

委托物业服务合同

委托方（以下简称甲方）： 兰考县市场监督管理局

委托方（以下简称甲方）： 兰考县卫生健康委

委托方（以下简称甲方）： 兰考县医疗保障局

委托方（以下简称甲方）： 兰考县退役军人事务局

委托方（以下简称甲方）： 兰考县农机管理中心

委托方（以下简称甲方）： 兰考县文化广电和旅游局

委托方（以下简称甲方）： 兰考县科学技术和工业信息化局

委托方（以下简称甲方）： 兰考县红十字会

委托方（以下简称甲方）： 兰考县交通运输局

委托方（以下简称甲方）： 兰考县公路事业发展中心

服务方（以下简称乙方）： 兰考县城发物业服务有限公司

根据中华人民共和国合同法及其他相关法律法规规定，本着自愿、平等、公平、诚实、信用的原则，经友好协商，就兰考县民生大厦物业服务项目委托事宜，经甲乙双方友好协商，达成如下协议，以兹各方共同遵守：

第一条 服务范围和期限

1. 服务范围：甲方委托乙方为兰考县民生大厦其附属场地 提供维修、清洁、安保及绿化物业服务（以下简称“兰考县民生大厦物业服务项目”或“本项目”）。

2. 服务期限（即本合同有效期限）：自 2024 年 3 月 1 日起至 2025 年 2 月 28 日止，共 壹 年。本合同有效期届满前，如任何一方未提前一个月向另一方提出解除合同的书面通知，则本合同自动延续一年，以此类推。

3. 根据本项目的需要，甲方有权要求调整扩大物业服务范围，但需与乙方协商一致并

征得乙方同意。

4. 本合同签署生效后，双方需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。

第二条 甲方权利与义务

1. 根据合同约定监督乙方服务质量并提出整改意见，有权要求乙方更换不合格服务人员，乙方无正当理由不得拒绝。

2. 优先委托乙方为其他物业服务项目提供相关服务。

3. 不参与乙方对本项目的日常管理。

4. 乙方服务过程中遇到困难或阻力时，甲方及时协调、处置。

5. 按合同约定及时足额支付物业服务费用。

6. 免费为乙方提供适当的管理用房。

第三条 乙方权利与义务

1. 按照本合同约定，收取物业服务费用。

2. 有权向社会各界宣布甲乙双方合作事实，有权有选择地播放、展示、发布乙方对本项目的物业服务信息（如录像、图片、文字说明）、广告等。

3. 负责本项目的物业服务工作及日常管理，有权视情形委派或派驻有资质第三方为本项目提供服务支持，但不得影响本项目服务质量。

4. 依本合同约定提供服务，接受甲方监督、检查。

5. 甲方对乙方服务质量提出整改意见后，根据实际运行情况及时整改。

第四条 服务费及支付方式

1. 本项目的物业服务费共计人民币 505100.00 元（大写伍拾万零伍仟壹佰元整），由甲方按下列方式向乙方支付按月支付。

乙方指定账户信息：

单位名称： 兰考县城发物业服务有限公司

开户行： 河南省兰考县农村商业银行黄河路支行

账 号： 03118001000000190

2. 各单位分摊明细如下：

序号	单位名称	物业费 (元)	空调维保 费(元)	电梯维 保费 (元)	消防维保 费(元)	房间数 (间)	分摊比 例	月度费用 (元)	年度费用 (元)
1	兰考县市场监督 管理局	400,000	40000	14100	51000	21	7.02%	2956.27	35475.25
2	兰考县卫生健康 委					63	21.07%	8868.81	106425.75
3	兰考县医疗保障 局					28	9.36%	3941.69	47300.33
4	兰考县文化广电 和旅游局					27	9.03%	3800.92	45611.04
5	兰考县科工信局					14	4.68%	1970.85	23650.17
6	兰考县交通运输 局					40	13.38%	5630.99	67571.91
7	兰考县公路事业 发展中心					40	13.38%	5630.99	67571.91
8	兰考县农机管理 中心					17	5.69%	2393.17	28718.06
9	兰考县红十字会					2	0.67%	281.55	3378.6
10	退伍军人事务局					32	10.70%	4504.79	54057.53
11	餐厅					15	5.02%	2111.62	25339.46
12	合计					299	1	42091.65	505100.00

