

鄂尔多斯文化产业园物业管理服务合同

合同编号：

甲方：鄂尔多斯文化产业发展中心

地址：鄂尔多斯市伊金霍洛旗阿勒腾席热镇鄂尔多斯文化产业园区

乙方：伊金霍洛旗惠众物业服务有限公司

地址：鄂尔多斯市伊金霍洛旗誉达嘉上安泰小区1号商业楼

甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《中华人民共和国民法典》等相关法律法规、规范性文件，以及鄂尔多斯文化产业园物业管理服务，项目编号：ESZCYQ-G-F-250054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。

一、乙方向甲方提供的服务内容

（一）根据招标（磋商、谈判）文件及中标（成交）结果公告，乙方向甲方提供的服务内容如下：公共区域秩序维护服务、公共区域卫生保洁服务、综合管理服务、物业公用设备设施的运行和维护、餐饮管理服务等招标文件中要求的服务内容。

（二）服务项目名称、服务具体内容、服务方式、服务要求、服务成果及与之相关的货物等详细内容，见合同附件—服务清单。

二、乙方服务成果的交付时间、地点

（一）服务期限：2025年11月3日—2026年11月2日。服务到期后，若甲方尚未确定下个服务周期供应商的，由乙方持续提供服务至供应商确定，服务费用按本合同约定标准据实结算。

（二）服务成果的交付时间和交付要求：符合国家及行业标准，符合采购需求、投标文件，满足甲方要求。

（三）服务地点：鄂尔多斯文化产业园园区

(四) 乙方代表及联系电话: 赵彦荣 17793907779

(五) 甲方代表及联系电话: 孙瑞芳 15847729888

注: 服务成果分阶段交付的, 应分别列明各阶段的交付时间、交付内容。

三、乙方提供服务成果的质量

(一) 乙方提供的服务应同时满足: 1. 符合国家法律法规和规范性文件对服务质量的要求; 2. 符合甲方招标(磋商、谈判)文件对服务的质量要求; 3. 符合乙方在投标(响应)文件中或磋商、谈判过程中对服务质量作出的书面承诺、声明或保证。上述质量要求作为甲方对乙方服务质量的验收依据。

(二) 乙方应根据国家法律法规和规范性文件的规定、招标(磋商、谈判)文件的相关要求、投标(响应)文件及乙方承诺、声明或保证, 向甲方提供相应的服务质量证明文件。

四、乙方服务成果的交付方式及载体

乙方交付服务成果方式及载体应符合国家法律法规和规范性文件的要求, 并符合甲方招标(磋商、谈判)文件的要求、乙方在投标(响应)文件中对服务成果交付方式及载体作出的承诺。

五、甲方对乙方服务的监督

甲方对乙方提供的服务有权进行监督, 当乙方服务质量、服务内容不符合约定时, 甲方有权要求乙方及时进行整改, 对乙方拒不改正或整改不到位的, 甲方有权随时解除合同, 并根据具体情况扣除部分或全部服务费用。

六、合同金额

在乙方提供完全符合合同要求的服务的前提下, 本合同总金额为含税 3827000 元(小写), 叁佰捌拾贰万柒仟元整 (大写)。

七、付款时间及条件

(一) 付款时间:

1. 按季度支付, 每季度结束后根据考核结果支付上季度的物业费, 支付合同总金额的 25.00%。

2. 甲方有权依据乙方的服务考核结果对合同价款进行扣减。

3. 乙方应于每次付款前向甲方出具符合要求的税务发票。

(二) 付款条件：符合国家及行业标准，满足甲方要求。

(三) 乙方账户信息

乙方名称：伊金霍洛旗惠众物业服务有限公司

开户银行：内蒙古伊金霍洛农村商业银行股份有限公司

银行账号：7800301220000000154807

八、知识产权

乙方应保证其提供的服务及服务成果的全部及部分，均不存在侵犯第三方知识产权的情形，其服务成果的所有权由甲方享有。否则，乙方应向甲方承担违约责任及赔偿由此给甲方造成的名誉及经济损失。

九、双方权利

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、投标文件及本合同的约定，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) 向甲方工作人员和其他使用人告知物业使用的有关规定，并负责监督；

(5) 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。

(6) 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

(7) 负责在日常工作中发现并及时告知甲方物业需维修的风险点，并在发现风险点时，针对现场情况采取围挡、设立警示牌、及时清理隐患等方式避免甲方、第三人出现损失和人身损害。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，甲方因此承担责任的，有权在未付合同价款中予以扣减或向乙方追偿。

(8) 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，办公、生活用水、电、通讯费用由乙方自行承担。

(9) 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。

十、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，在服务区域只从事甲方认可的服务工作。在服务期间，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服务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. 在服务区域的各项服务，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。

