

物业管理服务合同

委托方(甲方): 郑州经济技术开发区京航办事处

受委托方(乙方): 河南御居物业服务有限公司

经招标程序(招标编号: 郑经采公开-2023-16号), 郑州经济技术开发区京航办事处(以下简称甲方)由河南御居物业服务有限公司(以下简称乙方)中标并提供相关服务, 根据国家及郑州市有关物业管理法律、法规的规定, 在平等、自愿、协商一致的基础上, 双方订立如下合同。

一、物业基本情况

1. 项目名称: 瑞绣安置区 3#地块;
2. 座落位置: 郑州经济技术开发区丰达路以南、瑞绣路以西;
3. 住宅面积: 7 栋楼住宅面积共 179257.64 平方米, 按照实际交付业主钥匙时间, 甲方向乙方按住宅面积支付每平方米每月 0.88 元物业管理费。

二、委托物业管理服务的内容

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综合物业管理服务, 为甲方瑞绣安置区 3#地块创造一个清洁、舒适的工作环境。

三、合同期限

本合同期限为: 自 2023 年 8 月 3 日起至 2025 年 8 月 2 日止。

在合同期内如因乙方经营不善撤场, 甲方将不予支付撤场前

期的物业管理费用。

四、服务费用及支付方式

本物业管理区域物业服务收费选择包干制方式，具体收费标准为：居民用房按住宅面积每平方米每月 1.33 元。

(1) 乙方按住宅面积每平方米每月 0.45 元向居民收取，首次收取一年。

(2) 甲方按住宅面积每平方米每月 0.88 元每季度向乙方支付物业管理费；乙方每季度末月 25 日向甲方开具正规发票，甲方应在次月 25 日前以转账形式支付给乙方。物业管理费用是由上级财政资金拨付，由于上级资金拨付不到位造成的支付延期，乙方应谅解。

(3) 装修保证金收费标准：装修保证金每户 2000 元，装修工人出入证费 20 元/人；乙方需单独建立台账，装修保证金在装修验收合格半年后无息退还，乙方如不按要求退还符合验收条件的保证金，该保证金从甲方向乙方支付的物业管理费中扣除。

(4) 地面严禁停放机动车辆，地下车位按 50 元/辆/月进行收取(该费用为照明、卫生费，乙方不负保管责任，车辆或物品丢失及损伤由个人承担)。

(5) 物业服务费用不包括房屋共用部位、共用设施、设备大中修、更新、改造的费用及单项支出 2000 元以上的维修、养护、材料费等。

(6) 乙方不得私自在小区内开展多种经营项目(如电梯广告、速递柜、制水机等)业务；经甲方同意方可开展，扣除合理成本之后的收益用于弥补公区维修资金。

(7) 交房时每户预付水费 200 元;

(8) 乙方收款账户及甲方开票信息:

乙方指定的收款账户:

开户银行: 建行郑州经开广场支行

收款户名: 河南御居物业服务有限公司

账号: 4105 0111 4370 0000 0410

联系电话: 0371-66326080

甲方开票信息:

名称: 郑州经济技术开发区京航办事处

纳税人识别号: 11410100670056724T

合同履行期间,乙方指定的收款账户信息或者甲方开票信息发生变化的,应及时书面通知对方,因未按约定通知导致付款错误、付款延迟、开票错误等的,过失方应当承担补救和赔偿责任。

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。

2. 乙方派驻项目现场人员按需配置,增加人员或减少人员时需双方协商。

3. 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,对重点区域配置的清洁人员、设备人员全年更换率应满足服务需求,如不能满足服务要求,甲方可依岗位设置对乙方予以处罚。