3. 上述费用已包含乙方为执行物业服务而发生的聘用人员保险以及工装、劳动工具等费用，但不包含本项目所涉建筑物修补、设备零配件维修更换等所产生的设备、部件购置费用，除非双方另有明确约定。

3. 如果由于无法预见的原因，致使乙方从事本项目物业服务费用有明显增加或减少时，甲乙双方应通过协商，相应调整本条第 1 款所述的服务费用。

4. 乙方收到甲方款项后，向甲方开具增值税专用发票。

第五条 违约责任

任一方违反或未履行本合同相关条款的规定，均应视为违约。违约方应依法律及本合同的相关规定向未违约方承担相应责任，任何一方承担违约责任或赔偿责任的金额不超过本合同约定物业服务费的 20%。

如甲方未按本合同规定向乙方按期足额支付任何应付款项的，每迟延一天，甲方应按应付款的万分之三向乙方支付滞纳金。乙方并有权延期向甲方提供本合同项下的全部或部分物业服务，对由此造成的延期或其他不利后果乙方不承担任何责任。如甲方迟延支付超过 30 天及以上的，乙方有权终止本合同（非甲方原因除外）。

第六条 合同变更和终止

本合同有效期间，任何一方需提前变更或者终止本合同的，应当提前一个月通知对方。经双方协商一致，可以变更或者终止本合同。

本合同变更或者提前终止时，应当以书面形式确认，甲方应按照合同约定结清合同终止前乙方全部服务费用。

第七条 适用法律与争议解决

本合同的成立、生效、解释及履行均应受中华人民共和国法律管辖。

如本合同的任何一个或多个条款在任何方面因任何原因被裁定为无效、不合法或不可执行，该无效、不合法或不可执行条款不应影响本合同任何其它条款的执行。

在履行本合同过程中发生的争议，由甲乙双方协商解决。协商不成时，任何一方均可向乙方所在地人民法院提起诉讼。

第八条 其他

本合同自双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章（合同专用章）之日起生效。本合同一式拾贰份，甲乙双方各执壹份，物业管理行政主管部门一份，具有同等法律效力。

本合同订立后，经双方协商一致可对本合同进行修改，本合同的任何修改应采用书面形式，修改形成的附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第九条 相关附件

1. 附件一：《空调维保》

2. 附件二：《消防维保》

3. 附件三：《电梯维保》

合同附件为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律力，对各方均具有约束力，各方应同样严格遵守。

附件一：中央空调保养

根据中华人民共和国合同法及其他相关法律法规规定，本着自愿、平等、公平、诚实、信用的原则，经友好协商，就兰考县民生大厦物业服务项目委托事宜，经甲乙双方友好协商，达成如下协议，以兹各方共同遵守：

一、服务范围和费用

服务范围：甲方委托乙方为兰考县民生大厦中央空调机组系统提供维保服务，共计人民币¥40000.00元整，具体如下：

第一项：主机系统的保养

甲方共有加风冷模块机组 22 台，乙方每年进行一次主机常规保养，在夏季空调运行前进行，保养完毕交相关负责人签字。

1. 阀门维护保养：对甲方所有空调管道主阀门进行每月一次常规保养，检查。

2. 制冷剂添加：乙方对甲方所有主机进行制冷剂压力检查。

3. 水泵系统保养：甲方共有冷却循环水泵四台，乙方进行一次常规保养，检查线路有无老化，有无异响，添加专用高温润滑油。

第二项：空调维修

在合同规定的维保期以内，甲方空调出现任何需维修的问题，乙方应一小时内上门检查原因，无需更换备件的问题自行维修，如需更换配件，上报甲方，由甲方提供配件或乙方报价经甲方审核同意后更换。

