

物业管理服务合同

项目名称：郑州工程技术学院四个校区物业管理服务项目（C包）

项目编号：郑财招标采购-2022-315

甲方：郑州工程技术学院

乙方：郑州海天物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对郑州工程技术学院物业管理服务项目 C 包实行物业管理服务并订立本合同。

第一条 物业基本情况

坐落位置：郑州工程技术学院航海校区

项目内容：

服务区域 与包号	明细	人员数量 配置要求
金河校区 物业管理 服务（C 包）	1、公寓管理与服务：4#学生公寓楼1、2、3、4、5、6层建筑面积6445 m ² （房间管理数180个，管理学生人数1200人）的楼门值班、楼内公共区域清扫保洁、住宿管理、安全管理、设施设备报修服务、宿舍纪律及秩序管理等服务工作。9人（含项目经理含保洁班长） 1.1、宿管：2处门岗 1.2、保洁：室内公共区域保洁面积600 m ² （含走廊、盥洗间、楼梯间等） 2、1#教学楼、2#教学楼、图书馆楼室内保洁：建筑面积约8300 m ² 2人 3、室外公共区域保洁：4人 3.1 道路及硬化保洁面积10421 m ² 3.2 绿化养护与管理面积：9058 m ² 1人 3.3 室外厕所保洁：1个 3.4 各建筑单体保洁含屋面	项目经理 1人，保洁班长 1人，公寓管理及服务人员 7人，保洁人员 7人，教学楼管理员 2人，垃圾清

4、教学楼管理员：2人	运1人
5、化粪池清掏：每年两次，4个	
6、垃圾清运：校区内垃圾外运至市政合法的垃圾中转站。8 m ³ /天 1人	
7、管理区域内的雨水井清掏每年两次；	
8、楼顶排水管：每年清理疏通两次	
9、区域内消杀、消毒、防疫	

第二条 委托服务范围

1、负责本标段内区域环境、各种场地、道路等部位的清扫、巡视保洁及所有附属物擦拭。

2、负责本标段内各类建筑物室内外地面、走廊、步梯、连廊、强弱电间、电梯间、卫生间及室内所有附属物、门窗等的保洁、擦拭等。

3、负责本区域内所产生的生活垃圾日产日清。

4、负责本标段内绿化养护。

5、负责本标段内公寓管理服务

6、负责本标段内教室管理。

7、负责本标段内区域内消杀、消毒、防疫。

8、负责招投标文件中所列的各项服务内容及相关承诺的履行。

第三条 委托服务目标

甲方将以上物业管理服务范围的工作委托给乙方，乙方应为甲方提供专业的综合物业管理服务，为甲方创造一个清洁、整齐的学习、生活、工作环境（具体标准要求详见招标文件招标任务书），并使托管区域内所有物业服务达到各级各类文明创建要求。

第四条 委托管理服务费及支付方式

1、物业管理服务费服务期总额人民币为：1320136.32 元（人民币大写：壹佰叁拾贰万零壹佰叁拾陆元叁角贰分）；年服务费为人民币为：660068.16 元（人民币大写：陆拾陆万零陆拾捌元壹角陆分）；一年按十二个月计算。一个月物业服务费：55005.68 元，（人民币大写：伍万伍仟零伍元陆角捌分）。（含员工工资、保险、物料、税金等全部费用）。实际费用根据当月实际服务内容、服务面积及人员配置情况等据实结算。

2、乙方每月 30 日前（节假日顺延）向甲方提供本月物业管理服务费发票，并附每月质量验收意见，最后一个月还应另附甲乙双方交接验收手续。

3、甲方每月 20 日前（节假日顺延）以银行转账形式支付乙方上月物业管理服务费用。如乙方手续齐全，甲方无正当理由付款期限超过 21 日，从第 21 日开始计起，每日按月的总额管理服务费的 5‰缴纳违约金。

第五条 合同期限

本合同有效期限为两年，自 2022 年 12 月 6 日至 2024 年 12 月 5 日止。合同期满本合同自然终止，物业服务人员由乙方妥善安置。双方权利、义务。

