

中标通知书

兰考县城发物业服务有限公司：

根据兰考县机关单位物业服务（第一批）项目招标文件和贵公司提交的投标文件，经评标委员会评审，现确定贵公司为本项目中标人。

主要内容如下：

项目名称	兰考县机关单位物业服务（第一批）项目
服务期限	三年
服务质量	符合国家、行业标准，满足采购人需求
中标价格（人民币）	小写：5020000.00 元/年 大写：伍佰零贰万元整

请贵单位自收到本通知书后 30 日内，按照相关规定与招标人签订合同。

特此通知！

招 标 人（盖章）：



代理机构（盖章）：



兰考县公共资源交易中心（盖章）



2025 年 03 月 31 日

物业服务合同

甲方：业主方（以下简称甲方）：兰考县机关事务中心

地址：河南省兰考县油田西院林泉路机关大院

乙方：管理方（以下简称乙方）：兰考县城发物业服务有限公司

地址：河南省开封市兰考县金融大厦。

为做好机关单位物业服务工作，提升物业服务水平，为干部职工创造一个良好的工作环境，根据兰考县公共资源交易中心机关单位物业服务（第一批）项目（兰财采字公开招-2025-18）评标结果，确定乙方为中标单位，依据相关法律、法规，在平等互利的基础上，通过友好协商，订立本合同。

第一条 项目概况

兰考县机关单位物业服务（第一批）项目招标期限为三年，合同一年一签。本合同有效期限：自2025年4月1日起至2026年3月31日止，共1年，乙方在本合同签订后一个月内不能正常运行，甲方有权终止该合同，乙方应无条件撤出，因此给甲方造成的损失，乙方应负责赔偿。在服务期届满前，任何一方未提出任何异议，则续签合同。物业服务场所见下表：

序号	场所名称	坐落位置	电梯数量	楼栋数量	楼层
1	兰考县人力资源和社会保障局	兰考县中原路北段 44 号	/	2	3/3
2	兰考县应急管理局	兰考县中原路北段 42 号	/	2	4/4
3	兰考县图书馆	兰考县文体路与裕禄大道 交叉口西南方向 160 米	1	1	5
4	兰考县文化馆	兰考县建设路 63 号	2	1	5
5	刘岷纪念馆	兰考县裕禄大道北段	/	1	1
6	兰考礼堂	兰考县裕禄大道 16 号	/	1	3
7	农林大厦	兰考县黄河路与兴兰大道 交叉口北 160 米	3	1	14
8	民生大厦	兰考县黄河路与兴兰大道 交叉口北 50 米	3	1	13
9	兰考县市场监督管理局 东院	兰考县兴兰大道 006 号	1	1	5
10	兰考县市场监督管理局 南院	兰考县中山北街与兰阳路 交叉口	/	3	4/3/2
11	兰考县财政局	兰考县兴兰大道北段	4	1	13
12	兰考县普惠金融中心	兰考县朝阳路与清源路 交叉口西南 180 米	3	1	11
13	兰考县公共资源 交易中心	兰考县城关镇裕禄大道东侧	/	3	3/3/2
14	兰考县教育体育局	兰考县朝阳路与振兴路 交叉口	2	1	10
15	焦裕禄纪念园	兰考县裕禄大道 235 号	/	/	/
16	兰考县房地产管理 服务中心	兰考县油田东院	/	1	4
17	兰考县青少年活动中心	兰考县车站路与振兴路 交叉口西 200 米	/	2	2/4

第二条 服务范围、内容、人员配置及费用支付

2.1、物业服务范围及内容：包括但不限于为兰考县机关单位物业服务（第一批）项目及其附属场地提供物业基本服务、公共秩序维护服务、保洁服务、绿化服务、公用设施设备维护服务、房屋维护服务以及甲方安排的临时工作，接受甲方的管理、指导与监督。