3. 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。

4. 不定期对各部门的工作情况进行随机抽查，包括人员出勤、服务质量、设备运行等方面。考核标准紧密结合《鄂尔多斯文化产业发展中心园区安保、保洁制度》、《鄂尔多斯文化产业发展中心保洁人员考核标准》以及《鄂尔多斯文化产业发展中心安保人员考核细则》执行。在考核过程中，针对物业人员在服务质量、工作纪律、安全管理、环境卫生、设备维护等各项考核内容里出现的不符合规定的情况，严格依据上述对应细则与标准扣取相应分值。每扣1分对应罚款200元，罚款金额从当年物业费中直接扣除，同时，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，该类费用开支由乙方负担。

5. 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。

6. 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。

7. 乙方必须出具或办妥法律及甲方规定的与服务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。

8. 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状况，接受有关部门监督与检查。同时，乙方自觉参加甲方认为有助于提高甲方形象的宣传活动的。

9. 在服务期内乙方应保证服务区域内的设施、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，对因设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况乙方人员未及时处置而引起或造成的甲方损失、第三人损失由乙方承担。

10. 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。

十一、合同生效和终止

1. 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，乙方需赔付甲方因此产生的损失，且须支付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、安全事故、游客人身损害的，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、2.1.5五条。

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乙方破产清算、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，可以在任何时候终止协议。

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，也不影响履约保证金的效力。

3.2上述2.1.6、2.1.7二条的终止，乙方的履约保证金作为违约金支付给甲方。

3.3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。

十一、争议的解决方式

合同发生纠纷时，双方应协商解决，协商不成，可以采用下列方式解决：向伊金霍洛旗人民法院起诉。

十二、合同保存

合同文本一式陆份，采购单位、中标（成交）供应商、采购代理机构各执贰份。合同文本保存期限为从采购结束之日起至少保存十五年。

十三、合同附件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力：

1. 服务清单（双方应盖章确认）
2. 乙方出具的报价单（函）
3. 中标（成交）结果公告及中标（成交）通知书
4. 甲方招标（磋商、谈判）文件
5. 乙方投标（响应）文件
6. 《物业服务方案》《项目组成人员一览表》
7. 甲乙双方商定的其他文件

十四、合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十五、本合同由甲乙双方盖章生效。

甲方名称：鄂尔多斯文化产业发展中心（章）

甲方法定代表人或负责人：

2025年 11月 3日

（签字）

乙方名称：伊金霍洛旗惠众物业服务有限公司（章）

乙方法定代表人或负责人：

2025年 11月 3日

（签字）

附件1:

服务内容、单价、金额

产品名称	技术规格	备注	数量	单价（元）	金额（元）
物业管理服务	公共区域秩序维护服务：按照“预防为主、防消结合”的工作方针，统筹景区内安全保卫管理，确保安全管控到位、运行秩序井然。做好门口岗亭值守、进出人员及车辆秩序维护等工作；做好景区内人车通行、交通安全、交通秩序、车辆停放、安全警戒等有关工作；举办重大活动需制定专项交通管理方案，包括但不限于车辆和人员动线管控、车辆停放、违停管控等；发现异常情况及时处理，防患于未然。		1	¥1325624.00	¥1325624.00
物业管理服务	公共区域卫生保洁服务：提供景区内公共区域、附属建筑物及房屋配套设施、设备日常卫生清洁工作，及时消杀蚊、虫、鼠害；提供景区内36座公厕卫生清洁及消杀工作。		1	¥1339871.00	¥1339871.00
物业管理服务	综合管理服务：承接项目时手续记录齐全，设置相应的服务机构，方便甲方及时求助、报修，并及时跟进回访，配备相应工作人员，统一人员服务形象，定期组织甲方意见调查，便于改进物业服务。利用电脑等手段规范管理甲方物业档案信息及各类软件资料。建立物业服务各项管理制度及各类应急预案，做好标识管理、节能管理和接待服务，为甲方提供力所能及的服务。		1	¥635416.00	¥635416.00
物业管理服务	物业共用设备设施的运行和维护：负责本项目物业公共区域设备设施的小修，所涉及的配件或材料单件单价200元以内由乙方负责，200元以上由甲方负责 不购 ，乙方负责安排人员进行维修；楼体结构、防水工程、机电设备等需大中修的，乙方负责制定维修计划，报送甲方，由甲方负责支付资金维修；建立重要设备、设施运维台账，倡导节能减排，发现本项目运行存在的问题及时向甲方提出可行性改进方案。		1	¥425719.00	¥428719.00
物业管理服务	餐厅服务：负责每日干部、职工用餐的制作，用餐服务、食堂的管理、原材料的采购、卫生管理。		1	¥97370.00	¥97370.00
合计	¥3827000大写（人民币）：叁佰捌拾贰万柒仟万元整				

授权委托书

委托单位：伊金霍洛惠众物业服务有限公司

法人姓名：杨琦

受托人姓名：赵彦荣

受托人职位：伊金霍洛惠众物业服务有限公司总经理

身份证号：622628198107072673

兹委托赵彦荣作为我公司代理人，其委托权限为：办理鄂尔多斯文化产业园项目物业服务合同签署相关事宜。

授权期限至 2025 年 11 月 30 日，授权人无权转委托。

委托单位：伊金霍洛旗惠众物业服务有限公司

受委托人签字：



2025 年 11 月 1 日