

辉县市综合办公楼物业服务管理合同

甲方：辉县市机关事务中心

乙方：新乡市辉腾物业管理有限公司

根据有关法律、法规，在自愿平等、协商一致的基础上，甲方将所属管理的三处综合办公楼委托乙方实行物业管理服务。

一、委托管理的范围及服务期限

位置：综合执法中心、城建综合服务中心、市民中心三处综合办公楼

服务范围：办公楼及其广场、区域范围内设施设备的物业活动。

委托管理期限：2025年11月11日至2026年10月10日。

二、物业管理服务费、支付方式及支付标准

管理服务费：213.71万元（大写：贰佰壹拾叁万柒仟壹佰元）。

支付方式：自合同签订之日起，每三个月支付合同价款的20%，项目结束后支付至合同价款80%，剩余20%款项待合同期满项目验收合格后一次性支付；

支付标准：验收合格且财政拨款至采购人账户之日起3-5日内付款至供应商。

三、奖惩措施

（一）按照甲方制定《辉县市机关事务中心管理服务规范》相关要求，对乙方合同期内服务进行考核评分，并按照“规范”内相关规定予以评分并奖惩；

（二）合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标并在同等条件下优先获得管理权；

（三）公司管理服务每季度考核平均分达到90分以上（含90分）为合格、低于90分为不合格。当次考核不合格，从应支付总款项的20%中扣除10%。

四、双方的责任、权利、义务

（一）甲方：

1. 代表和维护入驻单位的合法权益。
2. 审定乙方拟定的物业管理制度、年度计划、财物预决算等。
3. 检查监督乙方管理工作的实施及制度执行情况。
4. 向乙方提供管理用房和物业管理所需的图纸、档案、资料。
5. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

（二）乙方

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理制度；聘用相关工作人员，自主开展各项物业服务活动。
2. 遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权对物业实施综合管理，确保实现各项管理目标和经济指标，自觉接受物业主管部门及有关政府部门和甲方检查监督。
3. 配备相应的物业服务管理物品、清洁消耗用品、安保护具等。
4. 合同期满向甲方移交全部专用房屋及约定的有关财产、全部物业管理档案及有关资料。
5. 本合同期内，乙方应按照《劳动法》等相关法律为乙方人员签订劳动合同，按规定缴纳社会保险。

五、物业管理服务内容及标准

（一）、保洁：

区域内公用部分的日常清洁，设立专职卫生人员以确保为业主提供一个清洁、舒适的工作环境。保持楼内公共区域、停车场、绿地无废弃物，使区域内地面无杂物、污渍。对电梯轿厢、灯具、开关、把手、楼梯扶手及时擦拭。走廊放置的垃圾箱及时清理，门厅附近的玻璃幕墙每周擦洗一次。不定时清理化粪池、保证正常使用。

卫生间及时进行清洁包括：垃圾及时清走，墙面、便器具、洁具、墙瓷砖、地砖的洗刷，拖布和日用品要摆放整齐，保持便池畅通，每

日投放卫生球和点燃檀香，保证无异味。

（二）、保安

设立专业保安人员以保证楼内工作人员的人身、财产、消防等方面的安全。保安人员按照职责坚持门岗值勤，交接班要准时并做好交接班记录，加强日常巡视和监控，积极与公安、住建等部门配合，保证楼内安全。对外来办事人员要进行人员登记、记录和引导，懂得礼仪知识，讲究文明礼貌。监控室要实行 24 小时监控值班，做好值班记录，杜绝非工作人员进入，保证仪器和设备的安全，随时提供监控资料。定期进行消防设备的检查和保养，保证消防设备始终处于良好状态，发现火灾事故或隐患，及时处理并上报有关部门。停车场的车辆要排列整齐，随时指导车辆停放位置，督促车辆锁闭情况，检查广场的安全性，严防偷盗和交通事故的发生。严防刑事案件和治安事件的发生，随时处理紧急情况和制止突发事件，维护工作秩序，确保正常办公。

（三）、电梯

乙方应与电梯维保公司签订维保协议并支付维保费用（本合同的服务费含电梯年度维保费及年检费），定期对电梯进行检验，按有关规定及时维护，处理随时发生的问题，使机械始终处于最佳运行状态。

（四）、供电、供水、供暖、绿化

内容：设立专业人员对供电、供水、供暖设备进行日常维护、保养，按时对各种设备进行检查、保证设备的正常运行；按季节、需求对树木、苗木进行修剪、喷洒药剂。

（五）、人员管理

乙方管理人员要有过硬的思想素质，熟悉分管的业务范围，对甲方交代的任务要清楚、明晰，能够统领一方面工作，乙方的员工受甲乙双方双重领导，服务流程、作息时间调整，人员岗位变动等与甲方结合，经同意后再作调整。

六、附则

(一)、乙方有责任接受甲方的监督、检查，并提供相应的资料；乙方必须严格遵守国家和地方相关法律、法规及行业标准，并按照规定给员工缴纳劳动保险金等福利待遇；在物业服务期间发生重大安全事故，特别是因公司管理不到位造成员工伤亡的，由乙方公司承担全部法律责任和经济赔偿，与甲方无关；公司管理不到位，造成群发性事件及安全事故的，严重影响综合楼正常运行或甲方声誉的，甲方有权中止服务合同并要求乙方进行相应赔偿。

(二)、本合同未尽事宜，经双方协商一致，可对本合同条款进行修订、更改或补充，以书面合同为准，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调处理。

(三)、本合同自签字之日起生效。一式三份，甲方执两份，乙方执一份。

甲方(章): _____
法定代表人/委托代理人: _____
日期: 2025 年 11 月 11 日

乙方(章): _____
法定代表人/委托代理人: 邵能蔚
开户银行: 新乡市辉腾物业管理有限公司
开户名: 河南省辉县农村商业银行股份有限公司东关分理处
账号: 00000209945752606012
地址: 辉县市盛和怡居小区
日期: 2025 年 11 月 11 日