

合同编号: 00-2024-0388

物业管理服务合同

第一章 总则

甲方:河南省周口监狱

地址:周口市西华县城东关

乙方:西华县万润物业管理有限公司

地址:周口市西华县长平路西段路南

根据有关法律法规,在自愿、平等、协商一致的基础上,甲方将河南省周口监狱行政公共区域物业管理服务委托给乙方负责,订立本合同。

第一条:物业基本情况

坐落位置:本物业管理服务区域为:光明路东至原子弟学校,西至五二洗浴中心;南至迎宾路与西淮路交接处;北至新监狱大门口;西北至和谐路西接见室;东北至老党校;东南至育才路南尽头,西南至土地经营科门口等行政公共区域。

第二条:物业服务区域

物业服务区域面积统计表

序号	名称	面积 (㎡)	人行道 (㎡)	下水道 (米)	绿化面积 (㎡)	合计 (㎡)
1	迎宾路	3600	864	466.8		4464

2	富强路	8084	1108	886.26	886.4	10078.4
3	育才路	7429.6	2442	1177.67		9871.6
4	春光路	2963.2	1612.2	479		4575.4
5	光明路	8342	12750	1720		21092
6	未来大道	9344	2300	1162.8		11644
7	和谐路	13760	7500	1720		21260
8	团结路	1941.5	2100	358.8		4041.5
9	未来广场(含东侧绿地)	19093.3		500		19093.3
10	灯塔游园	7268				7268
11	办公楼前后	16836				16836
12	广场管理中心	420				420
13	休闲广场	7806				7806
14	管教楼院	392.7				392.7
15	备勤楼院(含备勤楼主 楼)	5441.5				5441.5
16	健康主题运动公园	6248				6248
17	幸福小区	22080.6				22080.6
18	幸福路停车场	2525.6				2525.6
19	菜市场区	6179				6179
20	菜市场东游园	2075				2075
21	原职工食堂路	2436				2436

22	原综合厂路	2088				2088
23	综合厂停车场	1827				1827
24	小康路	1340.9	960	506		2300.9
25	文明路	1362.4	720	524		2082.4
26	建设路	1506.4				1506.4
27	幸福路	1336				1336
28	路边绿化带	3895				3895
29	更衣室	186.2				186.2
30	测定的公共区域绿化 面积				31306.4	31306.4
		167807.9	32356.2	9501.33	32192.8	232356.9
备注:公共部分面积 167807.9 m ² , 人行道 32356.2 m ² , 绿化面积 32192.8 m ² , 合计 232356.9 m ² ; 场区下水道 9501.33 米; 公共卫生间 8 座, 场区路灯 303 个; 行道树 2576 棵。						

第二章 物业管理服务事项

第三条:公用部分的保洁和管理,包括:道路、公共卫生间、广场、菜市场棚、摊位、自行车棚、停车场等。

第四条:广场、游园、道路的绿化带、公共绿地、花木、运动健身器材、花园花草、树木绿地、建筑长廊和休闲亭的保洁与管理。

第五条:公共场所、房屋共公用部位的清洁卫生、垃圾收集和清运(包括监狱以及武警区域清理出的垃圾)等。

第六条:协助维护公共秩序,包括巡逻、执勤等。

第三章 物业管理服务期限

第七条:物业管理服务期限为一年,自 2024 年 9 月 1 日起至 2025 年 8 月 31 日止。

第四章 双方的权利和义务

第八条:甲方的权利和义务

1、审定乙方拟订的物业管理制度。

2、检查监督乙方管理工作的实施及制度执行情况。第九条:乙方的权利和义务

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、可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务,但不得将本物业的管理责任转让给第三方,甲方与乙方选聘专营公司不发生任何权利义务关系,该合同只与乙方发生权利义务关系。