2.2 人员配备表见下方，表中人员数量为最低配置要求：

岗位配置明细

序号	场所	所含单位	项目经理 / 人	财务 / 人	品质 / 人	客服主管 / 人	秩序员 / 人	保洁员 / 人	绿化工 / 人	维修工 / 人	备注
1	兰考县文化广电和旅游局	兰考县礼堂(保洁 1 人, 秩序员 2 人)、兰考县图书馆(保洁 2 人, 秩序员 2 人)、兰考县人民文化馆(保洁 2 人, 秩序员 2 人)、兰考县刘岷纪念馆(保洁 1 人, 秩序员 2 人)					8	6			
2	兰考县应急管理局	兰考县应急管理局(保洁 2 人, 秩序员 2 人)					2	2			
3	兰考县人力资源和社会保障局	兰考县人力资源和社会保障局(保洁 3 人, 秩序员 2 人)					2	3			
4	农林大厦	兰考县农业农村局、兰考县乡村振兴局、兰考县林业服务中心、兰考县发展和改革委员会、兰考县水利局、兰考县畜牧局(保洁 5 人, 秩序员 4 人, 经理 1 人, 客服主管 1 人, 维修 1 人)	1			1	4	5		1	
5	民生大厦	兰考县工信局、兰考县科技局、兰考县交通运输局、兰考县文化广电和旅游局、兰考县卫生健康委员会、兰考县退役军人事务局、兰考县公路事业发展中心、兰考县农业机械中心、兰考县红十字会(不含医保局及餐厅)(保洁 5 人, 秩序员 4 人, 客服主管 1 人, 维修 1 人)				1	4	5		1	
6	兰考县财政局	兰考县财政局、兰考县统计局、兰考县金融工作局(不含环保局、邮政局)(保洁 4 人, 秩序员 2 人, 经理 1 人)	1				2	4			
7	兰考县普惠金融中心	兰考县商务发展服务中心、兰考县自然资源局、兰考县住房和城乡建设局(不含城投公司、兰考县城乡发展公司、河南立怡科技公司、兰考县民生发展有限公司、兴工公司)(保洁 4 人, 秩序员 2 人, 维修 1 人)					2	4		1	
8	兰考县公共资源交易中心	兰考县公共资源交易中心(保洁 3 人, 秩序员 2 人)					2	3			
9	兰考县教育体育局	兰考县教育体育局(保洁 4 人, 秩序员 2 人)、兰考县青少年校外活动中心(保洁 2 人)(客服主管 1 人, 维修 1 人)				1	2	6		1	

10	兰考县不动产登记中心	兰考县不动产登记中心（保洁 2 人）						2			
11	兰考县市场监督管理局	兰考县市场监督管理局南院（保洁 3 人、秩序员 2 人）、兰考县市场监督管理局北院（保洁 1 人、保安 2 人）					4	4			
12	焦裕禄纪念园	兰考县焦裕禄纪念园管理处（秩序员 8 人，保洁 11 人，绿化 4 人）、兰考县展览馆（保洁 5 人）、兰考县四面红旗纪念馆（保洁 1 人，秩序员 1 人）、兰考县党史馆（保洁 1 人）、兰考县文化交流中心游客接待服务中心（保洁 1 人）、兰考县焦裕禄精神体验教育基地、泡桐试验站体验教育基地（经理 1 人，主管 1 人）	1			1	9	19	4		
合计			3	0	0	4	41	63	4	4	
总合计			119								

2.3、本合同签署生效后，乙方应主动盘点并书面确认本项目所涉资产（含物业服务范围内建筑物、构筑物、办公设备等），乙方应尽合理管理义务，维护项目资产安全。

2.4、费用支付

（1）物业服务费：中标价为 502 万元（大写：伍佰零贰万元），上述物业服务费用已包含乙方为执行物业服务而发生的聘用人员工资、社保以及工装、物料、劳动工具、垃圾清运、电梯维保等费用，依据项目财政评审报告，由乙方根据中标金额编制服务费用清单，经业主及其他相关单位审核无异议之后，作为合同内容严格执行。双方另有约定的除外。

