

文化大厦物业服务合同

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：土默特右旗文体旅游广电局

受托方（以下简称乙方）：内蒙古蒙豪物业服务有限责任公司

根据《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国民法典》，地方有关物业管理法律、法规和政策，依据项目编号为BTZCTY-C-F-260002-1的政府采购项目招标结果订立，招标文件、乙方的投标文件及中标通知书为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方（土默特右旗文体旅游广电局）委托乙方（内蒙古蒙豪物业服务有限责任公司）对文化大厦物业服务项目实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第二条 定义

1. “合同”即由甲乙双方签订的合同格式中的文件，包括所有的附件、附录和组成合同部分的所有其他文件。

合同将由土默特右旗文体旅游广电局（以下简称甲方）与内蒙古蒙豪物业服务有限责任公司（以下简称乙方）结合本项目具体情况协商后签订，甲方作为合同签证。以下为甲方提出涉及乙方的主要条款，乙方在投标文件中未做拒绝或提出修改要求的，甲方将视作认同。

2. “合同价格”系指根据合同规定，在承包人全面正确的履行合同义务时，招标人应支付给承包人的款项。

3. “管理服务”系指投标人按招标文件规定，结合本项目的设施配置及本物业使用性质特点，提出物业管理服务定位、目标，为文化大厦提供优质的物业服务，具体包括环境卫生管理、传达、保安、秩序管理以及消防、监控设施维护管理、给排水设备运行维护、供水、供电设备管理维护、办公大楼日常维护保养、绿色植物养护、电梯、供暖日常维护保养、消毒及委托期内应履行的其他服务等义务及其他类似的责任等。

4. “甲方”系指通过招标接受合同及服务的土默特右旗文体旅游广电局。

5. “乙方”系指内蒙古蒙豪物业服务有限责任公司。

6. “现场”系指将要提供物业管理与服务的地点。

7. “验收”系指招标人依据国家有关规定接受合同所依据的程序和条件。

第三条 适用范围

本合同适用范围仅适用于文化大厦物业服务项目（项目编号：BTZCTY-C-F-260002-1）。

第四条 物业基本情况

1. 物业类型：综合楼

2. 委托管理面积：总建筑面积为 4 万平方米，总投资为 2.2 亿元人民币。

3. 坐落位置：包头市土默特右旗工业大街 1 号。

第五条 乙方提供服务的受益人为文化大厦的物业使用人，本物业使

用人均应履行本合同并承担本合同内相应的责任。

第二章 委托管理事项

第六条 列入本次综合物业管理的范围为：

文化大厦和融媒体功能区办公楼日常养护、公共区域保洁（大理石地面保养）、安全保卫、外围绿化以及给排水设备、供水系统、供电系统、消防系统、电梯、供暖等设备设施运行维护。

具体内容如下：

(1) 保洁服务：包括文化大厦和融媒体功能区办公楼日常养护（含大理石地面墙面保养），所有公共区域保洁（包括楼道、高位玻璃清洗、会议室、活动室、储藏室、办公楼部分办公室等）。

(2) 安保管理：包括全部场所范围内的安全保卫，进出人员秩序维护，院内停车秩序维护、地下车库安全管理等一切安全保卫事项。展厅内部日常巡视及办公楼出入安排安保人员进行登记排查。

(3) 维修维护：包括给排水设备、供水系统、供电系统、消防系统、供暖、桌椅电梯、空调系统、展厅内外声光电及LED等设备设施日常维修维护。

(4) 环境建设：所有公共区域花草养护和外围绿化。

(5) 招标单位交办的其他工作。

(6) 业主没有考虑到的，投标单位主动为业主提供的其他服务需求及特色。

第三章 委托管理期限

第七条 委托管理期限为三年（合同 签订按照：“签一续二模式”

进行，即“第一年合同期满，进行考核，考核合格后，续签下一年度的服务合同，最多续签两年）。合同为每年一签，本年度合同期限为：自2026年4月1日至2027年3月31日止。

第四章 物业装备、耗材的使用

第八条 用于物业管理服务的操作实施时所用水电费用以及大件维修费用等由甲方承担；办公区域内灯具以及日常公共区域维修费用单价200元以上（含200元）由甲方承担，办公区域内灯具、公共区域维修费用，单次单价200元以下的由乙方承担（指的是原维修配件已损坏需要更换的新的维修配件，不包含新增及未损坏要更新换代的配件）。物业管理服务中所需低值易耗品、清洁用品、用具、设备器材、物业管理办公费（包括电话费）、垃圾清运和服务中损坏物赔偿等由乙方自行承担。

