

合同编号：_____

物业服务合同

甲方：伊金霍洛旗札萨克镇人民政府

乙方：内蒙古正鼎物业服务有限责任公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》《物业管理条例》《公共机构节能条例》《内蒙古自治区机关运行保障条例》等法律法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚信原则，经协商一致，订立本合同。

第一条 物业服务基本情况

物业名称：伊金霍洛旗札萨克镇人民政府物业服务

物业类型：政府类物业

坐落位置：内蒙古鄂尔多斯市伊金霍洛旗札萨克镇

建筑面积：其中党政大楼 2179 平方米，镇纪委 152 平方米，札萨克社区 2563 平方米，职工宿舍楼 5987 平米，文化站 596 平方米，综合行政执法局 905 平方米，兽医站 484 平方米，党群服务中心 22390 平方米，综合应急救援站 1100 平方米，合计建筑面积 36356 平方米。

甲方根据相关要求向乙方提供的物业服务用房建筑面积为3 间共60平方米。物业服务用房供乙方在本合同期限内使用，但乙方不得自行改变其用途。

第二条 物业管理服务范围

(一)乙方所接受的物业服务范围是物业建筑标注区域及其配套

设施设备资产在内的管理服务，但不涉及资产的所有权。

1. 综合管理。根据本物业的特点和甲方授权的服务要求，组织协调专业服务单位做好物业服务工作，管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等。

2. 建筑物管理。做好物业服务区域建筑物及其附属设施的检查和维护养护工作，使建筑物及其附属设施处于完好状态。

3. 设施设备管理。针对设施设备特点，制定科学、严密、切实可行的操作规程，做好日常运行、维修、养护和管理的工作；对操作人员进行相关培训，国家规定需持证上岗的工种必须持证上岗；加强维护保养工作，定期校验设备中的仪表和安全附件，确保设备灵敏可靠；科学检测、诊断故障，确保设施设备安全运行；做好设备事故预防和处理工作。

4. 保洁服务。做好物业服务区域公共部位和公共会议室等相应场所的清洁卫生、消杀灭害、垃圾收集分类和清运等工作。

5. 绿化养护和管理。做好物业服务区域的公共绿地、树木、灌木、景观及室内公共场所植物等养护、管理工作。

6. 节能管理。开展公共机构节能工作，做好物业服务区域的电、水、燃气等能源资源消耗的统计、分析工作，配合做好能源分项计量、办公建筑能源审计、节能技术改造等节能工作，不断挖掘潜力，提高能源使用效率。

7. 公共秩序管理。维护物业服务区域全天候公共秩序，加强安全管理，包括人员出入管理、安全巡视、24小时物业监控和突发事件

处理等。

9. 车辆引导和停放管理。维护物业服务区域各类车辆进出秩序，引导车辆有序停放，加强停车场所的安全使用管理。

10. 安全生产管理。负责物业服务区域内的有限空间作业、高空作业、设施设备运行操作、安全用电、有毒有害危险品、消防等安全生产的管理工作，完善各类安全管理制度，落实安全工作责任制，按要求制定应急预案并定期开展预案演练。

11. 会务及接待服务。按甲方要求提供日常会务服务和重要活动、重大会议的接待服务，配合做好安全保卫工作。

12. 消防防灾管理。落实消防工作责任制，做好消防监控值班和巡查，注意发现火灾隐患，按要求制定应急预案并定期开展预案演练，一旦发生火灾配合消防部门扑救。

13. 其他后勤保障服务。为甲方无偿提供包括但不限于餐饮、送水、洗衣、洗车、废弃物处理、物品搬移等服务及甲方要求的突击性、临时性延伸任务。

以上各项管理服务内容或延伸服务内容可根据甲方需求，另行增加相关内容和具体质量标准。

第三条 物业服务质量标准

物业服务质量标准应符合甲方在招标书中提出的招标内容及技术要求（详见附件1），乙方在投标书中承诺的以及在管理服务方案中具体表明的质量标准和国家、内蒙古自治区相关法律法规的规定、内蒙古自治区机关事务管理局发布的各类规范性文件（包括但不限于

物业、保洁、绿化、设施设备管理等)以及本合同的约定。合同期限内,如各法律法规、规范性文件或合同约定的物业服务质量标准不一致的,应当执行最严格、要求最高的标准。

第四条 合同期限

本合同的期限为1年,自2025年7月10日起至2026年7月9日止。

第五条 合同价款(物业服务费)

(一)本物业服务费采取总价包干制,每年合同价款(物业服务费)为人民币2826000.00元(大写:贰佰捌拾贰万陆仟元整)。

该合同价款(物业服务费)为合同期限内总价款,包括综合管理、建筑物管理、设备设施管理、保洁、绿化、公共秩序维护、节能管理等服务项目和公共区域动力能耗等为履行本合同项下服务所需要支出的一切费用。除根据合同约定,在服务实施过程中经甲方确认需进行增减款项外,该合同价款不再因市场风险、合同履行过程中发生的材料或人工费上涨等因素再做调整,甲方按照财政管理要求向乙方支付合同价款。