乙方账号信息

账号名称：郑州海天物业管理有限公司

统一信用代码：914101056999594090

账号：76240078801800000313

开户行：浦发银行郑州未来路支行

开户行地址：郑州市管城回族区未来路与航海东路交叉口西南角金色港湾 49 号

联系人：兰良军

联系方式：0371-86522258

第六条

一、甲方权利与义务

1、对乙方的各项物业管理工作进行监督检查，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议，保证所提供的各项服务达到标准要求（详见招投标文件），否则甲方有权依照监管方法对乙方予以相应的经济处罚或另行安排他人完成，所产生的费用（以具体实施单位报价为准）从乙方服务费中扣除。

2、对乙方向本项目派遣人员情况进行监督检查，如发现人员数量少于投标承诺人员数量，则按所报单价及所缺人数从乙方服务费中扣除。对不符合岗位要求、不严格履行岗位职责或不服从甲方管理的工作人员，甲方有权要求乙方予以更换。

3、对乙方提出相关的合理化工作建议甲方予以考虑，并根据实际情况为乙方服务工作提供必要的工作便利。

4、在合同生效之日起三十日内向乙方提供本标段相关的物业档案资料，并在乙方托管服务期满时予以收回。

5、法律法规规定的其它义务。

二、乙方权利与义务

1、严格履行委托服务范围内各项工作职责。

2、建立员工档案，报甲方备案。

3、建立健全各项规章制度，对员工进行职业道德、思想品德、礼貌礼节、业务技能等方面的教育和培训，并严格遵守甲方的各项规定，服从甲方监督和管理。

- 4、及时按月支付员工工资及相关福利待遇。
- 5、承担员工的一切安全责任及劳务纠纷。
- 6、切实履行职责，爱护建筑物及室内外各种设施、设备，对造成第三人伤害或设施设备受损的，承担经济责任。
- 7、必须按投标文件中承诺的管理方式和人员设置方案配备相关人员，不得随意减少或使用无相应资质人员。确需变更的，须征得甲方同意，否则，甲方有权责成乙方限期整改并扣除相应服务费用。
- 8、每月征询服务区域内各部门（学院）对所提供服务的评价意见，并于每月 25 号向甲方管理人员提交内容完备的用户评价表。
- 9、提供委托服务所需的各类设备、工具、洗手间的垃圾桶、卫生间纸篓、清洁剂、垃圾袋、消毒药剂、灭蚊剂、卫生球。
- 10、管理区域内所产生的生活垃圾必须及时清运到甲方指定的垃圾房内。
- 11、合同期满乙方应向甲方交付完好无损的各类设施及花草树木，如未按甲方要求完成时，甲方按当期市场价从乙方服务费中扣除。
- 12、根据国家物业管理的有关法律、法规政策、电力行业要求及本合同规定，制定各项管理办法，如操作规程、巡查日志、交接班记录等规章制度，实施细则，对本标段的电梯设备进行 24 小时不间断值班、管理及日常维护保养，保证甲方设备能正常运行。
- 13、乙方应在开始物业服务前、服务过程中及服务过程后，及时为甲方提供技术服务，特别在安全隐患方面，应及时提出意见和建议措施，否则乙方将承担相应责任。

14、所有服务人员应具备良好的服务意识,发现问题应及时反馈,对于损坏的设备设施要及时报修。

15、各项服务内容必须达到或超过甲方所定标准与要求(详见附件)

16、法律法规规定的其它义务。

第七条 监督管理办法

1、甲方工作代表负责日常监督检查工作,并向乙方传达、落实学校和后勤管理处的工作要求及安排,督促和监督乙方的各项工作,做到向上及时汇报,向下及时传达;乙方工作代表负责具体落实和安排日常管理和值班等工作,提前做好各阶段各类别工作计划(含维修计划),始终与甲方工作代表保持联系,确保甲方工作代表掌握全部情况。

2、甲方管理人员在对物业服务进行日常检查过程中应做好记录。检查中发现同一地点、同一项目连续两次不符合服务标准,从当月服务费中扣除 200-500 元,造成不良影响的一次扣除 1000 元。甲方有权要求乙方更换不称职的乙方项目负责人以及技术人员。乙方未按甲方要求更换时,甲方可以从支付给乙方的物业服务费中扣除 2000 元;下月仍不能达到约定的服务标准时乙方必须更换相关人员。