3、负责编制公共设施、设备、绿化等的年度养护维修计划,经双方议定后由乙方组织实施。费用承担方式:材料费用由甲方负担,人工由乙方负担。

4、每半年向甲方公布一次管理费用收支账目。

5、对所属共用设施不得擅自占用和改变使用功能。如急需改扩建或完善配套项目需与甲方协商,经甲方同意后报有关部门批准后方可实施。

6、乙方所聘用人员的人身安全、保险、工资支付等甲方概不负责。

7、乙方在履行合同期间,侵犯甲乙双方以外的第三方任何利益,均有乙方负责,与甲方无关。

8、本合同解除时，乙方需向甲方移交管理用房及物业管理的全部档案资料。

第五章 物业管理服务质量

第十条:乙方需按下列约定实现目标管理。

- 1、公共设施、设备的保洁。
- 2、公共环境。
- 3、绿化。
- 4、公共秩序维护。
- 5、甲方对乙方的满意度达 85%。

第十一条:物业管理服务要求

行政区域物业服务管理的内容、范围及标准

序号	内容	范围	标准
1	建筑物、构筑物公共部分的保洁、管理及维护	外墙、屋面、走廊、电梯间、大门、门厅、公共卫生间、围墙、景观构筑物等。	1、每天巡查一次以上，保持外观整洁，无乱涂乱画，无私自张贴、喷涂广告标语、无私搭乱建乱改等，无大面积开裂、脱落、破损、等情况，发现问题及时清理、请示、制定维修方案和预算，报请主管部门审批实施。 2、对备勤楼的管理，增加巡查各宿舍，每天 2 次，检查宿舍的水电设施设备的运行情况，公共卫生间，每日保洁 2 次以上，每日第一次保洁必

			须在 8 点前完成。做到卫浴洁具干净整洁，无污渍、无杂物、无异味发现问题及时解决，同时通报主管部门。 3、更衣室的管理，每天保洁一次，保持地面、墙面、门窗、更衣柜、坐凳、警容镜等保持干净整洁，无污渍、无脏杂物、无灰尘、无蚊蝇、无蜘蛛网等。
2	公共设施、设备的养护、运行、管理。	消防设施、健身器材、休闲设施、安防设施、车棚、停车场、卫浴洁具、供水管道等。	每天巡查一次以上，对公共设施、设备进行日常巡查和保养，确保公共设施、设备的正常运行，发现问题及时上报、维修，制定维修方案和预算报报请主管部门审批实施。
3	市政设施的养护和管理	道路、人行道、化粪池、集水井、检查井、排水管道、沟渠等。	每天巡查一次以上，发现下排水管道堵塞及时清理疏通，集水井每月疏通 1 次，污水井每半年疏通 1 次，确保排水管道通畅，检查井、集水井井圈井盖等完好、安全。保持道路、道路人行道等平整、安全、畅通。发现问题及时上报、维修，制定维修方案和预算报报请主管部门审批实施。

4	环境卫生管理	公共绿地、公共场所、公厕、健身场、广场、道路、人行道、楼梯、走廊、门厅、院区等。	1、公共卫生间的管理：每日保洁 2 次以上，每日第一次保洁必须在 8 点前完成。做到卫浴洁具干净整洁，无污渍、无杂物、无异味；墙面、门窗整洁，无蜘蛛网、涂鸦、广告、污渍、灰尘等；蚊蝇灭杀每天 1 次（蚊蝇灭杀药品由主管部门提供）。 2、公共绿地的管理：绿化地、绿化带、树木、园林小品、园路、廊亭等，每日保洁 1 次，无垃圾、无污渍、无枯叶、无杂草等，对绿化植物按要求日常灌溉施肥、定期修剪、除草灭虫害等（工具、设备等物业公司负责配备，除草剂、药品、肥料由主管部门提供）。 3、环境卫生的管理：公共场所、道路、人行道、健身场、广场、走廊、门厅等每日保洁 2 次，实施 8 小时保洁，保持干净整洁，无污渍、无脏杂物、无落叶、无纸片、无积水、无白色垃圾等；按要求设置垃圾桶、垃圾箱（由主管部门提供），每天定时收集垃圾，垃圾不准落地，及时清运垃圾，做到日产日清，垃圾集中点每天消杀 1 次。 （卫生清扫工具、机械设备由物业公司负责配备）
---	--------	--	--

5	安保秩序管理	维护小区范围内的公共秩序,配合、协助公安机关做好治安防范工作。	按规定和实际情况配备安保人员,实施 24 小时安保制度,日夜巡逻,做好防火防盗、防意外、防打架闹事及应急处置等工作。加强对道路、停车场、门厅、楼道口等公共秩序的管理,加强对车辆的停放和引导管理,禁止所有车辆乱停乱放乱充电,及时纠正、制止、处置以上情况,保证交通安全、通行畅通。
6	精神文明建设	小区范围内的精神文明建设	积极配合、协助广大业主、社区、监狱开展文化娱乐活动,宣传国家政策、社会主义核心价值观,弘扬传统文化等,促进精神文明建设。

