

平 顶 山 市 职 防 所

物 业 管 理 合 同

平顶山市职业病防治所
平顶山市美佳物业服务有限公司

二〇二五年

甲方（委托方）：平顶山市职业病防治所

乙方（受托方）：平顶山市美佳物业服务有限公司

河南求实工程造价咨询有限公司受平顶山市职防所的委托，就平顶山市残联及职防所与监督局综合楼物业服务项目进行竞争性谈判，2018年8月13日按规定程序进行了开标、评标，本次谈判会议的谈判结果已公布在河南招标采购综合网，项目编号：QSZBS201807029，中标人为：平顶山市美佳物业服务有限公司。

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将平顶山市职业病防治所综合楼物业项目委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业类型：综合办公楼

座落位置：平顶山市新城区和谐路北段

组成本合同的文件有招标文件、投标文件及本合同。

第二条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第三条 甲方委托给乙方管理的项目包括：

- 1、职防所房屋的公共区域含地下停车场的安全保卫、卫生保洁、园林养护、垃圾清运及处置（垃圾按相关规定运至垃圾中转站处置，费用由中标人承担）、办公水电维护（代收电费，不能加价收取，只能加收税费），公共地面日常保洁、公共门窗、步梯、电梯日常保洁、干净卫生。（地下停车场两周保洁2次）。
- 2、供电系统高、低压电器设备、电线、电缆、电器照明装置等的管理维护，更换电器配件由甲方同意后进行购买更换。
- 3、公用绿地、花木、建筑等的养护与管理；
- 4、公用设施每周2到3次保洁并管理，包括道路、自行车棚、

停车场等。

5、公共环境卫生，包括楼内共用部位的清洁卫生、楼层及院内垃圾的收集、清倒，楼内公共区域的卫生保洁，公务间卫生服务费另算；

6、安全保卫管理，维持公共秩序，包括来访人员登记通报、巡视、门岗执勤、消防安全、突发事件处理等；

7、管理与物业相关的工程图纸、竣工验收等档案资料。

第四条 乙方负责向甲方收取物业管理服务费：

新城区综合楼物业服务费 113047.8 元/年，公务间卫生服务费 12000 元/年（每月 1000 元）。（老城区办公楼物业服务费 86400/年，服务内容为办公楼门卫巡视、保洁为办公楼日常保洁，使用工具、耗品由甲方负责），以上合计：全年物业服务费为 211447.8 元，新城区综合楼每月 10420.65 元，老城办公楼每月 7200 元，甲方应于每季度末，向乙方支付本季度的物业管理费用。

第五条 甲方负责每月向乙方支付代收电费： / 元，甲方应根据电业部门缴费凭证核算后五日内，向乙方支付本月电费。

第六条 对业主和物业使用人违反物业管理公约的行为，(物业管理公约须经双方同意)乙方应针对具体行为并根据情节轻重，采取规劝、制止等措施，并向甲方领导报告。

第七条 委托管理期限为五年，自 2025 年 2 月 15 日开始算起。

第八条 甲方权利义务

- 1、 代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 2、 审定乙方拟定的物业管理制度和年度服务计划；
- 3、 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 4、 在合同生效后向乙方提供物业管理用房、配件耗材仓库、更衣室、水电工值班室（产权属甲方），无偿使用，乙方更换维修配件须经甲方同意，甲方支付配件费用。
- 5、 负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，并

于合同生效后向乙方移交;

- 6、 负责按时交纳乙方物业管理服务费用;
- 7、 协助处理本合同履行过程中的相关问题;
- 8、 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

第九条 乙方权利义务

- 1、 根据有关法律法规及本合同的约定,制订物业管理制度;
- 2、 向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定;
- 3、 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为,提请甲方处理;
- 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,须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施;
- 5、 本合同终止时,乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料;
- 6、 发生被盗时,按照责任划分应承担相应责任。

第十条 物业管理服务质量

- 1、 乙方须按甲方的标准要求,实现目标管理。
- 2、 甲方定期对乙方的服务质量进行检查评定,并将评定结果及时通知乙方,需要整改的乙方应积极采取措施整改。

第十一条 房屋共用部位和共用设施设备的维修经甲方同意后费用由甲方承担,包含各种配件,乙方负责施工。

第十二条 公用绿地的养护费用由乙方承担,更新、改造费用由甲方承担。

第十三条 物业管理服务费

管理服务项目变动时,由双方协商服务费的具体调整办法。

第十四条 违约责任

- 1、 甲方违反合同的约定,使乙方未完成规定管理目标,乙方有

权要求甲方在一定期限内解决,逾期未解决的;造成乙方经济损失的,甲方应给予乙方经济赔偿。

2、乙方违反本合同的约定,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。

第十五条 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。

第十六条 乙方根据甲方委托管理事项,办理交接验收手续。

第十七条 双方可对本合同的条款进行补充,经协商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。

第十八条 本合同之附件均为合同有效组成部分,本合同及其附件内,空格部分填写的方字与印刷文字具有同等效力。

第十九条 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。

第二十条 本合同一式四份,甲乙双方各执两份,具有同等法律效力。

第二十一条 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因,达不到使用功能,造成重大事故的,由甲方承担责任并作善后处理,以政府主管部门的鉴定为准。

第二十二条 本合同执行期间,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。

第二十三条 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,由辖区法院判决。

第二十四条 合同期满后甲乙双方在无有异议的情况下,本合同自动延续,如一方有异议者,应在该合同期满30天前向对方提出书面意见,达成统一意见后本合同继续生效。

第二十五条 本合同自双方交接之日起生效。



代表人: 齐新国

代表人: 史红伟

2025 年 1 月 17 日