第三项：定期巡检

在合同规定的维保期内，乙方每周进行巡检，检查主机系统，水泵系统，及控制柜等是否正常，是否异常报警，及时发现问题并解决问题。

第四项：紧急维修

在维保期内如甲方发生紧急情况，乙方应在半小时内赶到现场进行前期应急处置，而后第一时间解决问题。

二、甲乙双方责任与义务：

- 1、甲方应为乙方出入空调维保工作提供方便。
- 2、乙方应严格按公司空调维保手册向甲方提供空调维保服务。
- 3、乙方应接受甲方监督，确保服务到位。

三、合同终止：

A、在以下情况之一甲方有权以书面形式通知乙方终止合同：

- 1、甲方提供有关产权变更证明。
- 2、维保项目没有按期、按质全面履行，并经技术监督部门鉴定确实存在问题。
- 3、甲方由于不可抗力的原因无法履行合同。

B、在以下情况之一乙方有权以书面形式通知甲方终止合同：

- 1、业权变更。
- 2、乙方由于不可抗力原因无法履行合同。

四、违约责任：

1. 任一方违反或未履行本合同相关条款的规定，均应视为违约。违约方应依法律及本合同的相关规定向未违约方承担相应责任，任何一方承担违约责任或赔偿责任的金额不超过本合同约定费用的 20%。

2. 如甲方未按本合同规定向乙方按期足额支付任何应付款项的，每迟延一天，甲方应按应付款的万分之三向乙方支付滞纳金，对由此造成的延期或其他不利后果乙方不承担任何责任。如甲方迟延支付超过 30 天及以上的，乙方有权终止本合同并要求甲方支付合同金

额 20%的违约金。

附件二：消防维保

为确保甲方建筑消防设施正常运行，根据现行消防法律法规及甲方相关消防设备保养规范，甲方委托乙方进行消防系统保养并支付报酬。双方经过平等协商，在真实、充分地表达各自意愿的基础上，根据《中华人民共和国合同法》之规定，达成如下协议，并由双方共同恪守。

第一条 乙方进行技术服务内容、要求和方式：

1、工作内容：消防系统的保养

2、服务要求：乙方每次例行检查或专项检查，应派出责任心强、技术精的专业人员按照消防规范和设备操作规范进行保养。

3、服务方式：协助甲方制定消防设备的管理制度并对值班人员定期进行消防知识讲解和设备作培训及进行消防隐患的应知检查，协助甲方进行消防系统的日常保养，做到防患于未然。

第二条 甲方的权利和义务：

1、甲方向乙方提供一套消防系统竣工资料，其中包括消防水、电系统平面图，主要产品合格检测报告、证书、设计说明等资料。在保养过程中，乙方如需原设计、施工单位提供有关资料，甲方应牵头作好协调配合工作。

2、甲方不得将消防系统的设施设备挪作它用，若由此发生损坏及在此期间造成的火灾责任将由甲方承担。

3、甲方如进行工程改造或二次装修时，必须事前通知乙方，不经乙方同意，不得随意移动或拆除消防设施和器材。否则由此造成消防设施损坏所需的保养费用及在此期间发生的火灾事故责任由甲方承担。工程改造或装修期间现场的消防安全由甲方负责。

第三条 乙方的权利和义务：

1、乙方对甲方的整个消防设施系统进行全面的运行保养，如有保养不合格项目，应配合甲方制订整改方案，并加以整改完善后，进入正常保养阶段。

2、乙方负责整理、完善、规范甲方关于建筑消防设施管理的相关制度，建立保养资料档案。

3、乙方进场施工人员应遵守甲方的管理制度，在不违背国家现行消防技术规范的基础上，充分尊重甲方的意见，与甲方密切协调配合，确保保养质量和施工安全。

4、乙方在对隐蔽工程进行保养时，应尽量保护原设施，若不可避免要对原设施进行改动，由甲乙双方共同协商解决。

5、甲方消防值班人员如有变动，应告知乙方，派专业技术人员对新上岗人员进行岗前培训，详细介绍系统的组成、操作要领、注意事项和检查、保养方法，使值班人员正确和熟练操作设备，发生火灾时懂得处理方法。

6、乙方应严格执行正常保养制度，定期对甲方的消防设施进行巡查和保养，对故障及时排除。每次保养后，乙方应向甲方提供一份由乙方技术人员签名认可的保养记录，并由甲方指定相应代表人认可签字。保养记录存入档案。

7、消防设施在使用过程中，因严重损坏至无法保养需要更换部件时，乙方需向甲方主管部门提出，经甲方同意后，乙方再行更换。需要更换设备、零配件，原则上甲方购买，甲方亦可委托乙方购买，其采购费用及施工工时费用由甲方另行支付。

