

甲方（发包人全称）：郑州经济技术开发区明湖办事处

乙方（承包人全称）：河南熙福物业管理有限公司

甲乙双方按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及其他相关法律、法规、规章、政策的有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经招标程序（招标编号：郑经采公开-2023-18）郑州经济技术开发区明湖办事处（以下简称甲方），由河南熙福物业管理有限公司（以下简称乙方）中标并提供相关服务，就本次中标确定的劳务作业事项协商一致，订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业坐落：郑州经济技术开发区第一大街与长江路交叉口向南 50 米路西

物业类型：普通住宅

建筑面积：199421.94 平方米，其中小区网签面积：151293.28 平方米。

第二条 服务范围：郑州经济技术开发区明湖办事处明湖安置区物业管理招标项目服务区域范围内的综合服务、卫生保洁、公用设施设备维护、房屋日常维护、绿化养护管理、垃圾清运等物业管理服务等内容；

第三条 合同期限

合同期限为贰年，自项目进驻服务之日起贰年止。

第四条 服务费用及支付

1. 本物业管理费用按中标价执行，乙方中标单价为每月每平方米 1.33 元。具体收费标准为：甲方按网签面积每月每平方米 0.83 元的标准支付乙方，按半年向乙方支付物业管理费；乙方按户型面积（60、90、120 平方）向居民收取每月每平方米 0.5 元。乙方每半年末 25 日向甲方开具服务费发票，甲方应在次月 15 日前以转账形式支付给乙方。

乙方帐户名称：

地址及电话：

开户行及账号：、

2. 商业用房按建筑面积每平方米收费标准 2.5 元/月。

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/个/人；乙方按户型面积（60、90、120 平方）向居民收取装修垃圾清运费每平方米 8 元。



4. 露天停车位、地下停车位按 50 元/辆/月进行收取（该费用为照明、卫生费，乙方不承担车辆保管职责，仅对车辆秩序进行维护，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公用部位、公共设施、设备大、中修、更新、改造的费用。具体维修由甲方现场核定后方可实施，维修费用由甲方承担。

第五条 物业公司承担相关事项

1. 小区化粪池清掏、雨污水官网疏通费用；
2. 小区灭火器更换粉末年检费用；
3. 小区二次加压水箱清洗费用；
4. 小区公共照明维修费用（例如更换电灯、开关等配件费用）；
5. 小区公共区域水、电费用；
6. 小区绿化养护费用，包括日常绿化工具、物料费用；
7. 小区居民装修及生活垃圾清运费；
8. 小区外围护栏及围墙日常维护费用；
9. 小区秩序维护费用，包括日常工具消耗费用；
10. 小区重大活动装饰费用和社区文化活动费用等；
11. 小区共用部位、共用设施设备日常维护费用
12. 小区公众责任保险费用；
13. 小区电梯、垂直梯、扶梯日常维护维保及年检费用；
14. 小区消防维保费用；
15. 消防设施、监控设施、避雷设施、空调设备、中央空调系统日常维护费用；
16. 小区地下、地上机动车停车位，非机动车停车棚日常维护费用。

第六条 办事处承担相关事项

1. 小区房屋承重、主体结构改造更新费用；
2. 小区公共门厅、公共设施等维修更新费用；
3. 小区户外墙面、屋面破损、渗水严重需要改造修复费用；
4. 小区电梯、垂直梯、扶梯需要维修更新费用；
5. 小区绿化补栽费用；

6. 小区化粪池、雨污管道改造费用；
7. 小区变配电系统、高压双路供电系统改造费用；
8. 小区高压水泵、高压水箱、污水泵更新改造升级费用；
9. 小区消防设施、监控设施、避雷设施、空调设备、中央空调系统改造更新费用；
10. 小区地下、地上机动车停车位，非机动车停车棚改造更新费用。

第七条 物业服务合同约定的物业服务支出包括：

1. 管理服务人员的薪酬和按规定提取的福利费用（主要包含员工保险、节日福利）等；
2. 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护、保养费用；
3. 清洁卫生费用（包括垃圾清运）；
4. 绿化养护费用（包括规划红线内公共绿地）；
5. 秩序维护费用；
6. 办公费用；
7. 物业服务企业固定资产折旧；
8. 物业共用部位、共用设施设备 etc 业主共有财产的保险费用、公众责任保险费用及其他各种保险费用；
9. 各种税费；
10. 参与诉讼、仲裁、执行案件支出的全部费用以及聘用律师或其他各种咨询费用；
11. 其他可以在物业服务费中列支的费用。

乙方按照上述标准收取物业服务费，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。

第八条 甲方的权利与义务

1. 甲方根据乙方承诺的物业服务工作流程标准对乙方工作进行监督、检查，对检查中发现的问题有权要求乙方限期整改并对整改效果予以考评、奖惩。
2. 甲方有权要求乙方定期或不定期报告本合同区域内物业管理工作状况，共同协商重大物业管理事项，有对乙方工作人员提出调整的建议和权利。



3. 甲方有权监督乙方在服务过程中各项费用收缴率,如物业费、车位维护费等相关费用。

4. 对乙方失职造成甲方财产、利益损失,甲方有权向乙方及相关人员索赔。

5. 甲方根据项目的实际情况无偿向乙方提供物业管理用房,用于办公、住宿、存放工具等物业服务用途。

6. 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,查验中双方确认的问题应作好书面记录,甲方承诺在合理期限内予以解决。