(二) 结算与支付

1. 双方约定物业管理服务费实行按季结算,乙方应在每季服务周期结束后,向甲方提交服务工作成果报告。

2. 甲方于收到乙方提交材料后的5个工作日内完成季度服务考核验收。验收标准以本合同约定的服务内容、质量标准及考核细则为准,并经涉及部门负责人签字认可后视为验收合格。

3. 付款条件及期限,乙方需向甲方提供合规有效的税务发票等报销凭证。甲方在收到完整报销材料之日起90日内,将对应季度的物业管理服务费支付至乙方指定账户。

4. 若经考核认定服务未达约定标准,甲方有权暂缓支付对应服务费,并书面告知乙方整改要求。乙方应在收到通知后的5个工作日内完成整改,经甲方复验合格后,甲方按照本条款第3项约定履行付款义务,付款期限自复验合格之日起重新计算。

第六条 双方的权利义务

(一) 甲方的权利义务

1. 审定乙方编制的物业服务方案、服务计划、维修保养计划和有关费用预算等,监督乙方服务工作的实施。甲方有权按照法律规定和合同约定的标准规范,对乙方实施的物业服务提出修改意见。

2. 对物业服务质量进行监督检查和考核评价,对不符合质量标准的物业服务要求乙方整改落实。

3. 制定、审议、修改物业服务区域公共部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度。审核涉及本物业公共部位固定资产配置、绿化和设备改造等事项,并根据批准的方案委托乙方实施。

4. 对乙方的节能工作进行指导,下达有关物业年度节能指标,督促乙方加大节能管理力度,提高用能设施设备的能源利用效率。

6. 为乙方的服务提供必要的工作条件,包括办公用房、设备工具库房(包含相关工具、物料)、员工更衣及休息场所等,以及物业服

务所必需的图、档、卡、册等资料。

7. 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，便于乙方开展工作。

8. 根据有关部门的要求，指导、协调乙方妥善处理与物业服务相关的控烟、爱国卫生等工作。

9. 与乙方沟通协调物业服务相关事宜，组织实施物业服务质量评估，配合乙方提升物业服务质量。

10. 加强对机关工作人员的安全教育，并遵守有关安全规定。

(二) 乙方的权利义务

1. 在承接物业时，有权对物业工程技术档案资料、公共部位、设施设备等进行查验，并做好书面确认工作；对所有图、档、卡、册等资料应做好建档工作。

2. 在本物业服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按要求委派符合岗位资格要求的人员履行本合同。

3. 根据法律法规的规定及本物业的实际情况开展物业服务，编制物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划和相关费用预算并报送甲方审定。

4. 保证从事本物业服务项目的人员具备相应的职业资格和专业能力。如需调整主要管理人员及技术骨干应事先通知甲方。对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更要求后及时作出调整。

5. 非经甲方书面同意，不得改变物业服务区域内公共部位、共用

设施的用途；不得占用、挖掘物业服务区域内道路和场地；确因工作需要，乙方应事前以书面形式向甲方提出申请并经甲方同意后，方可实施，施工不得影响机关工作秩序。

6. 对有违反或影响本合同执行，包括影响机关正常办公秩序的行为，乙方应及时整改。

7. 协助甲方做好物业服务区域内各项节能管理工作，对物业服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度，完成甲方下达的物业公共部位年度节能指标。

8. 乙方应协助甲方做好本物业服务区域的安全生产和事故防范工作，对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取事故防范措施，制定应急预案，并组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

9. 按要求组织成立服务质量监督检查部门，定期对物业服务质量进行内部监督检查，及时向甲方通报本物业服务区域有关重大事项，稳步提升物业服务质量。

10. 按年度投保物业公众责任险，并将保险单在甲方处备案。

11. 乙方应在月底前向甲方提交物业服务每月总结报告；合同期限届满前，乙方应向甲方提交物业服务总结报告；合同期限届满且不再续签时，乙方在七日内无条件向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料，并填写移交清单，由双方签收；全部手续完成后签

署物业移交确认书。

12. 乙方推进物业维修信息化管理，提高物业服务水平。

13. 按法律规定或经双方商定应由乙方承担的其他责任和义务。

第七条 物业维修养护

甲方所支付物业费用中已包含物业维修日常小修费用，单项单件维修费用（含物件更换费用）低于人民币 800 元（含 800 元），列入物业维修日常小修费用；超过 800 元的维修项目，乙方需通过维修申报程序向甲方申请。日常小修应做好财务和账目登记，乙方在每个月向甲方出具物业维修日常小修费用使用情况明细表。

第八条 节能管理

（一）甲方对乙方节能工作进行指导，配合乙方做好行为节能、管理节能、技术节能等工作。

（二）乙方应重视物业节能工作，配备专门人员从事节能管理，建立能源资源消耗统计台账和主要用能设施设备台账，积极实施用电需求侧平衡管理，完成节能监察部门布置的各项节能监察工作。