清单如下：

兰考县机关事业单位物业服务项目第一批（单位：元/月）

序号	部门设置	岗位配置	人数	基本工资	社保	体检	工装	劳保	物料	合计（月）	年计 （12个月）	备注
1	维修部	维修员	4	4000	1568	70	146	36	291	24442	293301	
2	保洁部	内保	63	2000	70	70	82	36	395	167144	2005728	
		绿化工	4	2500	70	70	82	36	362	12481	149772	
3	秩序部	秩序员	41	2000	70	70	82	36	217	101489	1217862	
4	物业服务中心	客服主管	4	3500	1568	70	186	36	0	21437	257242	
		项目经理	3	4500	1568	70	186	36	0	19078	228932	
5	垃圾清运费									8600	103200	
6	电梯维保费									5542	66500	
7	固定资产折旧费									1260	15116	
8	总计（元/年）										4337653	
9	管理费用(3%)	总计行乘 3%										
10	利润 (6%)	第 8 行 9 行之和乘以 6%										
11	增值税 (6%)	第 8 行 9 行 10 行之和乘以 6%										
12	总费用	第 8 行 9 行 10 行 11 行之和										

各岗位保险成本预算（单位：元/月）

序号	部门设置	岗位配置	人数	保险	每人每月 (元)	每月合计 (元)	年费用合计 (元)	备注
1	维修部	维修员	4	五险二金（社保 851.8 元+二金 716.1 元）	1568	6272	75259	
2	保洁部	内保	63	雇主责任险+意外险	70	4410	52920	
		绿化工	4	雇主责任险+意外险	70	280	3360	
3	秩序部	秩序员	41	雇主责任险+意外险	70	2870	34440	
4	物业服务中心	客服主管	4	五险二金（社保 851.8 元+二金 716.1 元）	1568	6272	75259	
		项目经理	3	五险二金（社保 851.8 元+二金 716.1 元）	1568	4704	56444	

各岗位工装成本预算（单位：元/月）

序号	部门设置	岗位配置	人数	夏装 2套	春秋装 2套	冬装 2套	每人每年费 用（元）	每人每 月费用（元）	年费用合计 （元）	备注
1	维修部	维修员	4	374	460	920	1754	146	7016	
2	保洁部	内保	63	184	280	520	984	82	61991	
		绿化工	4	184	280	520	984	82	3936	
3	秩序部	秩序员	41	184	280	520	984	82	40344	
4	物业服务中心	客服主管	4	565	738	924	2227	186	8906	
		项目经理	3	565	738	924	2227	186	6680	

每月劳保明细

序号	物料名称	单位	单价	用量	费用合计	备注
1	毛巾	条	14	1	14	
2	洗衣粉	包	11	1	11	
3	手套	双	3	2	6	
4	肥皂	块	5	1	5	
5	合计				36	

维修部每人物料明细

序号	物料名称	单位	单价	用量	费用合计	每月分摊	备注
1	电锤	台	470	1	470	20	2 年
2	热熔器	台	94	1	94	8	1 年
3	万用表	台	110	2	220	18	1 年
4	活动扳手	台	18	2	36	2	2 年
5	电动扳手	台	560	1	560	47	1 年
6	梅花螺丝刀	把	18	2	36	2	2 年
7	人字梯	台	280	3	840	70	2 年
8	锂电充电钻	台	280	2	560	47	1 年
9	充电角磨机	台	216	1	216	18	1 年
10	管钳	把	47	1	47	2	2 年
11	老虎钳	把	26	2	52	4	2 年
12	尖嘴钳	把	19	2	37	2	2 年
13	斜口钳	把	20	2	40	2	2 年
14	剥线钳	把	14	2	28	2	1 年
15	一炮通	台	140	1	140	23	6 月
16	胶枪	把	26	1	26	4	6 月
17	铆钉枪	把	26	1	26	4	6 月
18	套头	把	41	1	41	3	1 年
19	内六方扳手	把	18	1	18	3	6 月
20	PVR 水管剪刀	把	35	1	35	6	6 月
21	工具包	个	27	2	54	5	1 年
22	合计					291	

