

物业服务项目合同

甲方：河南省科学院化学研究所

住所地：郑州市金水区兴达路街道鸿儒路与慧科路交叉口金科智汇谷

统一社会信用代码：12410000MB1P85774U

乙方：和昌物业服务集团有限公司

住所地：郑州市惠济区农业路南天明路西怡丰新都汇3号楼一层西

统一社会信用代码：91410108676725458D

按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国物业管理条例》及其它有关法律法规，依据河南省科学院化学研究所物业项目（项目编号：豫财磋商采购-2024-1063）竞争性磋商文件和响应文件，本着平等、自愿、公平的原则，经甲乙双方充分协商同意，订立本合同内容。磋商文件和响应文件是本合同组成部分，具有同等法律效力。

第一条 物业项目基本情况

项目名称：河南省科学院化学研究所物业项目

建筑面积：建筑面积 22314.45 m²

坐落位置：郑州市金水区兴达路街道鸿儒路与慧科路交叉口金科智汇谷

第二条 服务外包方式

在本合同约定的范围内根据甲方的要求，乙方组织选派人员到甲方，提供相应物业服务，完成服务外包项目，甲方向乙方支付物业服务费。乙方人员与甲方没有劳动关系，其劳动劳务关系、薪酬社保、个税扣缴、计提费用、劳动保护、从业资质、业务培训、事故工伤处理、劳动纠纷、招聘解聘、遣散安置等均由乙方负责，甲方不承担责任。

第三条 物业服务范围

河南省科学院化学研究所物业服务 3#、4#内部的相关物业服务。建筑面积外部区域及园区共用设施设备不属于本合同服务范畴。

第四条 物业服务事项

河南省科学院化学研究所物业综合服务外包，具体服务事项如下：

- 1、秩序管理：出入口秩序管理、楼层巡检、监控室管理等楼栋内秩序服务。
- 2、设备巡查及维护：中央空调系统运行管理维护、安防报警监控系统运行管理维护、弱电智能系统运行管理维护、水电抄表。
- 3、会议服务：楼栋内会议室管理、会议安排及服务。
- 4、负责岗亭、值班室的日常清扫和保洁工作。
- 5、其他事项

第五条 合同期限

合同期限为二年，自 2024 年 12 月 1 日至 2026 年 12 月 1 日止。采用 1+1 模式，即合同一年一签，考核合格后续签下一年合同。

第六条 合同价款及支付

1、合同总价（含税价）即物业服务费总额：人民币 壹佰壹拾肆万 元整（¥1140000 元）。日常设施设备维护中，所需耗材及其他必要物资采购等其他费用，如有产生，由甲方另行承担。

2、按月转账支付。乙方应于次月 1 日前提供完税发票，甲方签署付款凭证交付财务支付服务费，金额为人民币 肆万柒仟伍佰 元整（¥ 47500 元）。乙方应先按甲方要求向甲方提供增值税发票（普票），甲方在 7 日内将服务费转至乙方账户（如遇休息日或节假日顺延）。

户名：和昌物业服务集团有限公司

户号：41001504010050207237

开户行：中国建设银行股份有限公司郑州金水支行

第七条 甲方的权利和义务

1、监督乙方是否按照响应文件中相关规定及本合同约定内容落实。

2、按时支付甲乙双方认可的，合同条款所约定的物业服务费用。

3、对服务质量、人员考勤、岗位履职、环境卫生实施监督检查，对发现的问题有权责令乙方整改，若乙方整改不到位，每次扣减当月服务费，扣减标准如下所示：

(1) 乙方秩序服务人员统一着装，佩戴标识，行为规范，服务主动，用语文明，如未按要求执行，每次扣款 20 元。

(2) 对区域内违反治安、环保等方面的行为，应及时劝阻，报告主管部门，因乙方公司不作为，或者管理不善造成损失的，承担相应的法律责任，每次扣款 100 元。

(3) 建立各种公共的突发事件处理机制和应急预案，冬季雨季，重大节假日进行安全检查，未进行安全检查造成损失的，每次扣 100 元。

(4) 乙方管辖的设施设备定期组织巡查，需要维修的及时上报，提出报告与建议，如执行不到位，每次扣款 50 元。

(5) 乙方对于所管区域夜间巡查一次，并做好记录，如执行不到位，每次扣款 20 元。

4、对乙方在岗员工由于达不到业务技术要求或工作态度不端正，经多次纠错无效的，甲方有权责令乙方进行人员整。

5、乙方从业人员若有违法乱纪行为，甲方应责令乙方立即辞退相关人员，并扣减乙方当月服务费的 5%。

6、对乙方从业人员身份和健康等进行监督、检查和指导。

第八条 乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，乙方为履行本合同应负责制订物业公司的各项管理办法，实施细则。