第五章 物业管理收费

第九条 本合同期内物业管理服务费1614000元/年，134500元/月，采用包干制，除本合同明确约定可以另行收取的费用外，所有物业管理及服务费用均包括在内，乙方不得另行向甲方收取任何费用。

第十条 费用结算方式

物业管理服务费的支付方式为每年按月考核后支付，即经考评达到合同约定的物业管理服务工作标准和质量目标，由甲方于次月10日前向乙方支付当月物业管理服务费。

第六章 物业管理服务质量要求

乙方须按下列约定，实现目标管理，除下列8点之外，如双方认

为需要进一步细化的，可以通过附件形式进行进一步明确：

1. 外观：室内墙面完好，外观整洁，如出现墙面的一般损坏或污浊，乙方应在 24 小时内修复或清理完毕；

2. 设备运行：设备良好，运行正常，定期保养，专人维护，无破损，消防系统可随时启用，如出现问题，乙方应立即进行处理或向特定维修机构报修；

3. 房屋及设施、设备的维修、养护：保证每月对房屋状况、设施、设备运行情况全面检查一次，并按月提供检查报告。乙方保证排污排水等的通畅，并保证随时发现问题，随时解决，除非确实存在不能克服的特殊情形，应在 1 个工作日内处理完毕；

4. 环境卫生：乙方每日安排（签订合同时约定的）保洁人员进行清理，除每日甲方下班时间后对办公楼进行全面清理外，保洁人员在工作时间随时清理垃圾、尘土及其有碍观感的痕迹等，保持办公环境的整洁，乙方保证保洁人员工作规范，作风优良；

5. 急修：应立即到位，确保在最短时间内予以修复，除不能克服的特殊情况及乙方可以征得甲方同意后延迟外，应在半个工作日内修复；

6. 小修：应在一个工作日内修复，除非乙方征得甲方同意延迟；

7. 甲方工作人员可随时组织进行对乙方物业服务的综合考评；

8. 招标文件规定的其他内容。

第七章 经营制约

1. 未经甲方同意，乙方无权在承包区域中从事任何广告活动或

类似宣传，甲方有权依照广告法和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并接受处罚；但甲方在该区域发布的广告宣传保证不致影响乙方的正常工作；

2. 乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

第八章 乙方对甲方作出如下承诺

1. 不得以任何形式转租、转让、抵押承包区域，在承包区域只从事甲方认可的服务工作。在承包期间，乙方的任何股份配置变动应通知甲方。未经甲方书面批准，任何占有支配地位的股份转让都将视为乙方出租、转让的行为；

2. 乙方应允许甲方或其授权的人员对承包区域内各项服务质量控制进行检查，有关费用由乙方承担；

3. 在承包区域的各项服务，其工作时间必须满足甲方的工作要求，包括星期天及公众假期。如遇特殊情况，甲方可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时工作；

4. 乙方必须聘请（或指定）一位经理（负责人），全权代表乙方与甲方保持密切联系并保证承包区域服务工作。根据综合考评或工作情况，甲方有权要求乙方在一个星期内更换经理（负责人）、相关骨干人员；

5. 为承包区域的服务工作配备承诺的人员及人员数量共计48人，甲方不定期抽查乙方投入的人员数量，如果抽查时发现乙方投入的人员数量少于合同约定的数量，甲方可以按缺少人数每人1000元/次累

计扣除当季度合同款。乙方聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定,并经乙方相关专业考核合格后持证上岗,甲方有权进行审核,该项费用开支由乙方承担;

6. 在承包期间,乙方所有人员仅与乙方建立劳动合同关系,且所有人员使用须符合《劳动合同法》的有关规定。乙方人员发生任何事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责,相关费用由乙方自行承担,以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束;

7. 乙方工作人员上岗穿着由甲方确认的制服及甲方许可的装饰物品,费用和制作均由乙方负担;

8. 乙方必须出具或办妥法律及甲方规定的与承包区域经营业务有关的执照和许可证,方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定,自行缴纳有关税、费;

9. 乙方必须确保为甲方提供优质、高效的专业服务,并根据甲方要求改变不满意的服务状况,接受有关部门监督与检查。同时,乙方自愿参加甲方认为有助提高甲方形象的宣传活动的;

10. 在承包期内乙方应保证承包区域内的设施、设备良好的运营状况和环境状况,并接受甲方或其授权人员的检查,对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况,甲方将书面通知乙方修复或整改。在通知送达一周后,仍未按要求修复或整改,甲方将负责完成这一工作,所需费用连同15%行政附加费全部由乙方承担;