内保洁每人物料明细

序号	物料名称	单位	单价	用量	费用合计	每月分摊	备注
1	小垃圾袋	卷	0.46	80	37	37	每箱 100 卷, 每卷 15 个, 共计 1500 个
2	大垃圾袋	把	38	4	150	150	每包大垃圾袋 400 个
3	洁厕灵	瓶	5	5	23	23	1 月
4	84	瓶	3	5	14	14	1 月
5	海绵拖把	把	23	1	23	12	2 月
6	毛线拖把	把	11	1	11	6	2 月
7	长排拖把	把	19	1	19	9	2 月
8	尘推	把	47	1	47	16	3 月
9	双面玻璃擦	个	189	1	189	16	1 年
10	长杆玻璃擦	个	47	1	47	8	6 月
11	玻璃水	瓶	7	1	7	7	1 月
12	胶皮手套	双	3	2	6	6	1 月
13	草酸	桶	57	1	57	19	3 月
14	尘推油	桶	57	1	57	9	6 月
15	除胶剂	瓶	19	1	19	19	1 月
16	套扫	套	19	1	19	9	2 月
17	鸡皮	个	9	1	9	9	1 月
18	抹布	块	3	2	6	6	1 月
19	洗洁精	瓶	12	1	12	12	1 月
20	钢丝球	个	1	4	3	3	1 月
21	红桶	个	14	1	14	5	3 月
22	铲刀	把	8	1	8	3	3 月
23	合计					395	

绿化每人物料明细

序号	名称	单价（元）	用量	费用合计	每月分摊	备注
1	高枝剪	94	1	94	8	1 年
2	高枝锯	94	1	94	8	1 年
3	果木剪	23	3	69	6	1 年
4	果木锯	18	2	36	3	1 年
5	药桶	94	2	188	16	1 年
6	电动绿篱剪	450	1	450	19	2 年
7	电动弯刀	560	2	1120	47	2 年
9	背式打草机	560	1	560	16	3 年
11	胶鞋	23	1	23	2	1 年
12	雨衣	28	1	28	2	1 年
13	圆头铁锹	23	1	23	2	1 年
14	方头铁锹	23	1	23	2	1 年
15	打草绳	28	2	56	5	1 年
16	机油	42	5	210	18	1 年
17	压力剪	93	1	93	8	1 年
18	人字梯	280	1	280	23	1 年
19	打草、冲地汽油	9	20	180	180	1 月
20	合计				362	

秩序每人物料明细

序号	名称	单价（元）	用量	费用合计	每月分摊	备注
1	对讲机	141	1	141	12	1 年
2	手电筒	38	2	75	6	1 年
3	巡更器	282	1	282	24	1 年
4	巡更点	8	20	166	14	1 年
5	套扫	19	1	19	9	2 月
6	海绵拖把	23	1	23	12	2 月
7	红桶	14	1	14	5	3 月
8	胶鞋	23	2	47	4	1 年
9	雨衣	28	2	56	5	1 年
10	圆头铁锹	23	2	47	4	1 年
11	方头铁锹	23	2	47	4	1 年
12	抹布	3	2	6	6	1 月
13	鸡皮	9	2	18	18	1 月
14	锁车器	149	1	149	12	1 年
15	手套	3	2	6	6	1 月
16	拖车器	1405	2	2810	78	3 年
17	合计				217	