7. 授权乙方对业主、物业使用人违反《管理规约》行为的,依照《管理规约》的约定进行劝阻、制止。

8. 完善本物业管理区域内的配套设施和配套工程。

9. 依据法律、法规享有的其他权利和义务。

第九条 乙方的权利与义务

1. 自觉接受甲方管理,遵守甲方的管理规定,建立健全各项规章制度,严格履行甲方规定的岗位职责。

2. 乙方应严格按照本合同约定的服务标准提供各项服务。

3. 因乙方未按合同约定或乙方自身原因造成甲方财产损失的,乙方应承担相应的赔偿责任,乙方对现场工作人员的安全负总责。

4. 乙方应加强工作人员的业务培训和安全教育,合格后上岗,及时处理与服务对象(业主)发生服务纠纷。

5. 乙方应依法用工,乙方劳务纠纷与甲方无关。

6. 根据法律、法规的有关规定和本合同的约定,开展各项物业服务活动,向业主或物业使用人收取物业服务费用,通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费的问题。

7. 有权制定本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度,业主和物业使用人应共同遵守。

8. 应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时,乙方在采取应急措施的同时,应当及时向甲方和相关行政管理部门报告,协助做好救助工作。

9. 乙方可采取规劝、发出书面整改通知、上报政府主管部门、起诉等必要措施，制止业主、物业使用人违反本合同或者法律、法规、管理规约，实施妨害物业服务与管理的行为。但是否采取以上措施由乙方决定。

10. 向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定和装饰装修的管理要求，当业主和物业使用人装饰装修物业时，订立书面装修管理协议，告知有关注意事项和禁止行为。

11. 法律规定的其他权利和义务。

第十条 业主相关的权利义务

1. 监督乙方按照物业服务合同约定提供物业服务。

2. 遵守物业管理相关法规及本物业管理区域的各项管理制度，履行临时管理规约、本合同约定的各项义务。

3. 根据本合同约定及法规的规定按时交纳物业服务费用。

4. 业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

5. 业主转让物业时，应结清转让之前的物业服务费，否则，乙方有权依法追缴。新旧业主对该服务费承担连带责任。

6. 物业服务费按规定交纳，业主应按时向乙方交纳当期的物业服务费，逾期应向乙方支付违约金（此费用不包含支付乙方向业主或物业使用人追缴物业服务费用时可能产生的人力、交通、通讯及法律诉讼、律师费等相关费用，由业主或物业使用人另行承担）。

7. 需要占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地，及占用共用部位、共用设施设备的，应事先征得相关部门和乙方的书面同意，并在约定期限内恢复原状。造成损失的，应承担相应的赔偿责任。

8. 业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知并与物业服务企业签署装修管理服务协议，并不得违反相关法律法规、本物业装修管理规定及装饰装修禁止行为与注意事项。



9. 对物业维护保养、清洁卫生等工作提供通行和工作便利,如因不配合工作给乙方或他人造成损害的,应承担赔偿责任。

第十一条 违约责任

1. 具有下列情形之一,甲方有权解除合同。

乙方员工因其职责范围的过错给甲方造成巨大的财产损失的;

乙方的服务造成恶劣影响的;

在合同期内,甲方每月对乙方的服务、承诺进行考评,若考评不合格且拒不整改的;

2. 双方约定因为下列事由所导致之损害或导致乙方不能履行本合同约定义务的,乙方均不承担违约责任:

① 雷暴、台风、雪灾、地震、火灾、泥石流、洪水等不可抗力及非乙方能够控制的其它事由(包括但不限于政府行为或政策法规变动等所致之损害)。

② 本物业内发生治安或刑事案件(包括但不限于军事行为、武装冲突、暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等),但因乙方故意或违反本合同约定义务而直接导致的情况不在此限。

③ 因物业本身固有瑕疵所致的一切相关损害、业主专有及专用部分的任何受损,但因乙方故意或违反本合同义务而直接导致的情况不在此限。

④ 因业主、物业使用人或其他第三者故意或过失,或违反本合同、管理规约及其它物业管理规定、未经乙方同意擅自委托乙方工作人员提供服务所致的一切相关损害。

⑤ 乙方曾向业主建议改善自用、共用及约定共用部分设施设备或改进管理措施,而业主未采纳所致之损害(包括但不限于高空抛物、违章装修、未及时维修或提供维修便利等)。

⑥ 自业主迟延交纳物业服务费用至乙方收到欠付费用期间(如通过票据或托收支付物业服务费用的,则以乙方实际收到欠付费用日为收到欠付费用日)产生之任何损害。

⑦ 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业主和物业使用人,暂时停水、停电、停止供热、停止共用设施设备使用等造成的损失;非

因乙方责任出现供水、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的损失。

⑧ 除上述各款外，其它不可归责于乙方的事由而导致的任何损失。

第十二条 未尽事宜，由甲、乙双方另行协商解决，以合同附件、备忘录或补充合同的方式以书面形式加以确认。

第十三条 本合同一式四份，除备份外甲、乙双方各执两份，本合同经甲、乙双方法人代表或授权代表签字盖章予以确认，待合同附件签署后与合同附件一并生效；本合同与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。

