

物业服务合同

甲方：平顶山市住房委员会办公室

法定代表人: _____

住所地: _____

邮编: _____

乙方： 河南兴慧幸福生活服务科技有限公司

法定代表人： 王晓会

住所地：河南省平顶山市新华区西高皇街道建设路西段建宏大厦1号
楼

邮编: 467000

项目资金来源: 财政资金(2023—12—323号)+自筹资金

根据《物业管理条例》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，就甲方通过公开招标的方式选聘乙方对平顶山市新城区德馨苑小区提供物业服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况:

物业名称 德馨苑公租房小区；

物业类型 住宅 ;

坐落位置 平顶山市新城区复兴路 ;

建筑面积 以已分配房屋面积为准。

物业管理区域四至范围：东至：春华路西至：夏耕路南至：复兴路北至：漕水路德馨苑公共租赁住房小区 1#、2#、3#、4#、



5#、6#、7#、82#、9#、10#、11#、12#、13#、14#共 14 栋楼 200538.22 平方米。

第二条 本合同期限一年，自 2024 年 1 月 11 日起至 2025 年 1 月 10 日止。

第三条 甲方在合同生效后按照《物业管理条例》规定向乙方提供管理用房 404.32 平方米，由乙方无偿使用。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财物及时完整地移交给甲方代管。

第二章 服务内容与质量

第四条 在物业管理区域内，乙方提供的物业包括以下内容：

1. 物业共用部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体隔阂基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、电梯、设备机房)的维修、养护和管理；
2. 物业共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、共用照明、加压供水设备、配电系统、消防设施设备等的运行、维修、养护和管理；
3. 物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
4. 物业管理区域公共绿化的养护和管理；
5. 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理，不包括人身、财产保险保管责任；
6. 提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知，并与房屋承租人订立《房屋装饰装修管理协议》；
7. 物业档案资料管理。



第五条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1. 本物业规划红线内属物业管理范围内公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车棚、停车场)的维修、养护和管理；

2. 本物业规划红线内的配套服务设施的维修、养护和管理；

第六条 乙方提供的物业服务应达到《平顶山市住宅物业服务等级标准》规定的住宅管理标准三星级标准的质量标准。

第七条房屋承租人可委托乙方对其物业的专有部分提供维修保养等服务，服务内容和费用由双方另行商定；但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

第三章 服务费用

第八条 本物业管理区域物业服务收费。

1. 本合同的管理服务费用按以下标准执行：

自筹资金：住宅物业收费标准，按平发改房价〔2015〕264号规定的住宅物业管理服务质量高层三星级收费标准由公租房承租家庭缴纳 0.95 / 平方米·月物业费

财政资金：0.25 / 平方米·月物业费，财政资金采购编号为2023—12—323号，固定金额601614.66元/年，分两次支付。第一次合同签订满六个月后支付合同金额的50%即300807.33元(根据甲方百分制考核结果)，第二次合同期满前二个月支付剩余的



50%即 300807.33 元（根据甲方百分制考核结果）。物业补贴含合同期内未出租的房屋物业费用。

2. 乙方按照房屋承租人承租面积收取物业服务费（计费面积按照德馨苑公租房小区已分配并签订正式房屋租赁合同的房屋所对应的面积计算）。承租家庭缴纳的物业服务费由甲方监管。

3. 乙方根据甲方百分制考核结果提取物业服务费。

4. 物业费由德馨苑公租房小区已分配并签订正式房屋租赁合同住房保障家庭缴纳。

5. 德馨苑小区地上停车位属于甲方所有，由乙方进行管理，甲方和房屋承租人有优先使用权。乙方按照国家、省、市有关规定收取停车服务费，收费标准不得高于市场价。

6. 物业服务费用主要用于以下开支：

（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用（但不包含房屋共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造费用）；

（3）物业管理区域清洁卫生费用；

（4）物业管理区域秩序维护费用；

（5）办公费用；

（6）物业管理企业固定资产折旧；

（7）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（8）法定税费；

（9）物业管理企业的利润；

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。



7. 乙方对物业产权人、房屋承租人的房屋自用部位、自用设备的维修养护及其他特约服务采取成本核算方式，按实际发生费用计收；但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

8. 房屋建筑(本体)的共用部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经甲乙双方议定后实施。

第九条 乙方人员配置。

1. 项目经理 1 名；
2. 楼宇主管 3 名、保安队长 2 名、品质部主任 1 名、绿化主管 1 名、维修主管 1 名、保洁主管 2 名；
3. 水电维修工 3 名；
4. 绿化工 3 名；
5. 保洁人员 22 名；
6. 保安 18 名；

第十条 物业补贴支付的时间、标准、方式。

物业服务费严格按照百分制考核评定结果提取。以《河南省物业服务示范居住物业考核标准（试行）》和《物业服务合同》为考评依据，甲方将严格监督乙方对服务标准的执行情况，完善落实对小区物业服务公司百分制评定，严格按照评定分值提取当月物业费。