垃圾清运、电梯维保费用

序号	单位名称	垃圾清 运费/月	电梯 台数	电梯维保 /年	电梯维保 /月	合计	备注
1	农林大厦	700	3	10500	875	1575	
2	民生大厦	700	3	10500	875	1575	
3	金融中心	650	3	10500	875	1525	
4	公共资源交易中心	300		0	0	300	
5	人社局	500		0	0	500	
6	市场监管局	1100	1	3500	292	1392	
7	教体局	750	2	7000	583	1333	
8	不动产中心	500		0	0	500	
9	青少年活动中心	500		0	0	500	
10	应急管理局	500		0	0	500	
11	财政局	700	4	14000	1167	1867	
12	焦园	900		0	0	900	
13	图书馆	200	1	3500	292	492	
14	文化馆	200	2	7000	583	783	
15	刘岷纪念馆	200		0	0	200	
16	礼堂	200		0	0	200	
17	合计	8600	19	66500	5542	169700	

固定资产折旧费

序号	物料名称	单价 /元	用量	费用合计 /元	每月分摊 /元	使用期限 /年	备注
1	过塑机	179	3	538	22	2	
2	台式电脑	3000	4	12000	333	3	
3	打印机	2000	4	8000	222	3	
4	笔记本电脑	3000	1	3000	83	3	
5	垃圾车	4500	4	18000	300	5	
6	打草机	500	5	2500	42	2	
7	修边机	1800	2	3600	60	2	
8	打药机	1800	1	1800	30	3	
9	疏通机	10000	1	10000	167	3	
10	合计				1260	15116	

以上费用项目，人员数量及工资待遇须达到要求，甲方定期检查考核；乙方应每月根据服务支出实际情况编制结算清单。甲方考核结果及乙方结算清单作为物业服务费用结算依据。

2.5 费用支付采用当月结算上月费用，每月结算一次。乙方每月 10 日前将上月结算清单及发票提供给甲方，由甲方核实后向财政部门申请直接支付给乙方。

第三条 人员配置及要求

3.1 在人员配置上，严格按照招标要求足额配备，并接受甲方的监督和管理，合理安排技术人员比例，对于电梯维护（电梯紧急电话 24 小时有人值守）、绿化养护、消防安全、维修等专项服务，配备足够的专业技术人员，确保日常工作能够得到专业的保障。

3.2 管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得相关资格证书或者岗位证书。

3.3 项目经理满足：高中及以上学历，45 岁以下，三年及以上类似项目服务经验。综合主管满足：45 岁以下，具有一年及以上类似管理经验。

3.4 物业人员应统一着装，服装得体，保持干净整洁、无明显污渍、破损，标志佩戴标准。

第四条 秩序维护及消防安全

4.1 负责区域内交通与车辆停放秩序的管理,公共秩序的维护管理。停车场设施设备完好。停车场标志、车辆行驶路线设置合理、规范,临时车辆出入登记及时,记录完整,机动、非机动车辆停放有序,停车场巡视检查记录完整。

4.2、乙方负责安全监控系统、门禁系统的日常控制和操作管理及门岗值勤、值班室来访登记、信件收转、区域定时巡查等;消防监控系统具备运行条件的经甲乙双方协商后由乙方负责。

4.3安全巡逻应做好巡防记录,保证24小时不间断巡逻,巡查内容包括公共设施的运行状况、消防设施设备是否正常、有无异常气味或声响、区域内的安全秩序等。如乙方未尽到消防安全防范义务发生火灾、安全等事件,所造成的一切后果及经济损失由乙方负责。

4.4乙方对管辖区域内的一切消防安全工作负全责,应配备持有证件的专职消防员,组织消防巡查、日常设施设备维护,及时发现区域内的消防安全隐患点,并立即整改,确保消防设施设备处于完好状态及消防安全,做好相关记录。

第五条 卫生保洁服务

5.1有健全的保洁制度,道路、停车场、绿地等公共区域设专人保洁,每天清扫2次;电梯厅、楼道每日清扫拖洗不低于2次,时时保洁;公共区域大厅人员即时在岗,即脏即拖洗,随时保持清洁;公共卫生间每日清扫不低于2次;楼梯扶手每日擦洗不低于2