第九条 违约责任

（一）乙方存在已发生无法整改的（即未履行日保洁或不合格，会议服务不到位等情形）行为，视为乙方违约，每发生一次应向甲方支付按照合同总价款的 0.3% 计算的违约金，甲方可选择扣除相应的履约保证金，乙方在扣除后 3 日内补足。

（二）乙方未按合同约定的质量标准履行合同义务，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方在双方协定的期限内达到甲

方或第三方评估机构认定的服务质量标准后，甲方应支付相应的服务费用；乙方延迟整改或拒不整改超过3日的，甲方有权解除本合同。

(三)乙方未按合同约定的质量标准履行合同义务，给甲方造成损失的，甲方可要求乙方据实赔偿；因乙方服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权解除合同。

(四)因乙方原因导致重大火灾、失窃、泄密等事件的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

第十条 保密条款

(一)本合同履行过程中，乙方知悉的甲方行政机关的文件资料、工作流程、会议内容、数据信息、内部管理制度、人事档案、执法记录、涉密载体、政务处理信息以及其他标有“秘密”“机密”“绝密”等密级标识或按甲方规定应保密的信息，均属于保密信息范畴。无论该等信息以书面、电子、口头或其他形式存在；乙方的保密义务自本合同签订之日起生效，至保密信息依法定程序解密或甲方书面同意解除保密要求之日止。

(二)乙方应制定严格的保密措施，包括但不限于建立保密管理制度、与接触保密信息的员工签订保密协议、限制保密信息的接触范围、对涉密资料进行加密存储；未经甲方书面同意，乙方及其工作人员在合同期内及合同终止后，不得以任何形式向任何第三方披露、泄露、传播、使用保密信息，不得将保密信息用于与本物业服务无关的任何目的。

(三)若乙方或其工作人员发生泄密行为,乙方应立即采取有效措施防止损失扩大,并在24小时内向甲方报告。如因泄密给甲方造成经济损失、声誉损害或其他不良后果的,乙方应承担全部赔偿责任。

第十一条 争议解决方式

本合同适用中国法律并依其解释。由本合同引起的或与本合同有关的任何争议,合同双方应首先通过友好协商解决。协商不成的,向伊金霍洛旗人民法院提起诉讼。

第十一条 其他

(一)本项目招投标过程中的有关文件作为本合同的附件,与本合同具有同等法律效力。

(二)廉洁承诺,乙方应加强对自身及工作人员的廉洁教育和管
理,建立健全内部廉洁制度,确保工作人员遵守廉洁从业规定。乙方需向甲方提交廉洁承诺书,承诺严格遵守本条款及国家相关法律法规的廉洁要求。

(三)对本合同的未尽事宜,可经双方协商一致后另行签署补充协议。补充协议作为本合同的组成部分,与本合同具有同等法律效力。补充协议内容与本合同不一致处,从补充协议。

(四)本合同自甲乙双方盖章之日起生效。本合同一式
份,双方各执__份。

(本页为合同签字盖章页，无正文)

甲方(盖章):

法定代表人或其授权代表:

签约时间:



乙方(盖章):

法定代表人或其授权代表:

签约时间:



李建





Vertical red stamp or mark on the left edge of the page, partially cut off.

附件二：

授权函

致：伊金霍洛旗札萨克镇人民政府

现就“伊金霍洛旗札萨克镇人民政府物业管理服务合同”有关日常结算事宜，授权给内蒙古正鼎物业服务有限责任公司达拉特旗分公司，授权内容如下：

内蒙古正鼎物业服务有限责任公司现授权委托内蒙古正鼎物业服务有限责任公司达拉特旗分公司代收“伊金霍洛旗札萨克镇人民政府物业管理服务合同”合同期内的全部物业管理服务费，具体以财务开票金额为准，请贵单位将此笔物业费转入以下开户行账号内，由此产生的一切经济责任和法律后果由内蒙古正鼎物业服务有限责任公司承担，与贵单位无关。

收款的账户信息如下：

开户名称：内蒙古正鼎物业服务有限责任公司达拉特旗分公司

开户行：内蒙古农村商业银行股份有限公司鄂尔多斯车站支行

账号：7502401220000000043363

特此委托

授权单位（盖章）：内蒙古正鼎物业服务有限责任公司

日期：2025年7月10日

注：内蒙古正鼎物业服务有限责任公司授权内蒙古正鼎物业服务有限责任公司达拉特旗分公司完成“伊金霍洛旗札萨克镇人民政府物业管理服务合同”整个合同期内的物业费收款及发票开具工作，其分公司在该项目中的一切行为均视为内蒙古正鼎物业服务有限责任公司行为，本授权函开具后，日常结算费用不再另行开具与此相关的任何授权。



内蒙古正鼎



5. 5. 5. 5. 5.