2、乙方应要求员工每天上班期间着统一的工作服装、使用卫生设备，讲文明、讲礼仪、讲卫生；在服务中不得以任何理由与甲方人员发生分歧、争执、口角、身体侵害等行为，若出现以上事件，甲乙双方应立即成立事故调查小组，经查确属乙方责任，轻者由乙方批评教育，重者辞退，触犯法律者交由司法机关处理。

3、负责岗亭、值班室的日常清扫和保洁工作。

4、所有乙方上岗人员必须体检合格，没有患任何从业禁止的疾病，并取得由县级以上主管部门颁发的健康证；持有（有效）职业资格证书；健康证过期的应暂停上岗，待重新体检合格后方可重新上岗。人员增减公示栏信息必须及时更新，不得以任何理由或借口搪塞。人数配置必须按竞争性磋商响应文件足额到位，服务人员配备必须满足采购人需求。

5、乙方应当培训自身员工按章操作，提高安全意识和技能，严禁违章冒险作业。如在工作服务过程中操作不当、疏忽大意、故意等造成任何安全事故，乙方应承担全部责任，对甲方造成损失的，按损失数额全数予以赔偿。

6、乙方所有派驻员工的工资、福利及其他待遇均由乙方承担，并且须与其从业人员签订相关劳动合同，如发生用工、人身、财产等任何纠纷，由乙方自行承担法律责任，与甲方无关。

7、派驻员工如因乙方过错原因造成他人损害时，由乙方承担相应的过错责任。

8、对其办公场所的消防等安全工作负责，接受消防、卫生等相关部门和甲方的监督检查。

9、本合同有效期内，乙方与甲方以外的第三方发生的一切债务、债权等纠纷，与甲方无关。如影响乙方正常服务，甲方有权解除合同，

要求乙方3日内立即退场并办理交接,甲方预交的物业服务费用,需从合同解除之日起,按天折算返还给甲方。

第九条 设备的管理

1、甲方采购的所有设备、设施、用品、用具(以下简称甲方资产)的所有权归甲方;乙方进场后,甲乙双方共同确认相关设备能正常使用,乙方按甲方提供的资产清单盘点确认,并签字确认;办完移交手续后,合同期内甲方资产使用权由乙方行使,乙方应当妥善保管、使用、维护。若因使用不当造成设备损坏的,由乙方进行修复或赔偿。

2、在合同有效期内,乙方可以免费合理使用甲方资产,但不得外借,外租或以甲方资产做抵押、质押对外担保或贷款、融资等,未经甲方允许,不得使用甲方资产为任何第三方提供服务。

3、乙方在对甲方资产的使用中,应对甲方资产负责,进行妥善保养和维护,出现安全隐患时应及时整改并通知甲方;合同有效期内,所有设备、设施、用品、用具的日常维护维修费用由乙方负责。

4、合同有效期内,甲方资产达到报废条件的,由乙方提出,甲方协调有关职能部门办理报废手续。

5、合同到期后,乙方须按甲方资产清单(已批准报废,正常损耗的除外)如数交还所有甲方资产。

第十条 违约责任

1、甲乙双方要严格遵守合同约定的各类事项,若一方违约,违约方必须承担违约责任并向对方承担因违约而造成的经济损失。

2、严禁乙方违法违规操作、转包分包,一经发现,甲方有权没收履约保证金并解除合同。

3、因乙方管理不善,造成甲方经济损失较大,经甲方督促整改无效,甲方有权单方面终止合同,由乙方承担违约责任并向甲方承担相应的经济损失。



4、因乙方原因给业主或第三人造成损失时，由乙方承担相应的法律责任。

5、甲乙双方无正当理由终止本合同应向对方赔偿违约金人民币壹拾万元整（¥100000）。

6、合同履行期间，甲方对乙方服务质量进行满意度调查，满意度调查中连续两次满意率在80%及以下的，视为服务质量不达标，甲方可扣减乙方相应的服务费用，并保留解除合同的权利。

第十一条 其他事项

1、双方理解地址送达的法律内涵，确认本合同填写的指定联络人、地址、电话等信息准确有效，任何书面通知应充分按照上述方式联络，且一经发出2个工作日后即为有效送达。如信息变动，应在24小时内向对方送达变更通知；否则，对方按原方式仍为有效送达。若因本合同相关纠纷涉诉时，本条款适用于法院诉讼、执行等程序对司法文书的送达。

2、本合同未规定的事项，均按照磋商文件所规定的内容及有关法律、法规执行。

3、发生争议或纠纷，双方友好协商解决。协商不成，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

4、未尽事宜，双方协商解决。本合同一式四份，双方各执两份，双方签字并盖章后生效。

甲方：河南省科学院化学研究所
地址：郑州市金水区兴达路街道鸿儒路与慧科路交叉口金科智汇谷
法定（授权）代表人：张祥

签字日期：2024年11月06日

乙方：和昌物业服务集团有限公司
地址：郑州市惠济区农业路南天明路西怡丰新都汇3号楼一层西
法定（授权）代表人：

签字日期：2024年11月06日

