设备，如因乙方原因造成对第三方伤害或设施设备受损的，承担相应经济责任。

(8) 项目道路、管网、供水供电设施设备、消防设施设备、监控设备及其他管线、灯具、用具等日常维修、维护由乙方负责。在日常检查、维护基础上，每年对设备进行一次全面检查，提出大修、维护保养及预算方案，将方案呈报甲方。

(9) 乙方对项目节能减耗管理措施方法得力，管理效益及目标明确并切实实现。

八、合同的变更及终止

1. 在本合同有效期内，双方应该严格遵守合同约定。超越合同规定以外范围的物业管理项目，经双方协商后可签订补充协议，若成本增加，甲方应向乙方支付相应增加的服务费用。

2. 因不可抗力(如：瘟疫、地震、法律法规)使合同无法履行时，合同自行终止，双方均不承担责任。

3. 合同约定的管理期满，本合同自然终止。

九、违约责任

1. 除本合同第八部分规定的合同终止情形外，甲、乙双

方均不得提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任；给对方造成损失的，解约方应当承担赔偿责任。

2. 因乙方故意或过失造成甲方财产损失的，乙方应当承担赔偿责任。甲方违反本合同的约定，致使乙方无法按照约定提供相关服务的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方应当承担相应的责任。

3. 双方约定因为下列事由所导致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，即乙方均不负赔偿责任：

3.1. 因非乙方原因导致的灾害，乙方在抢险救灾所导致的损害之事，包括但不限于火灾、抗洪、抗台、暴风雪等救灾所导致的损害。

3.2. 因甲方故意或过失所导致的，或甲方违反本合同、甲方制定的物业管理规定所导致的一切相关损害。

3.3. 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要而且事先已经告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

3.4. 因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的，如若因乙方不作为造成连续发生不能正常供水、供电、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行等的不在此列。

4. 为维护公众的切身利益，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情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，不承担责任，当事人应当按有关法律规定处理。

十、其他约定

1. 因乙方巡视不到位没有及时发现或维修维护不及时给甲方或第三方所造成的损失由乙方承担。

2. 乙方不承担因第三方原因所造成损失的责任。

3. 乙方员工违规操作或者渎职失职，给甲方人员、财产造成严重损失，依据相关部门责任认定，乙方负赔偿责任。

4. 乙方工作人员在进驻工作期间，非因为甲方的原因，而由乙方造成自身或者其他人员伤害，由乙方负责赔偿。

5. 乙方进驻人员在工作过程中，有可能接触政府涉密文件，注意保密工作。如果因为泄密造成影响，乙方承担赔偿责任。

6. 本合同附件摘抄自本次郑州铁路口岸物业管理服务项目磋商文件(项目编号：郑经采磋商-2025-12)，是本合同的组成部分，与正文有同等的法律效力。

7. 关于物业各分部服务内容与标准、考核办法、其他要求等，如遇合同附件与本合同内前面约定不一致的情况，选择标准高的执行。

十一、其它事宜

1. 合同未尽事宜，由甲、乙双方另行协商解决，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。协商无果可向物业所在地的人民法院起诉。

2. 双方的联络方式以其合同载明的电话、传真、通信地址为准。各方保证对所提供资料的真实性负责。一方联络方

式如有变更，应在变更后五日内以书面形式通知对方。通过邮寄方式交邮的相关文书交邮3日后即视为送达。

3. 本合同一式肆份，甲方持贰份，乙方持贰份，均具有同等法律效力。

4. 本合同经双方签字盖章后生效。

甲方(盖章):



负责人(签字或盖章): 顾友文

联系电话: 18339938369

签订时间: 2025.5.14

乙方(盖章):



负责人(签字或盖章): 黄森

联系电话: 黄森 17335790638

签订时间: 2025年5月14日