

项目编号：ELHTS-C-F-250012-1

二连浩特市公安局物业管理服务 (2025-2026 年度) 合同

二〇二五年十月十五日

物业管理服务合同

甲方（业主）：二连浩特市公安局

统一社会信用代码：111525010116634324

法定代表人：锡林巴特尔

住所：二连浩特市新华大街 01117 号

乙方（物业服务企业）：内蒙古珩信劳务服务有限责任公司

统一社会信用代码：91152501MAD81GD42P

法定代表人：孙晓龙

住所：二连市锡林区肯特街北、西环路东玫瑰小区 3 号楼 01011 号

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》等相关法律法规、规范性文件以及二连浩特市公安局物业管理服务项目（2025-2026 年度）编号：ELHTS-C-F-250012-1的中标（成交）结果、招 标（磋商、谈判）文件、投标（响应）文件等文件的相关内容，经平等自愿协商一致，就如下合同条款达成一致意见。甲乙双方在自愿、平等、公平、诚信的基础上，就乙方为甲方提供物业管理服务的有关事宜，协商订立本合同。

第一章 物业项目基本情况

第一条 本物业项目基本情况

- 1.1 名称：二连浩特市公安局物业管理服务项目（2025-2026 年度）；
- 1.2 类型：机关办公楼综合物业服务；

第二条 物业管理服务区域面积

物业服务总面积 124008 m²，分别为：

2.1、局机关:机关(西楼)主体七层,公安局业务大楼(东楼)主体七层,警体馆,局机关食堂:(日均 200 人每日三餐出餐),洗衣房,局机关大院;

2.2、车管所(含客房),车管所室外车场;

2.3、乌兰派出所(主体五层),乌兰所室外车场;

2.4、东城派出所主体 3 层,东城所大院;

2.5、锡林派出所含经侦大队(主体五层),锡林所室外车场;

2.6、交通管理大队(主体五层),交通管理大队室外车场;

2.7、食药环大队(主体三层),食药环大院;

2.8、巡特警大队(主体二层),巡特警大队室外车场;

第三条 物业服务用房由甲方指定;主要用于乙方本项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤、办公用房等。

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第四条 乙方指定物业服务项目负责人为杨丽,联系电话 15047969858。乙方更换项目负责人或工作人员的,应当于更换之日前 7 日内以书面方式将更换情况告知甲方联系人。甲方决定要求更换项目负责人或工作人员的,乙方应当于收到甲方通知之日起 15 日内更换。

第五条 物业服务期:招一续二,服务期为三年,合同进行一年一签制。(根据上年度满意度签订下年度合同)。

第六条 本物业管理服务合同期限为壹年,自 2025 年 10 月 15 日起至 2026 年 10 月 15 日止。

第七条 乙方提供的物业管理服务内容及相关要求:

7.1. 室内公共区域环境保洁工作:包含但不限于办公室、各类会议室党建室、各类活动室、大堂、走廊、步梯、电梯、卫生间等区域及其附属公共设施卫生清洁,环境消杀垃圾清理等。

7.2. 室外公共区域环境保洁工作:包含但不限于局机关及二级单位大院内车库、车场、车棚、绿化带、公共通道等区域及其附属设施的卫生清洁、杂物整理、垃圾收集等。

7.3. 公共秩序维护(保安)工作:局机关楼宇室内及局机关大院安全巡查,及时关闭室内公共区域门窗、照明灯具、热水器等。防止安全隐患事故发生的同时,做好节能降耗工作等。

7.4. 大堂接待工作:局机关办公楼(西楼)大堂值勤、来访登记、访客接洽及引导、门禁使用、电梯操作、邮件包裹收发等相关事宜。

7.5. 设备及设施维护维修工作:物业服务区域面积范围内的水电暖及其相关联的设施设备、门窗及办公桌椅等的零星维修维护工作提供劳务(维修材料甲方提供);专业设备设施或需特殊工种维修维护的除外(如发电机、电梯电焊、电机、水泵、空调、开锁、配钥匙等)

7.6. 绿化养护工作:局机关大院及东城派出所大院内绿植提供日常养护工作,对绿化带内树木、草坪、花坛,根据各个季节气候及植物生长情况进行灵活实施浇水、施肥、修剪、松土、除草、防寒、涂白、清园、补植补种、预防病虫害;花坛及时种植应季花草;修剪、清园所产生的树枝、杂草等绿化垃圾及时清运处理。绿化所需各类专业工具(如各类树剪、绿机、伐木机、打草机、旋耕机、发电机、高枝锯、清运车辆等)材料(树苗、花苗、肥料、生石灰、胶粉、药剂等)均由物业公司提供。每年3月份开始进场做养护服务前期工作,包括清理杂草、枯死草木、杂物,做好浇水、施肥、修剪等前期工作。4-10月份每月浇水不得低于两次;乔木,花灌木,绿篱等每年施一次肥,采用穴施或沟施(用土覆盖,