4.1 负责区域内交通与车辆停放秩序的管理,公共秩序的维护管理。停车场设施设备完好。停车场标志、车辆行驶路线设置合理、规范,临时车辆出入登记及时,记录完整,机动、非机动车辆停放有序,停车场巡视检查记录完整。

4.2、乙方负责安全监控系统、门禁系统的日常控制和操作管理及门岗值勤、值班室来访登记、信件收转、区域定时巡查等;消防监控系统具备运行条件的经甲乙双方协商后由乙方负责。

4.3安全巡逻应做好巡防记录,保证24小时不间断巡逻,巡查内容包括公共设施的运行状况、消防设施设备是否正常、有无异常气味或声响、区域内的安全秩序等。如乙方未尽到消防安全防范义务发生火灾、安全等事件,所造成的一切后果及经济损失由乙方负责。

4.4乙方对管辖区域内的一切消防安全工作负全责,应配备持有证件的专职消防员,组织消防巡查、日常设施设备维护,及时发现区域内的消防安全隐患点,并立即整改,确保消防设施设备处于完好状态及消防安全,做好相关记录。

第五条 卫生保洁服务

5.1有健全的保洁制度,道路、停车场、绿地等公共区域设专人保洁,每天清扫2次;电梯厅、楼道每日清扫拖洗不低于2次,时时保洁;公共区域大厅人员即时在岗,即脏即拖洗,随时保持清洁;公共卫生间每日清扫不低于2次;楼梯扶手每日擦洗不低于2

次；室外标识、宣传栏、信报箱等共用部位设施设备每日擦拭不低于2次；路灯、楼道灯每周清洁不低1次。

5.2雨水井、化粪池、污水井每周检查1次，视检查情况及时清掏，保持通畅，无堵塞外溢；化粪池每月检查不低于1次。

5.3负责室内外公共区域环境卫生的保洁，办公楼等楼宇的清洁卫生、垃圾的收集和清运。垃圾处理及时，垃圾设施及容器外观清洁、无异味，垃圾袋装化处理，并实施垃圾分类处理。

5.4管理区内（包括树木、绿地、水面等）无塑料袋、果皮、纸屑、烟蒂、粪便等杂物，垃圾及时清理，倒至指定地点。

5.5公共场所内的照明灯具、石凳、连椅、各类标志牌、护栏等，外观整洁、明亮、美观、醒目，无积尘、无污迹。垃圾桶、果皮箱设置整齐、外观整洁明亮，无污迹，垃圾无外溢，四周地面无撒落垃圾，垃圾日产日清。

5.6乙方应制定楼层、会议室、卫生间等区域的卫生详细标准并报甲方备案。

第六条 绿化服务

6.1根据地被植物生长习性及时浇水、施肥，使地被植物长势良好、平整、美观，无凹陷、黄土裸露及杂草等影响美观的情况。根据不同品种草坪的生长习性，及时修剪。绿地、花灌木、花池内种植的草花应长势繁茂、无枯死株、无残花败叶。包括区域内植物的修剪、灌溉、病虫害防治，根据季节特点，病虫害按绿植

花卉病虫害防护周期进行。确保绿化完好率达到100%。

6.2按绿化实际需要进行浇灌、及时上报枯死植物，并进行补栽，保持区域内绿化正常，应配备专人负责室内绿植的养护及更换，如因管理不当或病虫害防治不到位造成植物死亡的，乙方应予以赔偿。

6.3定期报告绿化管理的工作计划，并提出区域内绿化管理的思路与建议。

第七条 房屋及设施设备维修服务

7.1 维修操作人员应持证上岗，并配备专业的维修工具和车辆，确保响应及时，紧急维修应 15 分钟到场，确保问题及时处理，维修及时率达到 100%，合格率达到 100%，完好率达到 100%，险情排除及时率达到 100%。并有详细的维修记录，同时定期组织维修人员培训，提高专业技能和服务水平。