六、管理目标

1. 在合同期内乙方按照《河南省物业服务居住物业示范项目》实施物业服务。

2. 维修及时率、各类服务人员上岗培训率、档案归档率、完整率达到 100%。

3. 安防系统运行正常率达到 98%。

4. 服务有效投诉率不超过 1%，投诉处理率达到 100%。

5. 清洁、保洁率达到 98%，绿地保存率达到 100%，乔、灌、草等存活率达到 95%以上。

6. 未达到管理目标按照考核细则扣除相应费用。

七、双方的权利和义务

1. 甲方的权利和义务

(1) 甲方对乙方服务按照由甲方制定的《考核办法》进行全面评估和考核，并依据考核结果对项目实施奖励与处罚。

(2) 甲方承诺在本项目内无偿提供物业管理用房给乙方使用。

(3) 甲方应协调乙方工作时所需的水、电、工具房、值班室及办公设施等必要的工作条件，水电费由乙方承担。

(4) 甲方有权协助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。

(5) 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。

(6) 甲方有权对乙方不称职的上岗员工提出调整意见，乙方应及时予以调整。

(7) 负责教育小区住户自觉遵守物业管理规定，支持配合乙方工作。

(8) 法规政策规定由甲方享有和承担的其他责任和权利。

(9) 公共部位、共用设施设备以及业主室内专有部分出现问题，甲方有义务协助乙方处理，由乙方监督相应单位完成处理。

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，并报甲方备案。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。在岗员工人数或服务达不到要求，按考核细则进行处罚。

(3) 乙方保证按相关法规、政策规定及时按月支付员工工资、社保及相关福利待遇，承担员工安全责任，全面负责乙方员工各项善后处理事宜。

(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，对各种设施设备制定安全操作规程并严格执行，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,应照价赔偿。

(7)教育员工遵守甲方的规章制度,爱护设施设备和公共物品,落实节能减排措施,节约使用水电、物料和消耗品。

(8)乙方按要求配置必备的办公耗材和工具、物料,费用由乙方承担。

(9)在日常检查、维护基础上,每半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。

(10)乙方用于本项目相关保洁、公共秩序维护、维修维护工作所配置、使用的材料、物品,由甲方管理人员签字认可。

(11)乙方切实履行本合同约定义务,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。

(12)乙方保证不能停水停电,确保群众的正常生活秩序,如造成停水停电,甲方有权对乙方进行处罚。

(13)法规政策规定由乙方享有和承担的其他责任和权利。

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。

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. 合同期满后,如甲乙双方协商一致,报相关部门同意,可

续签合同。

九、奖惩措施

1. 每月组织对乙方工作的考核,根据考核标准每月以书面形式通知乙方,如连续考评分值较低并整改不力的,甲方可对乙方作相应处罚。

2. 乙方全面完成合同规定的各项管理目标,合同期满、考核合格、业主满意,可续签合同。

十、其他约定

1. 因乙方维修不及时或者履行义务有瑕疵所造成的损失由乙方承担;乙方不承担因第三方原因(如承接时未整改到位的安防问题等)所造成损失的责任,但因乙方的故意、过失等不当行为或者不作为而引起的第三方责任,乙方应当承担。

2. 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,乙方负赔偿责任。

3. 郑经采公开-2023-16号招标中,乙方《投标文件》作为本合同的附件,与合同具有同等法律效力。

4. 如因甲方物业本体和设施设备原因导致乙方人员在正常工作期间造成的事故或甲方要求乙方人员从事本合同服务范围以外工作内容给乙方人员造成的人身伤害,经相关部门认定,甲方承担相应的法律和经济责任。但乙方及乙方人员负有审慎操作的高度注意的义务,如因乙方人员违规操作造成伤害,甲方不予承担相应的法律和经济责任。

5. 按照国家规定的保修期限和保修范围,由相关单位承担物业的保修责任。

十一、其它事宜

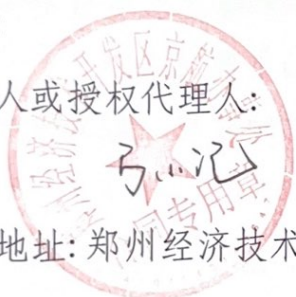
1. 合同未尽事宜，由双方协商解决，也可向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

2. 本合同一式伍份，甲方持叁份，乙方持贰份，均具有同等法律效力。

3. 本合同经双方法定代表人签字并盖章后生效。

甲方：

负责人或授权代理人：



单位地址：郑州经济技术开发区

乙方：

负责人或授权代理人：



单位地址：河南自贸试验区郑州片区（经开）第九大街与航海路交叉口正商广场一期3号楼南栋905室

京航办事处

联系电话：0371-62195296

签订时间：2023.8.3

联系电话：0371-66326080

签订时间：2023.8.3