

河南省焦作市中级人民法院老办公楼物业服务合同

甲方（需方）：河南省焦作市中级人民法院

乙方（供方）：河南明润物业服务有限公司

经过双方友好协商，依据《中华人民共和国民法典》，双方同意签订以下合同条款，以便双方共同遵守、履行合同。

第一条 合同内容

服务一览表

序号	服务项目	服务内容	总价
1	河南省焦作市中级人民法院物业管理项目 (二标段)	1、房屋管理； 2、公共部位日常的维修； 3、公共秩序管理； 4、保洁服务管理；	1257784.50 元

第二条 合同总金额

本合同服务总金额：¥1257784.50 元。

大写：壹佰贰拾伍万柒仟柒佰捌拾肆元伍角。

第三条 权利义务和质量保证

1. 甲方保证服务期间，对乙方工作给予支持，提供水、电、场地等必须的基础工作条件。如乙方有需要，还应提供履行合同所必需的有关图纸、数据、资料等。没有甲方事先同意，乙方不得将甲方资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围内。

2. 乙方保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。一旦出现侵权、索赔或诉讼，乙方应承担全部责任。乙方保证服务不存在危及人身及财产安全的隐患，不存在违反国家法规、法令、法律以及行业规范所要求的有关安全条款，否则应承担全部法律责任。

第四条 物业服务费用、服务考核依据和管理费用支付方式

(一) 两年物业服务费总额为人民币 1257784.50 元（壹佰贰拾伍万柒仟柒佰捌拾肆元伍角）。

(二) 物业服务费用主要用于以下开支：

1、工人工资、岗位工资、福利待遇、社会统筹保险、意外保险等。

2、服装费用

3、物业管理区域内垃圾清运费。

4、公司管理成本、利润。

5、法定税费。

(三) 甲方按月支付服务费用，以合同年服务费用金额 24 个月的平均数为月服务费用基数，每月物业服务费为人民币 52407.68 元。甲方根据服务考核依据的结果，按月向乙方支付服务费用。月考核总评分不得低于 70 分，总评低于 70 分扣除当月 2%物业服务费用。连续两个月考核低于 70 分，甲方有权解除物业管理合同。

(四) 服务考核依据：甲方参照《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》（根据现场管理的实际情况，与现场物业管理无关的标准

和评分，双方协商后进行调整和修改），按月对所委托的物业管理项目逐项考核，最终解释权归甲方所有。

（五）服务费用支付

1、乙方需在次月十日前向甲方提交发票、甲方负责人员签名的考核合格报告，乙方可向甲方要求支付上月的物业管理费用。

2、每月支付一次管理费：甲方于次月十五日前向乙方支付上月管理费用。

3、在甲方支付最后一月的管理费时，甲方可根据考核情况，扣除乙方违约金后，将剩余的管理费用一次性支付乙方。

第五条 服务期限和地点

1、该项目服务期限为两年。

2、该项目合同为每年签订，合同服务期限两年。续期自签订合同之日起满一年后，根据甲方对乙方年度考评结果，考核达标后，经双方协商同意，可以续签第二年度合同，每续签下年度合同金额以第一年中标价格为准。

3、服务地点：焦作市解放区站前路 86 号

第六条 物业维护及其它费用

1、物业设施设备（电气设备、给排水设施）日常运行巡检、维修和更新、改造费用以及需要专业资质单位维修保养检测的相关费用由甲方承担。

2、乙方负责的建筑物、构筑物、设施、设备、公共场地、市政设施等项目的维修，由乙方及时编制维修计划和专项维修资金使用计

划，乙方向甲方提出报告与建议，根据甲方的决定，乙方免费提供人力服务，材料费由甲方筹集资金组织维修。

3、物业管理中办公费用、物业维修保洁工具、物品消耗费用由甲方承担。

4、设施设备运行、物业管理办公所用水、电、气等能源费用，由甲方承担。

5、物业服务中包含的承接查验费由乙方承担。

6、办公家具、办公配套设备、维修保养器材、绿化保养工具、清洁设备、保安装备、属大楼专用大型工具等开办费用由乙方提出明细，由甲方承担。

7、水电、气等急需抢修的项目，乙方应根据甲方通知要求在一小时内作出应急反应，处理产生的材料费用和人工费用按照低于市场价格合理收费，收费标准双方另行约定。

第七条 物业的承接验收

1、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。

2、甲乙双方在对物业共用部位、共用设施、设备验收发现问题后，甲方应承担解决问题的责任。

3、对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前款规定进行查验并签订确认书，作为界定甲乙双方承担责任的依据。

4、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、使用和维修保养等技术资料。

(3) 物业质量保修文件和物业使用说明文件。

(4) 签订的施工、保养、维保等和项目有关的合同复印件。

(5) 甲方负责协调电力人员维修人员上岗前培训，各岗位人员操作、学习熟练后，方可上岗。

5、甲方交付使用的物业应符合国家规定的验收标准，并按照国家规定的保修期和保修范围承担物业的保修责任。

6、甲方将按照《物业管理条例》和向乙方提供相应面积的物业管理用房，物业管理用房属甲方所用，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

第八条 安全责任

1、乙方必须重视服务中心的安全，服务岗位人员的工伤、医疗、意外事故所产生的全部费用由乙方承担，甲方不再承担责任及支付任何费用。

2、乙方在物业管理服务期间提供的管理人员因疾病及操作不规范伤亡等因素造成的一切安全责任事故，由乙方承担一切责任及损失。

第九条 违约责任

1、如甲方违反本合同的约定，使乙方无法达到本合同约定的质量标准，乙方有权要求甲方在一定期限内解决；逾期未解决造成经济损失的，由甲方承担责任。

2、乙方违反合同约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改；逾期未整改的，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。因乙方养护原因造成绿化标准不达标的，乙方应承担相应的经济赔偿。

3、如甲方未能按时足额支付乙方物业服务相关费用，应从逾期之日起按当月服务费的日万分之五向乙方支付违约金。因政府财政部门原因或网络故障除外。

4、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) 乙方履行本合同约定的义务，但非管理原因造成的。

(3) 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要暂时停水、停电、停止共用设施设备使用事先已告知甲方和物业使用人的。

(4) 因非乙方原因出现供水、供电、供热、通讯、有线等其他共同设施设备运行障碍造成损失的。

(5) 设施设备在安装和运行期间存在的质量缺陷导致的事故。

5、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属于甲方所有的财务及时完整的移交给甲方。

6、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。

7、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的冲突的，以本合同为准。

8、本合同履行过程中发生争议，由双方协商解决，解决不成，

向乙方所在地法院提出诉讼。

9、本合同一式6份，甲、乙双方各执2份；焦作市房管局物业主管部门、焦作市公共资源交易中心各执1份。

10、本合同自签订之日起生效。

甲方（签章）：



法定代表或委托人：

[Handwritten signature]

乙方（签章）：



法定代表或委托人

张红杰

2023年10月 日

2023年10月 日