11. 乙方在承包区域因作业所需增加机械、电力设备及设施应征得甲方同意,并聘请有资格的承造商进行安装、保养并将施工安装保

养记录手册和图，交由甲方备案；

12. 乙方在承包期内无论是甲方还是乙方的责任而导致的纠纷，不以停止物业服务为条件而达到解决纠纷的目的；

13. 禁止事项

13.1 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付小费或赠送实物，违者将终止合同。乙方人员也不不得以任何形式向甲方相关人员索取小费或钱物等；

13.2 不得在承包区域住宿或从事非法活动，也不得从事有损甲方利益的活动，同时不允许在承包区域对甲方经营活动进行滋扰性的行为；

13.3 除经甲方批准进行必要的维修工程外，乙方不得损毁承包区域原有的设施设备，不得更改已铺设的电缆、电线等电力装置。同时，也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备，以免无线电受干扰；

13.4 未获甲方书面同意，乙方任何时候都不能在承包区域存放易燃易爆物品、挥发性大或气味浓烈的液（固）体、危险物品等；

14. 保险

14.1 第三者责任保险：乙方应对乙方人员以及第三方全权负责（如乙方应投保第三责任险），在乙方的责任区内由于乙方原因导致自己员工或第三方的事故由乙方负责，甲方不承担任何责任；

14.2 员工人身意外：在承包期内，乙方所有人员的事故由乙方自行全权负责（如乙方应对其员工投保人身意外险），以保证甲方在

乙方工作人员索赔时不受任何责任的约束；

14.3 其他保险及费用：乙方须按《劳动合同法》和政府有关部门规定为全体服务人员交纳所有相关的社会保险及其他相关费用。乙方对此全权负责；

15. 乙方及其员工遵守甲方的一切行政管理、消防安全等规定和制度，保证承包区域的消防设施能正常使用，消防通道畅通，同时承担违规责任；

16. 遇突发事件或安全检查时，乙方必须配合有关部门执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成；

17. 乙方保证在承包期满前移交相关资料、维修技术记录、本物业相关的管理档案，保证在承包期满当天下午五时前撤离现场；

18. 乙方须积极配合甲方对其进行的物业服务综合考评。

第九章 甲方对乙方作出如下承诺

- 1.甲方在职权范围内保证乙方的正常经营不受干扰。
- 2.保证乙方的员工按规定正常进入承包区域开展服务工作。

第十章 合同生效和终止

1. 生效

本合同经甲乙双方法定代表人或其委托人签字盖章后生效。

2. 终止

2.1 提前终止

2.1.1 如果甲方在服务期内无理由终止合同，甲方须提前一个月向乙方发出书面通知终止承包，甲方支付给乙方月度承包服务款二倍

金额的赔偿金；

2.1.2 因乙方在服务期内超过两次物业服务综合考评未达标，甲方可以单方面终止承包，且乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金；

2.1.3 如甲方发现乙方出现转租、转让、抵押承包等情况，甲方可以单方面终止承包，且乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金；

2.1.4 如果乙方在服务期内无理由终止合同，乙方须提前三个月向甲方发出书面通知终止承包，乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金；如果乙方在服务期内突然无理由终止合同，未提前三个月向甲方发出书面通知终止承包，乙方须支付给甲方月度承包服务款三倍金额的赔偿金；

2.1.5 如果乙方在服务期内由于乙方原因造成重大责任事故或安全事故（因乙方或其工作人员过错，导致发生火灾、爆炸、主要设备设施严重损坏、人员重伤或死亡，或造成重大直接经济损失的）。甲方可以单方面终止承包，且乙方须赔偿给甲方造成的经济损失，并须支付给甲方月度承包服务款五倍金额的赔偿金；

2.1.6 提前终止承包期早于月底最后一天，应视为月底最后一天期满，此条适用于上述 2.1.1、2.1.2、2.1.3、2.1.4、2.1.5 四条；

2.1.7 乙方未能履行合同和遵守有关规定，在甲方发出书面警告后一周内乙方仍无采取补救措施，甲方可立即终止承包；

2.1.8 乙方破产清处、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管

经营，甲方不必通知乙方即可终止承包；

2.2 协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止承包；

2.3 自然终止

合同规定的承包服务期满，承包自然终止。在承包服务期内乙方服务通过甲方有关评分标准并得到甲方认可，双方可协商再在下一年度续约。

3. 承包终止后果

3.1 终止承包，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿；

3.2 承包终止时，双方应进行结算，甲方同时进行乙方承包区域设施、设备状况检查并要求乙方三天内将乙方物品撤离承包区域，否则甲方将代理处理，乙方支付甲方代理费及 10% 的手续费。