8、乙方应向甲方提供 24 小时电话服务，保证在接到甲方电话后技术人员 2 小时内到达现场。

第四条保养服务协议期限：

甲方向乙方支付技术服务报酬及支付方式为：

1、技术服务报酬总额为人民币小写：¥ 51000.00 元整，

大写：伍万壹仟 元整，每月分摊至物业费中。

2、凡属于雷击、地震等自然灾害，或因战争等人力不可抗因素引起的设施损坏，以及非乙方人员人为造成的设施损坏，其保养费、材料费由甲方另行支付。

第五条本合同的变更必须由双方协商一致，并以书面形式确定，当项目发生重大改变时，一方可以向另一方提出变更合同权利与义务的请求，另一方应当在 15 日内予以答复；逾期未予答复的，视为同意。

第六条双方确定，甲方有权利在乙方实施保养期间，查看乙方操作人员的执业资格证书，对无法提供证书的，甲方有权利要求乙方更换人员。

附件三：电梯维保

为明确双方的权利和义务，本着公平互利、诚实和守信的原则，甲乙双方协商一致签订电梯有偿维修保养服务合同，以便共同遵守。

乙方对甲方 3 台 乘客 电梯有偿维保服务合同条款内容如下：

一、维保服务费

1、缴费周期内合同款计价方法：

电梯类型	品牌	层/门/站	台数	收费标准元/台	年度计款/元
乘客客梯	星玛电梯	12/12/12	2	4000 元/台/年	8000
乘客客梯	星玛电梯	13/13/13	1	4000 元/台/年	4000
注：需另交电梯定期检验费用 300 元/台/年×3 台=900 元； 电梯限速器校验费用 300 元/台×3 台=900 元； 电梯保险费 100 元/台/年×3 台=300 元； 免费维修更换配件为 300 元（含 300 元）以下。					
合计			3		14100 元

二、乙方责任

1、乙方维保服务人员应当取得相应的《特种设备作业人员证》，做到持证上岗。维保

人员在实施维保服务过程中应当严格执行安全操作规程和维保工作程序，遵守甲方的有关管理和规章制度。

2、乙方为甲方提供电梯维保服务应当严格执行国家电梯维保有关安全技术规范标准和电梯维修保养规定的项目内容及合同约定的条款实施服务。并至少每 15 日例行一次对电梯进行清洁、润滑、调整 and 检查等项维修保养服务。

3、乙方应当对所维护保养电梯的安全运行负责。按照本合同约定提供备品配件和维修服务，确保整机运行的正常安全。并为甲方电梯运行中发生的故障一日 24 小时全天候提供应急服务。

4、乙方在提供保养服务期间，应当负责在维保现场设置安全警示标志和安全防护措施，以防止意外事故发生；若因乙方维保人员工作原因造成的伤害事故，或电梯设备配件损坏的，乙方应当承担全部责任；

5、电梯在运行过程中，出现各种故障和配件损坏，需更换配件的，乙方应当负责维修，更换配件和维修免费标准按双方约定的标准执行；

6、乙方应当配合甲方对合同服务期内的电梯设备实施年检准备工作，并协助甲方做好年检中存有问题的整改工作。因维护保养和电梯资料原因导致电梯检测不合格的，乙方应承担电梯复检费用。

7、配合甲方做好电梯年检各项准备工作，协助甲方对年检中存有问题实施有效整改，确保年检一次合格。

8、乙方协助甲方建立健全电梯技术档案、各种技术文件、维修记录、检验报告等及时归档；妥善管理。

四、甲方的责任

1、甲方应建立健全电梯安全使用管理制度，配备取得法定资格的专（兼）职电梯管理人员。甲方负责人应当对电梯的安全管理和使用负责；

2、甲方应当对乙方实施的电梯维保服务、故障排除、配件更换维修、应急救援等项服务进行监督、评价，并对维保服务和维修记录签字确认；

3、甲方应当依法按期申请电梯年检和上交年检费，并做好年检各项准备工作。超过法定时限申请年检的，甲方需另行交超期检验费；

4、甲方应当配备齐机房门、门锁、机房爬梯、消防器材、五方通话、机房排风扇等设施，为电梯设备安全和维保服务提供保障。若因甲方配套设施不齐全，或者不符合要求，导致安全事故或电梯年度检验不合格，甲方应当承担相应的安全责任或复检费用；