水浇透) 春季乔木一次性修剪到位,对枯枝、黄枝、病虫害枝及阻碍行人和车辆通行的下垂枝进行一次性修剪,并及时清理,保持树木自然生长状态。及时抹牙,次数不定,保证行道树分枝点以下没有多余枝叶。花灌木根据实际情况,修剪成圆形或方形,每月修剪一次,保证美观,剪除枯枝、病虫害枝,并及时清理修剪产生的垃圾。草坪、景观、草花等每周剪除残花和清除杂草一次,剪除枯枝、黄枝并及时清理。乔木、花灌木每月清除树根周围杂草一次,松土一次确保无杂草,保证树木生长旺盛。花坛花池保证无杂草,不能由缺水原因枯死要保证花卉色泽艳丽、争相盛开。10月份,对乔木进行涂白,防寒,防止树木冻害、虫害、使树木安全越冬。根据实际情况,树已枯萎,没有生命迹象的,发现后及时拔除清理。

7.7. 食堂警务餐出餐工作:负责机关食堂全局干警日均 200 人就餐的出餐劳务工作,包括食材物料存储及清洁整理、菜品、主食及奶茶类饮品加工制作,环境卫生清洁等相关工作。

7.8. 局机关零杂活劳务工作:局机关东、西楼、库房及机关大院零星杂活(如库房物品零星清理或整备、零散物品搬运或清运等勤杂事项提供劳务)

7.9. 垃圾清运工作:局机关日常办公垃圾、食堂餐余垃圾、环境卫生垃圾绿化垃圾日产日清,不隔夜;物业公司提供清运车辆,车辆维护保养、维修费用甲方承担。

第八条 人员配备数量要求

总人数不少于 23 人,食堂不少 7 人(其中厨师不少于 1 名,配菜不少于 1 名,面案不少于 1 名,服务员不少于 3 名,后勤杂工不少于 1 名),项目负责人不少于 1 人,内外保洁不少于 10 人,保安不少于 2 人,前台接待不少于 1 人,绿化勤杂工不少于 1 人,维修不少于 1 人。

第九条 乙方按甲乙双方约定的《局机关办公楼物业服务标准》的具体服务

事项和标准为依据，提供质价相符的物业服务。详见招标文件。

第十条 乙方对甲方提供施工、改造或其他特约服务的，应当与甲方签订特约服务协议，服务事项、标准及费用由双方另行协议约定。

第十一条 甲方转让或出租其物业时，应当将本合同及有关费用支付情况等事项告知受让人或者承租人，并自买卖合同或租赁合同签订之日起 15 日内，将买卖或者出租情况告知乙方。甲方转让物业前，应当与乙方结清相关费用。

第三章 物业服务费

第十二条 本物业管理区域物业服务收费方式为：包干制。

12.1 物业服务费由甲方按双方约定的人员编制物业费列支清单支付，具体金额如下：

物业费：1166000.00 元 / 年（大写：壹佰壹拾陆万陆仟元整），

自本项目合同生效之日起按半年度支付。每半年支付物业服务费 583000.00 元（大写：伍拾捌万叁仟元整）。

12.2 物业服务费主要用于以下开支：

- （1）服务人员的工资费、服装费（食堂员工除外）、保险费；
- （2）物业服务企业的税费、办公费、管理费、利润。

12.3 实行包干制，盈余或亏损均由乙方享有或承担；乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务内容。

12.4 实行包干制，甲方不参与物业员工工资标准的制定及日常的人员管理工作。

第十三条 乙方指定账户信息

乙方账户名称：内蒙古珩信劳务服务有限责任公司

账户号码：861980101421009541

开户银行：内蒙古银行股份有限公司二连浩特分行

乙方确认其提供的上述账户信息准确无误，甲方将款项足额支付至上述账户即为完成付款义务。

第四章 权利与义务

第十四条 甲方的权利义务

14.1 有权要求乙方按合同约定提供物业管理服务；

14.2 监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利；

14.3 遵守物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护、零星维修等方面的规章制度；

14.4 按有关规定及本合同约定支付物业服务费；

14.5 对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合；

14.6 有关法律规定和双方约定的其他权利义务。

第十五条 乙方的权利义务

15.1 根据有关法律、法规规定和合同约定，收取物业服务费；

15.2 按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务；

15.3 妥善保管和正确使用本物业的信息资料，及时记载有关变更信息，不得将甲方相关信息用于物业管理活动之外的其它用途；

15.4 及时向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，及时处理物业使用人的投诉，接受物业使用人的监督；

15.5 对甲方违反本合同约定的行为，采取告知、劝阻等方式督促甲方改正；

15.6 不得擅自占用本物业管理区域内的共用部分或擅自改变其使用用途。

不得擅自将甲方所有的共用部分用于经营活动。不得擅自占用、挖掘本物业管理区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业管理区域内公示，施工过程中尽可能减少对甲方的影响，并及时恢复原状；

