

政府采购合同

项目名称： 河南省老干部活动学习中心物业管理服务项目

甲 方： 河南省老干部活动学习中心

乙 方： 河南六合物业管理服务有限公司

签 订 地： 河南省老干部活动学习中心

签订日期： 2025 年 10 月 30 日

根据政府采购程序，依据相关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将 河南省老干部活动学习中心物业管理服务项目 委托给乙方实行物业管理服务，特订立本合同。

第一条 项目位置

河南省老干部活动学习中心分为地德街（郑州市郑东新区地德街16号）和政四街（郑州市金水区政四街1号）两个院区。

第二条 物业用房提供

甲方于本合同生效之日起5日内向乙方提供服务期限内必需的物业管理用房（产权属甲方）。乙方使用甲方提供的物业管理用房应严格按照甲方的相关规定使用，不得出租或挪做它用，且应当妥善维护相关用房。

第三条 物业服务内容

服务范围：物业管理项目范围包括综合管理、房屋日常养护维修、供电设施设备运行管理维护、给排水设施设备运行管理维护、中央空调系统运行管理维护、消防系统运行管理维护、安防报警监控系统运行管理维护、弱电智能（楼宇控制）系统运行管理维护、秩序维护与安全管理服务、环境卫生保洁服务、垃圾清运、绿化养护、电梯运行维护等工作。

第四条 服务期限

根据甲乙双方在2025年8月25日签订的《河南省老干部活动学习中心空档期物业管理服务补充合同》要求，乙方若中标，服务期限从2025年5月9日算起。此次物业管理服务期限：自 2025 年 5 月 9 日起至 2026 年 5 月 8 日止。

第五条 物业管理费用及支付方式

1. 合同服务费用：5452368 元（大写：伍佰肆拾伍万贰仟叁佰陆拾捌元）；月服务费 454364 元（大写：肆拾伍万肆仟叁佰陆拾肆元）。

上述服务费用为该项目服务费全包价，包括但不限于工作人员的所有费用、办公费、业务培训费、人员服装费、材料工具费等所有履行本合同相关的费用。甲方不承担服务费以外的其它任何费用。服务费用不因原材料及人力费用等政策或市场行情变化而变动。

2. 支付方式及时间：

根据考核结果，服务费用按月支付。乙方于次月的 5 日前出具上月正规发票，甲方在接到发票后，于当月支付上月费用，节假日顺延。合同期内最后一个月的服务费待甲乙双方办理完交接手续确认无遗留问题后，由甲方支付给乙方。

第六条 甲方权利义务

1. 代表和维护甲方及物业使用人的合法权益，检查监督乙方物业服务工作执行情况；经常听取物业使用人的意见和建议，并及时将这些反馈给乙方；协调甲方、物业使用人、乙方之间的关系。若乙方服务未达到甲方要求，甲方有权解除合同。

2. 审定乙方拟定的物业管理制度，检查监督乙方提供的各项服务承诺的执行情况；对违规、违纪人员，知会乙方主管人员进行批评教育工作，必要时通知乙方予以调换。

3. 负责协调各种管理遗留问题的处理工作；乙方人员提出的安全隐患，甲方有及时处理的义务；同时采取有效措施落实防火、防盗、防破坏等安全防范工作。

4. 乙方服务人员未按要求提供服务为甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

5. 乙方工作人员在工作中，发生自身或导致他人伤、残、亡等的，乙方应承担全部责任。

6. 支持乙方做好物业管理工作，为乙方提供安全的工作服务环境，按照合同规定的标准和办法，按时、足额向乙方支付物业服务费。

7. 甲方与乙方服务人员之间不存在任何性质的劳动或劳务关系。

8. 乙方提供的物业服务不符合甲方要求的，甲方有权责令乙方按甲方要求进行改正，乙方需在甲方要求的整改期限内完成整改；乙方未能达到甲方提出的改正要求的，甲方有权解除本合同，因此导致合同解除的，甲方不承担责任。由此对甲方造成损失的，乙方应该承担赔偿责任。

9. 甲方成立物业考核、考评工作小组，对乙方服务进行考核、考评(详见招标文件第六章第七款检查与考核)。

第七条 乙方权利义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业服务及管理制度。

2. 认真落实物业管理服务各项规章制度的执行，并做好与甲方及时沟通，协助处理相关事宜。

3. 负责编制物业管理年度管理服务计划、人员安排计划、资金使用计划及决算报告，并报甲方审核。

4. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，应与甲方协商，经得甲方书面同意后方可实施。

5. 配合完成甲方交办的其他涉及管理服务范围的临时性工作。

6. 统一配备员工工装、工具及相关物料、设备（需向甲方提供清单以及使用周期）；定期组织员工培训，提升业务技能，确保服务达到约定的质量标准；严格按照公司规章、制度、规范等对员工进行管理和要求。

7. 服务人员工资发放、社保缴纳等责任由乙方负责，与甲方无关。乙方自行解决工作人员的食宿问题。

8. 乙方应做好服务人员岗位职责培训、安全教育等工作，严格遵守有关安全作业规定，为工作人员做好各项防护措施；乙方员工不论在工作、休息等任何时间、场所造成的安全事故、人身损害和财产损失均由乙方承担责任，甲方概不负责。

9. 乙方应严格遵守各项规章制度，保证工作职责范围内不发生盗窃案件、火灾事故，如因乙方管理不善，给甲方和其他第三方造成人身或财产损失的，应由乙方承担全部责任。如乙方向甲方提出了隐患意见，甲方没有采取措施而造成损失，所造成的损失由甲方承担。

10. 接受甲方考评、考核和物业管理行政主管部门的监督，不断完善管理服务，如因乙方管理失误造成甲方经济损失，乙方负责赔偿。

11. 乙方以所投标标书描述的技术标准及甲方要求作为管理服务标准，必须每月按标书标准及甲方要求去对本月工作进行自评，如有不符合的情况，应及时整改。

12. 本合同终止当日，乙方无条件向甲方移交物业管理档案资料和退还属甲方所有的物业管理用房及其它各类设施物品、资料（合理损耗除外），并办理交接手续。乙方未按时履行交接手续或者移交手

续未达到甲方要求的，不予支付最后一个月的服务费，甲方并有权要求乙方赔偿甲方遭受的实际损失。

13. 乙方不得以任何理由、形式转让管理权及本协议项下的权利义务，如果出现企业挂靠、项目转包现象，甲方有权提前终止合同，且乙方应向甲方支付合同总金额 10% 的违约金，并承担由此给甲方造成的经济损失。

第八条 服务要求

以招标文件内容为准，按照甲方要求，乙方完成服务标准。

第九条 甲方违反合同约定，使乙方未完成规定管理目标任务的，乙方有权要求甲方在一定期限内给予解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十条 乙方违反本合同的约定，未能达到约定的管理服务目标、标准和质量（详见招标文件第六章项目需求），甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权解除合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十一条 甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付 10000 元（大写：壹万元）人民币的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿，支付的赔偿以实际损失为限。

第十二条 自本合同生效之日起 7 日内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第十三条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方均应向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十四条 本合同履行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十五条 双方可对本合同的条款进行补充，若需增加服务内容、人数及服务费用，须以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第十六条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第十七条 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

第十八条 合同期满本合同自然终止。

第十九条 本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖甲乙双方公章之日起生效。

甲方（签章）：河南省老干部活动学习中心

代表签字：

胡明家

2025.10.30

联系人：

乙方（签章）：



代表签字：

马永平

联系人：

开户银行：中行郑州万达广场支行

账号：262435251418

电话：0371-62036888

日期： 年 月 日