5、甲方应当按合同约定及时向乙方支付电梯维保费用和应当负担的电梯配件维修服务费；

6、在有偿维保合同期内（全包合同，按相关规定），甲方因管理不当，或人为原因，或自然原因造成电梯配件损坏的，需要更换维修的电梯零部件的费用按甲乙双方合同维保费约定交费标准。

7、甲方如需增加电梯功能，购置新产品配件，双方应当报价形式协商一致，签订相关协议后实施。

8、甲方应当加强电梯管理，教育乘梯人群按轿厢内张贴的电梯安全使用注意事项的要求，正确使用电梯，爱护《安全使用标志》和安全警示语牌。

(以下无正文)

甲方(盖章):



兰考县卫生健康委

授权代表(签字):

甲方(盖章):

兰考县市场监督管理局

授权代表(签字):



甲方(盖章):

兰考县医疗保障局

授权代表(签字):

甲方(盖章):



兰考县退役军人事务局

授权代表(签字):

甲方(盖章):

兰考县农机管理中心

授权代表(签字):

甲方(盖章):

兰考县文化广电和旅游局

授权代表(签字):



甲方(盖章):

兰考县科学技术和工业信息化局

授权代表(签字):



甲方(盖章):

兰考县红十字会

授权代表(签字):



甲方(盖章):

兰考县交通运输局

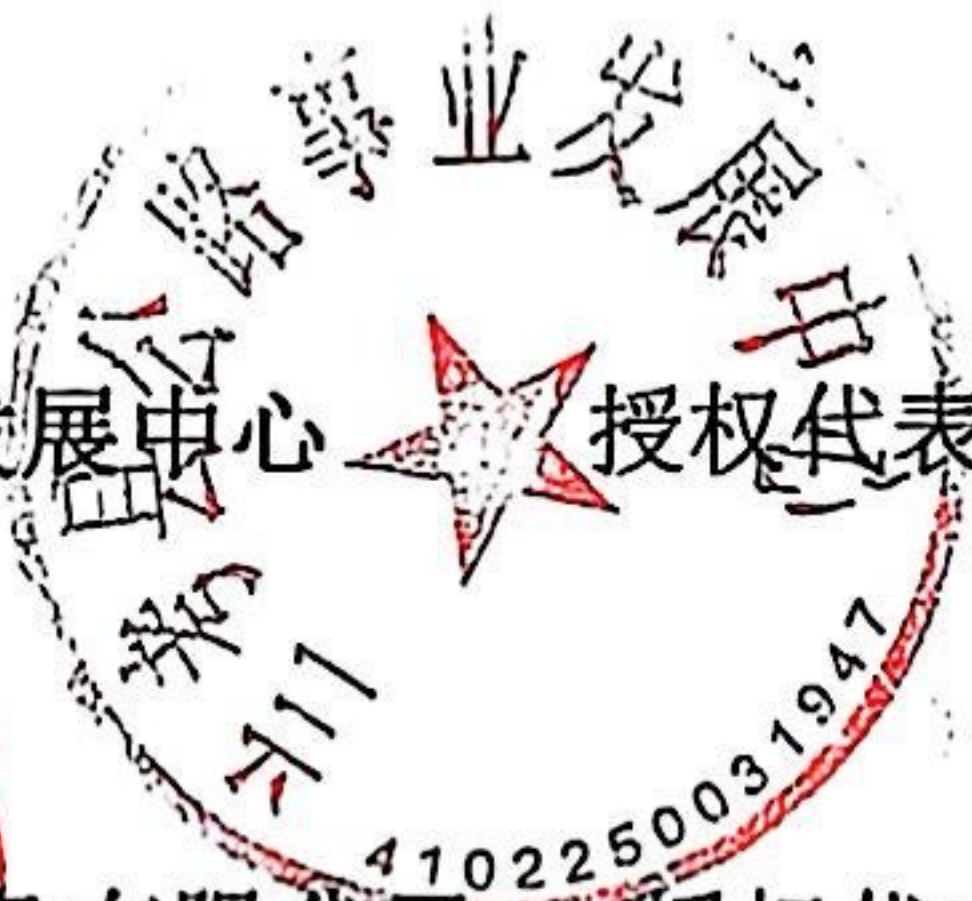
授权代表(签字):



甲方(盖章):

兰考县公路事业发展中心

授权代表(签字):



乙方(盖章):



兰考县城发物业服务有限公司

授权代表(签字):

签署日期:

2024年10月29日