15.7 在事先书面通知甲方并取得甲方同意的情形下，可将本物业管理区域内的专项服务（如设施设备维保）委托给专业性服务企业，但不得将全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方应当将委托事项及受托企业的信息在物业管理区域内公示。乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定。乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担连带责任；

15.8 有关法律规定和甲乙双方约定的其他权利义务。

第五章 合同终止

第十六条 本合同期限届满前，甲方决定继续聘用乙方的，应当在期满前 1 个月书面通知乙方；乙方自接到续约通知之日起半个月内书面回复甲方。乙方未在约定期限内答复的，视为不再续约，本合同自期限届满时终止。

第十七条 本项目服务期终止后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同的约定提供服务至新的物业服务企业承接，继续服务期限最长为 6 个月，在此期间的物业服务费按本合同约定的标准缴纳。

第十八条 本项目服务期终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜，包括物业服务费的清算、对外签订的各种协议的执行、物业共用部分查验交接以及移交

相关档案资料等。

第六章 违约责任

第十九条 乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的,应当承担采取补救措施、支付违约金或赔偿损失等违约责任。

除不可预见的情况外,乙方不得擅自停水、停电,甲方有权要求乙方限期解决,乙方应在约定期限内解决并承担相应的民事责任。

除本合同另有约定外,甲乙双方不得提前解除本合同,否则解约方应当承担相应的违约责任;造成损失的,解约方应当承担相应的赔偿责任。

第二十条 乙方违反本合同第十二条 12.3 款的约定,擅自提高物业服务费标准的,甲方就超额部分有权拒绝支付,同时乙方应当按 3‰ 的标准向业主支付违约金。

第二十一条 乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的,甲方可要求乙方继续履行,采取补救措施,并应当按 3‰ 的标准向甲方支付违约金;前述行为给业主造成损失的,乙方应当赔偿相应的损失。经甲方通知乙方仍拒不履行的,甲方有权提前解除本合同。

乙方在本合同终止后拒不撤出本物业管理区域的,甲方有权要求乙方按时撤出物业管理区域,并应当按 3‰ 的标准向甲方支付违约金;前述行为给业主造成损失的,乙方应当赔偿相应的损失。乙方在甲方要求的时间内拒不撤出的,甲方有权对乙方财物进行处置,相应损失由乙方自行承担。

第二十二条 乙方违反本合同第十五条第 15.3 款的约定,擅自将甲方业主信息用于物业管理活动之外的,应当按 3‰ 的标准向甲方支付违约金,如违约金数额不足以弥补业主或甲方所遭受的直接损失的,乙方应当补足;严重者追究相

关人员法律责任。乙方有本条违约行为的，甲方有权提前解除本合同。

第二十三条 甲方未能按时足额支付物业服务费，经乙方告知仍未支付的，自乙方告知之日起，按应付款项的日 3‰ 的标准向乙方支付违约金。

第二十四条 除本合同另有约定外，甲乙双方可以结合具体情况对违约责任进行补充。任何一方的违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

第二十五条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第二十六条 为维护甲方公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，应当按有关规定处理。

第二十七条 乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

27.1 由于甲方自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；

27.2 因约定的维修本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

27.3 非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第七章 物业维修

第二十八条 楼宇的公共部位的水电暖日常巡检、维修工作乙方承担：

28.1 楼宇公共部位的水、电、暖线路日常巡检点对点等零星维修劳务工作由乙方负责。（终端专业性设备除外，如：显示屏、空调、电脑、净水机、电机、电梯等）。巡检及维修结果报甲方负责人；

28.2 楼宇共用设施和附属建筑物、构筑物及关联设备的零修、大中修、更新改造费用，若需乙方施工，由甲乙双方另行商议。

第八章 保密

第二十九条 甲乙双方对于履行本合同所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料（包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密。未经该资料和文件的提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该资料或文件的全部或部分内容。双方的保密义务不受本合同的终止或解除的影响。

第九章 争议解决

第三十条 本合同的生效、解释、履行、执行、终止或解除，均受中国法律管辖和解释。与本合同有关的争议，双方应积极协商解决；协商调解不成的，应向甲方所在地有管辖权的法院以诉讼方式解决。

第十章 附则

第三十一条 本合同自双方签字并盖章之日起生效。

本合同正本连同附件一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，具有同等法律效力。

第三十二条 本合同未尽事宜，由双方另行协商并签订书面补充协议。未经对方事先书面同意，任何一方不得擅自修改本合同。若补充协议与本合同规定不一致的，则应以补充协议规定的相关内容为准。

第三十三条 本合同所规定双方的任何权利和义务，任何一方在未经征得另一方书面同意之前，不得转让给第三方。任何权利义务的转让，未经另一方书面明确同意，均不产生任何法律效力。

龙孙
印晓
15250110011695