4. 不放弃权利

甲方接受乙方的服务，但不放弃对乙方违约行为进行追究的权利；同时，若甲方对乙方某一违约行为放弃进行追究的权利，不构成对乙方其他违约行为进行追究的权利放弃。

第十一章 双方权利义务

1. 甲方权利义务

- (1) 代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- (2) 审定乙方拟定的物业管理制度；
- (3) 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- (4) 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

(5) 负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，根据管理需要向乙方提供房屋相关资料和设备、设施的安装、使用和维护保养技术资料；

(6) 按期支付物业管理费用；

(7) 在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件的，甲方应积极配合乙方采取必要的紧急避险措施；

(8) 提供乙方所需的办公用房；

(9) 甲方监督乙方依照本合同规定内容所进行的管理和服务活动，组织对乙方工作综合考评，如出现乙方管理不善造成甲方重大经济损失的情况，甲方有权终止合同并要求乙方给予赔偿。

2. 乙方权利义务

(1) 根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度、方案，根据甲方核定的物业管理制度、方案自主开展物业日常管理服务活动；

(2) 按甲方要求及时如实向甲方报告物业管理服务实施情况；

(3) 征得甲方同意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；

(4) 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；

(5) 向甲方工作人员告知物业使用的有关规定，并负责监督；

(6) 建立、妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案，并负责

及时记载有关变更情况；

(7) 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

(8) 因乙方在管理中的过错或违反本合同的约定进行管理造成甲方或第三人损失的，乙方应依法承担赔偿责任；

(9) 乙方自行承担办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公用品，自行承担所有人员服装费用，但服装样式需经过甲方认可；

(10) 用于物业管理服务的操作实施时所用水电费用以及大件维修费用等由甲方承担；物业管理服务中所需低值易耗品、清洁用品、用具、设备器材、物业管理办公费（包括电话费）和服务中损坏物赔偿费等费用由乙方自行承担；

(11) 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

第十二章 乙方的人员配置

1. 乙方的人员配置

1.1 乙方项目总负责人：尚荣 身份证号码：15012519830628511X；

1.2 乙方必须采取措施，确保乙方人员稳定，特别是骨干人员。骨干人员变动须经甲方同意，其他人员变动须甲方备案；

1.3 乙方项目总负责人及部门负责人须及时与甲方沟通，第一时间报告重大、紧急事件；每月须向甲方汇报上月工作情况，并提供相关报告。

2. 物业人员要求

(1) 所有相关人员的配备须获得相关主管部门认证的，须配证并

持证上岗，且根据不同岗位统一着装；

(2) 所有相关人员要求政治上可靠，身体素质好，无不良行为记录；

(3) 重要岗位人员必须由甲方人事部门考核、政治审查通过方可录用；

(4) 为提高物业管理水平，所有物业人员还需进行宾馆礼仪的培训。除乙方对服务人员的培训外，需接受甲方对服务人员的集中进行培训，培训费用由乙方承担。

第十三章 争议处理

1. 合同在履行过程中发生争议时，甲方与乙方及时协商解决。协商不成时，提请包头仲裁委员会仲裁。

2. 对于因违反或终止合同而引起的损失、损害的赔偿，由甲方与乙方友好协商解决，经协商一致仍未能达成一致的，提交包头仲裁委员会仲裁。

第十四章 其他

1. 未经过甲方的书面同意，乙方不得转让其应履行的合同项下的义务，并将部分合同项下的义务分包给其他单位完成；

2. 乙方不得参与可能与合同规定的与甲方的利益相冲突的任何活动；

3. 乙方人员在甲方场地工作时，应遵守甲方相关规章、制度；

4. 本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面或电传/传真/电报的形式发送，而另一方应以书面形式确认并发送到对方明确的地

址；

5. 合同履行期内甲乙双方均不得随意变更或解除合同。合同若有未尽事宜，需经双方共同协商，并由招标人签证，订立补充协议，补充协议与本合同有同等法律效力；

6. 招标文件（项目编号：BTZCTY-C-F-260002-1）、投标文件及评标过程中形成的文字资料、询标纪要均作为本合同的组成部分，具有同等效力；

7. 本合同一式肆份，甲方、乙方各执贰份；

8. 适用法律：本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。



甲方（盖章）：



乙方（盖章）：



法定代表人



或授权委托人（签字）：



法定代表人

或授权委托人（签字）：



日期：2026年3月30日

日期：2026年3月30日