第六章 物业管理服务费用和结算、支付方式

第十二条:物业管理服务期限为一年,总计管理费用 668000 元,每月管理费用 55666.66 元(除不尽)。

费用结算、支付方式为:经有关部门考核验收后,按考核结果每月核算实际管理服务费用并经甲方财务部门审核后进行结算,通过转账方式支付。

第七章 违约责任

第十三条:甲方违反合同的约定,使乙方未完成规定的管理目标,乙方有权要求甲方在一定期限内解决,逾期未解决的,乙方有权解除合同。

第十四条:乙方违反合同的约定,未能达到约定的管理服务质量

和管理目标,甲方有权要求乙方限期改正,逾期未整改的,甲方有权解除合同。

第十五条:甲乙双方任何一方无正当理由提前解除合同的,应当向对方支付违约金(违约金金额双方另行商议)。

第八章 物业管理服务考核

第十六条:甲方对乙方公共服务部分实行量化考核制度,每月监狱委派有关科室、部门对乙方承包服务内容进行量化评定,实行月评定百分制,每月公布考核结果。

第十七条:甲方每月向乙方通报一次考核结果,乙方应在评定记录上签字。

第十八条:甲方对乙方的每月考核结果在 85 分及以上的付全额物业服务费,在 85 分以下的每少 1 分扣当月物业管理服务费的 5%。

第十九条:月评考核结果在 70 分以下的为不合格,连续有二个月评定在 70 分以下的,甲方第三月有权解除合同。

第二十条:甲方评定时,按照以下考核标准制定细则对乙方进行考核:

1、工作态度不好,不能积极配合工作,当月三次以上督促卫生清理的,扣当月考核分 3 分;督促后卫生清理效果不佳的,扣当月考核分 5 分。

2、发现有垃圾或废弃物的一处扣 0.5 分。

3、垃圾桶不洁净的或有破损不及时更换的,每发现一次扣 0.5 分,夏季垃圾桶不按时药物消杀,蚊蝇较多的一处扣 0.5 分。

- 4、安保人员值班巡查任务不落实的每次扣 1 分。
- 5、收运的垃圾乱扔乱倒的每处扣 0.5 分。
- 6、不及时组织垃圾清运，垃圾桶、箱内垃圾较多已溢出的每处扣 1 分。
- 7、公共设施、设备不能及时进行清洁影响正常运行的一次扣 1 分。
- 8、公共卫生间内便池内有大便残留的、纸篓清理不及时每处扣 0.5 分。
- 9、公共卫生间未按规定进行药物消杀，蚊蝇较多的每次扣 0.5 分；地面不冲洗有积水烟头、门窗墙面不整洁的每处扣 0.5 分；扫帚、拖把、毛巾等清扫工具摆放凌乱的，每次扣 0.5 分。
- 10、绿化地、绿化带、园林小品、园路等处发现垃圾、脏杂物、瓜果皮、杂草等一处扣 0.5 分。未按要求日常浇灌的一次扣 0.5 分；树木、绿植未及时修剪、未及时进行除杂草、灭虫害的一处扣 3 分。
- 11、集水井、检查井及排水管道清理不及时，出现堵塞情况，每次每处扣 0.5 分。
- 12、公共设施维护不及时，出现问题不及时沟通上报，问题被职工上报至单位领导处，每次扣 0.5 分。
- 13、安保人员配备不到位，巡逻制度落实不到位，每次扣 0.5 分。

第九章 附则

第二十一条:本合同的未尽事宜，遵照国家有关法律法规执行，

招标文件为本合同的组成部分。

第二十二条:本合同共 11 页,一式 4 份,甲方持有 3 份、乙方持有 1 份,具有同等法律效力。

第二十三条:本合同在履行过程中如发生争议,双方应协商解决,协商不成的,可向甲方所在地人民法院诉讼。

第二十四条:招标文件是本合同的组成部分。

第二十五条:合同期满,本合同自然终止。

第二十六条:本合同自签订之日起生效。

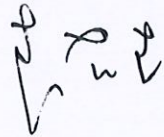
甲方 (公章):

河南省周口监狱

乙方 (公章):

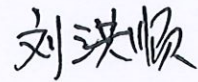
西华县万润物业管理有限公司

法定代表人或其委托代理人:



2024 年 7 月 31 日

法定代表人或其委托代理人:



2024 年 7 月 31 日