7.2 房屋外观（包括屋面、露台）完好、整洁；楼体内部墙面、地面无破损；外墙及公共区域墙面和电梯间无乱张贴、乱涂、乱画、乱悬挂现象。房屋紧急维修当时通知即刻维修，其它维修 2 小时内处理，墙面地面维修不超过两个工作日内完成，其他报甲方协商维修期限。维修及时率达 99%，合格率达 100%，险情排除及时率达 100%，并有详细维修记录。保持项目标志牌，导视牌，示意图等标志整洁，无乱挂、乱堆、乱放现象。每日巡查 1 次装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改

共用管线等损害公共利益现象的,及时劝阻并报告有关主管部门。

第八条 物业服务质量

8.1 安全秩序维护严格执行国家有关规定和甲方的有关规章制度,确保无安全事故发生。

8.2房屋外观:完好率力争99%以上。

8.3设备运行:运行正常,重大设备完好率力争99%以上。

8.4员工培训率达到95%以上,员工满意率90%以上。

8.5设施、设备的维修、养护:完成率95%。

8.6公共环境:合格率95%以上。

8.7交通秩序:车辆出入登记(按需执行)、管理有序、无因乙方管理失误造成的交通事故发生。

8.8干部职工满意度95%以上。

8.9甲方每月对乙方进行检查考评,考评结果与物业服务费用挂钩。

第九条 甲方权利义务

9.1 维护自身的合法权益,享受乙方提供的物业服务。

9.2 以合同及招投标文件监督管理乙方物业服务质量、服务方案、承诺落实、制度等执行情况,

9.3 甲方有权对乙方聘用人员进行资格审查、确定,有权要求乙方在规定期限解聘不能胜任工作的有关人员。

9.4 甲方对乙方的物业服务质量有监督权利。甲方有权对乙方的物业基本服务、公共秩序维护服务、保洁服务、绿化服务、公用设施设备维护服务、房屋维护服务、人员配备、工资支付等方面进行监督检查，有权通过现场检查或调取监控、考勤设备等核实在岗情况；乙方应在接到甲方整改通知后的3个工作日内完成整改，并向甲方提交整改报告。若乙方不能及时改正的或整改达不到甲方要求的，甲方可另行聘请相关公司进行整改并下达整改通知书，相关费用由甲方从乙方的物业费中扣除。若甲方下达整改通知书超过两次，则甲方有权解除该合同。

9.5 甲方有权根据《兰考县机关单位物业服务标准及监督检查细则》（详见附件）每月对乙方进行综合考评，可根据考核结果从乙方物业服务费用中扣除相应金额。

9.6 甲方有权审核乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算，有权检查乙方的财务报表及资料，对不合理的支出甲方有权提出改进意见。

9.7 甲方有权审核乙方设备维护保养、物料购买的费用预算。

9.8 甲方有权审核乙方季度、半年和全年度管理报告，提出整改意见。

9.9 协调日常管理中有有关的内外关系，对乙方需要协调解决的问题，甲方应采取积极态度予以处理。

9.10 甲方应为乙方提供甲方认为必要的办公用房、设施，设施产权归属甲方，仅供乙方按照指定用途合理使用；乙方的办公

设备耗材及消耗品由乙方自行承担。

第十条 乙方权利义务

10.1 乙方应严格按照招标文件及本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务，在人员岗位配置、人员工资待遇等方面不得弄虚作假、不得单方面降低标准、打折扣。

10.2 根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理规章制度及相关方案。

10.3 及时向业主和物业使用人通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受业主和物业使用人的监督。