1. 当月分值为 100 至 96 分的，乙方在甲方监管下提取当月全额德馨苑公租房小区已分配并签订正式房屋租赁合同的房屋物业费；



2. 当月分值 95 分至 90 分的，乙方在甲方监管下提取当月德馨苑公租房小区已分配并签订正式房屋租赁合同 90% 的房屋物业费，扣除 10% 的物业费用待乙方整改完毕后下一付款期支付给乙方；

3. 当月分值在 89 分至 80 分的，乙方在甲方监管下提取当月德馨苑公租房小区已分配并签订正式房屋租赁合同 70% 的房屋物业费，扣除 30% 的物业费用待乙方整改完毕后下一付款期支付给乙方，如乙方在下一付款期前未整改完毕的，剩余 30% 物业费作为对甲方的赔偿；

4. 当月分值在 79 分至 60 分的，乙方在甲方监管下提取当月德馨苑公租房小区已分配并签订正式房屋租赁合同 50% 的房屋物业费，剩余 50% 物业费作为对甲方的赔偿。

5. 当月分值在 60 分以下的，乙方在甲方监管下提取当月全额德馨苑公租房小区已分配并签订正式房屋租赁合同的房屋物业费交由甲方，作为对甲方的赔偿。

第四章 物业的承接验收

第十一条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第十二条 对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第十三条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

1. 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；



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。

第五章 物业的使用与维护

第十四条 乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时, 甲方和房屋承租人应给予必要配合。

第十五条 乙方可采取规劝、制止、及时报告有关部门依法处理等必要措施, 制止房屋承租人违反本临时管理规约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第十六条 乙方应及时向甲方及房屋承租人通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项, 及时处理甲方及房屋承租人的投诉, 接受甲方和房屋承租人的监督。

第十七条 乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的, 应征得甲方的同意。

临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的, 应在约定期限内恢复原状。

第十八条 乙方与装饰装修房屋的房屋承租人应签订书面的装饰装修管理服务协议, 就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修押金等事项进行约定, 并事先告知房屋承租人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

房屋承租人如违反与甲方签订的房屋租赁合同中关于装饰装修的约定, 乙方应承担恢复原状所需金额 50%。



第十九条 物业管理用房属甲方所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

第六章 违约责任

第二十条 甲方按照《物业管理百分制评定表》（附件一）管理服务事项进行打分。乙方合同期内2个月分值在80分之下的，乙方必须将德馨苑小区剩余物业服务费转入甲方指定账户托管。同时甲方可通过诉讼追缴在乙方账户的物业管理费并解除物业合同。

第二十一条 如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿，甲方有权要求乙方限期整改，并有权单方终止合同。

第二十二条 因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担全部责任，并负责善后处理（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）。

第二十三条 以下情况乙方不承担责任：

1. 因不可抗力导致物业管理服务中断的；
2. 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方和房屋承租人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
3. 因非乙方责任出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第二十四条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第二十五条 甲方发给乙方的每一份通知、函件及其他法律文书可通过以下任一种方式送达：



1. 特快专递或挂号信形式寄至河南兴慧幸福生活服务科技有限公司或小区物业中心;
2. 张贴于小区物业中心门上;
3. 张贴于德馨苑小区的公告橱窗内。

第二十六条 通知、函件及其他法律文书有效送达的日期以以下方式确定:

1. 派人送交的, 签收当天视为有效送达;
2. 通过特快专递寄出的, 在投寄日(以邮戳为准)后的第三天视为有效送达;
3. 通过挂号信寄出的, 在投寄日(以邮戳为准)后的第七天视为有效送达;
4. 通过张贴于物业中心门上和德馨苑小区的公告橱窗内的, 张贴后的第三天视为有效送达。

第二十七条 本合同期内, 乙方必须按照《河南省省级示范物业服务评价标准(居住物业)》和《河南省省级示范物业服务评价标准(公共物业)》的通知(豫建房管〔2018〕19号)(附件二)对本小区进行服务, 德馨苑公租房小区如获得河南省物业居住(公共)物业示范(优秀)项目, 本合同期满前3个月, 甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议。如本合同期内德馨苑公租房小区未获得河南省物业居住(公共)物业示范(优秀)项目, 甲方可以在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

第七章 其他事项



第二十八条 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，以补充协议为准。百分制考核相关规定与本合同具有同等法律效力。

第二十九条 本合同在履行期间如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，按下列第 种方式解决：

- (一) 提交平顶山仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向甲方所在地人民法院起诉。

第三十条 本合同及其补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第三十一条 本合同一式 肆 份，甲方执 贰 份，乙方执 贰 份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）
法定代表人
或委托代理人


乙方（盖章）
法定代表人
或委托代理人


账户名称：河南兴慧幸福生活服务科技有限公司

银行账号：8111101011901576422

开户行：中信银行股份有限公司平顶山新华区支行

签订时间：2024年 1 月 10 日

签订地点：平顶山市住房委员会办公室