3、甲方对乙方服务管理每月进行一次质量验收(凭用户评价表)。经统计,用户满意率达 85%(含)以上时,足额支付当月物业费;用户满意率在 85%以下 60%(含)以上时,按当月物业费 95%支付;用户满意率不足 60%时,按当月物业费 90%支付。若甲方对乙方物业服

务管理质量验收累计三次不达标（用户满意率不足 60%）时，甲方有权提出终止合同，并不承担任何赔偿费用。若因此而造成对甲方后续工作的影响及损失，甲方有权要求乙方进行赔偿。

4、在日常工作中，若乙方发生服务质量事故如职工打骂师生、服务态度恶劣等造成严重后果的，应对乙方处以 2000 元-4000 元罚款。

5、乙方各项服务应制定优质服务承诺，在平时的工作中如乙方未按服务承诺办事，出现用户投诉或甲方检查中发现时，将给予乙方每次 200 元处罚。

6、在上级有关部门创建检查工作中如有一项不合格给予乙方 500 元罚款，以此类推，对给学校声誉造成不良影响的给予 5000 元罚款。

7、本标段内花草树木，乙方开始履行本合同时均处于完好正常生长状态，在合同履行期间因绿化养护不及时等所造成的损失除乙方赔付（同品种、同规格）外，甲方将根据损坏程度给予相应处罚。

8、加强用水、用电管理，下班时应及时关闭公共部位灯具开关，对所管理的公共区域杜绝长明灯、长流水现象，若发现一次给予乙方处罚 50 元。

9、未经甲方同意，乙方擅自砍伐、移栽、损坏绿化草木的，除自行补栽外，按乙方所造成的损失情况给予加倍处罚。

10、楼道及楼梯间不允许擅自堆放杂物，发现一次罚款 50 元。

11、乙方应完善各项值班巡视记录，按月上报甲方，期间甲方可随时进行抽查，如发现缺少记录的，发现一次处罚 50 元。

12、乙方值班人员必须坚守岗位，不得脱岗（离开管理区域），发现脱岗一次处罚 100 元。

13、本标段内各类设施，乙方开始履行本合同时均处于完好正常使用状态（具体以交接明细为准），在合同履行期间因管理不当造成损失应由乙方负责；厕所、洗手间、走廊、楼梯等部位公共设施丢失，乙方发现后应及时告知甲方管理人员并报保卫处登记、备案。

第八条 违约责任

1、如因甲方原因，造成乙方未达到规定服务标准或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应赔偿，同时乙方有权利和义务提出属于甲方应解决的问题，也可以提出提前终止合同。

2、如因乙方原因，造成不能达到规定服务标准或直接造成甲方设备损坏等经济损失，由乙方负责给予甲方经济赔偿，甲方有权要求乙方限期整改或提前终止合同。

3、如属因甲方设施设备质量或安装质量原因，并经由法律效力的权威技术鉴定部门鉴定确认的前提下所造成重大事故的，不由乙方承担相应赔偿责任。

4、如任何一方合同期内无故提出终止合同，应需赔偿对方合同约定一个月的物业管理费用。

第九条 合同附则

1、招投标文件是本合同的组成部分具有合同法律效力。

2、本合同的签订是依据招投标文件的要求，约定物业服务范围

的。如有增减物业服务项目，甲方可另行与乙方签订补充协议调整本合同服务费。

3、本合同未尽事宜，双方另行协商解决，如果双方发生争议可向当地仲裁部门提请仲裁或向人民法院提起诉讼。

4、本合同经双方签字、盖章后生效。

5、本合同一式陆份，甲方持叁份，乙方持叁份

甲方（盖章）：



法定代表人（签字）：

联系电话：

2022年12月5日

乙方（盖章）：郑州海天物业管理有限公司

开户银行：浦发银行郑州未来路支行

账号：762400788018000000313

法定代表人（签字）：兰良军

联系电话：0371-86522258

2022年12月3日