10.4 乙方在签订合同后，应积极主动同甲方办理固定资产、设备设施的交接管理手续。

10.5 乙方自行聘用员工，对所聘人员的管理与服务行为负责，并承担所有安全责任及所涉及的法律风险。乙方客服以上管理人员必须具备国家或行业规定的从业资格，维修工等特殊岗位人员和国家要求的需有资格证的人员必须持证上岗；所聘人员须按国家有关规定达到健康标准，每年进行一次健康检查。

10.6 妥善使用和保管甲方提供的各种设备设施，并承担非设备本身质量问题所引起的设施维修的所有费用。合同终止后，乙方应完好交还甲方，如有损坏，乙方照价赔偿。

10.7 乙方服务人员因出现劳动争议或工伤等人身安全和责任

事故而导致索赔的，由乙方处理并承担全部责任，与甲方无关。

10.8 乙方服务人员因违法或违规操作而给甲方造成损失，乙方应承担连带赔偿责任。

10.9 本合同有效期内，由于乙方服务人员的原因造成甲方以及任何第三方的人身和财产损害的，乙方承担全部赔偿。

10.10 乙方所聘人员与乙方建立劳动合同关系，乙方人员的工资、福利待遇及其他一切费用（包括人身安全、财产安全）均由乙方负责，甲方不承担任何责任。乙方应按国家相关标准保障所聘人员的合法待遇。

10.11 乙方应按时、足额支付员工工资，并根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国社会保险法》等相关法律法规之规定为员工缴纳社保。

10.12 凡乙方在其服务过程中所获悉的一切有关甲方的信息均不得在本合同期间及合同期满后泄漏给任何第三方。乙方必须保证其所有工作人员都遵守此项保密要求，如有泄露，乙方须承担所有法律责任。

10.13 乙方客服以上管理人员及维修人员经甲方确认后应保持稳定，调整时需经甲方同意，员工流失率应控制在行业标准内。

10.14 切实做好防火、防盗、防破坏、防抢、防骗、防泄密等事故的发生。

10.15 在物业服务过程中若因乙方管理原因造成固定资产、设施设备损坏，乙方应承担一切费用。本合同终止时，乙方必须在5

个工作日内向甲方移交其使用的管理用房、物业管理的全部档案资料及属于甲方的固定资产、设施设备，固定资产、设施设备按甲方交予乙方的资产台账清单移交给甲方，以确保甲方的固定资产、设施设备完好无缺，损坏和丢失由乙方负责维修或赔偿。

第十一条 违约责任

11.1 若因乙方未落实相关制度，导致发生安全事故，乙方应承担全部法律责任和赔偿责任，包括但不限于对相关人员的医疗救治费用、赔偿费用、相关财产损失费用，以及甲方因此遭受的名誉损失、行政处罚等费用。同时，甲方有权立即解除本合同，并要求乙方按照本合同总金额的5%向甲方支付违约金。

11.2 乙方违反法律规定或者本合同约定之义务，不遵守招标文件要求、擅自降低标准，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权扣除乙方当月服务费用的3%作为违约金，并有权视情况严重程度决定是否解除本合同，如给甲方造成其他损失的，乙方还应予以赔偿。

第十二条 附则

12.1 本合同与招标文件具有同等法律效力，如有与招标文件冲突的地方、无明确表述的以招标文件为准。本合同一式四份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。自甲乙双方签字盖章后生效。本合同期满，相关费用结清，合同自然终止。

12.2在合同履行期间，双方可对本合同的条款进行补充或变更，以书面形式签订补充或变更协议，补充或变更协议与本合同具有同等效力。本合同和补充协议中未尽事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规以及招投标文件执行。

12.3 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。

12.4 本合同在履行过程中如发生争议，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，可以向甲方所在地人民法院提起诉讼，由此产生的一切费用由责任方按责任比例承担。

附件：《机关单位物业服务监督管理考核细则》

甲方（签章）：

法定代表人：

授权委托人：

2025年 3月 31日



乙方（签章）：

法定代表人：

授权委托人：

2025年 3月 31日

