



# 安宁市人民政府金方街道办事处 物业管理服务合同

甲方（采购人）：安宁市人民政府金方街道办事处

法定代表人：李朝生

统一社会信用代码：

乙方（中标人）：安宁春晓物业管理有限公

法定代表人：赵艳玲

统一社会信用代码：

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《云南省物业管理规定》《昆明市物业管理条例》等相关法律法规的规定，为维护甲乙双方的合法权益，规范物业管理服务行为，特制定本合同。

## 一、服务范围及事项

（一）服务范围：安宁市昆钢朝阳路 11 号金方街道办事处办公楼（9 层）、总工会办公楼（三层）、综合楼（三层）、综合文化站办公室（五层），总建筑面积为 6652.72 m<sup>2</sup>，绿化面积 1503 m<sup>2</sup>，停车场面积 1794 m<sup>2</sup>，办公区共有地上停车位 87 个，电梯 1 部。

（二）服务事项：楼宇日常养护维修、给排水设备运行维护、供电系统运行维保管理、电梯运行维保、公共卫生保洁、传达、安保、消防、秩序及监控系统管理、办公区域内各类会议活动接待服务、办公区绿化管护服务、公共区域绿色植物摆放。

## 二、合同服务期限：

本合同履行期限共计一年，其中：

保安服务自2026年4月9日起至2027年4月8日；

保洁服务自2026年4月17日起至2027年4月8日；

电梯服务自2026年7月2日起至2027年4月8日。

## 三、合同金额

(一) 合同总价(含税)：500000.00元(大写：伍拾万元整)，承包费包含完成承包范围内的全部服务内容的费用。每月费用为：500000.00元/年÷12(个月)=41666.66元(大写：肆万壹仟陆佰陆拾陆元陆角陆分)

(二) 本合同服务费用按月支付，经甲方考核合格，每月服务结束次月凭乙方开据的正规物业费发票，原则上由甲方向乙方支付上月物业服务费，具体支付时间以安宁市财政局审核通过为准，若因财政资金拨付及支付流程造成款项逾期支付的，甲方不承担任何违约责任。

## (四) 甲方开票信息：

账户名称：安宁市人民政府金方街道办事处

纳税人识别号：11520000000000000000

开户银行：安宁市农信联社罗白分社

银行账号：11520000000000000000

地址：安宁市昆钢朝阳路11号

联系电话：0871-66666666

## (五) 乙方收款账户信息：

账户名称：新泰博物业服务有限责任公司

开户银行：新乡市农村信用合作联社

银行账号：.....

行号：.....

联系电话：.....

#### 第四条 费用界定

##### (一) 甲方负责费用

- 1.负责本物业服务项目范围内所需的水费、电费支出。
- 2.负责本物业服务项目范围内各类消防设施设备的购置及更换费用。
- 3.负责涉及到电梯钢丝绳等大件设备的更换费用。
- 4.负责涉及外墙大修的费用。
- 5.负责停车场各类设施设备的安装、保养、维护费用。
- 6.负责物业服务范围内涉及到的垃圾外运费。
- 7.负责提供必要的办公和值班用房给乙方，便于乙方工作开展。
- 8.负责承担办公楼单件单品的设施设备维修更换成本费用、给排水系统单件单品的设施设备维修更换成本费用、供电系统单件单品的设施设备维修更换成本费用、监控及消防系统单件单品的设施设备维修更换成本费用、公共水电单件设施设备维修成本等在 500 元及以上的费用。
- 9.负责乙方承担以外的所有费用支出。

##### (二) 乙方负责费用

- 1.用工成本。乙方用工须符合法律法规之规定；所有服务人员的基本工资、加班工资、社会保险和按规定提取的福利费、员工服装费用及相关劳动保障费用等。

2.物业服务活动中所需电脑、打印机、传真机、复印机以及所需的办公用品用具、所产生的办公费用等。

3.保洁耗材、保洁费（公共区域日常所需的毛巾、扫把、垃圾铲、清洁药剂、蜡水、垃圾袋）。

4.除四害及卫生消杀费用（蟑螂药、老鼠药消杀药品）。

5.保洁机械（单擦机、洗地机、吸尘器、地毯抽洗机）。

6.绿化管养所需要的肥料、工具、材料及公共区域的日常摆花费用，不含苗木费及应急物资费用。

7.安保工作所需对讲机、警戒棍（不含灭火器、消防器材陈列柜、防护服等设施设备）。

8.工程维修所需的各类维修工具。

9.乙方负责承担办公楼单件单品的设施设备维修更换成本费用、给排水系统单件单品的设施设备维修更换成本费用、供电系统单件单品的设施设备维修更换成本费用、监控及消防系统单件单品的设施设备维修更换成本费用、公共水电单件设施设备维修成本等在 500 元以下的费用。

10.乙方承担办公楼内 1 部电梯的日常维修保养及年检费用，并承担维修更换成本在 500 元以下的费用。

11.特种设备维保：消防系统、安全监控系统、电梯等特种设备由物业公司报采购方审核后委托给专业维保公司负责专业维保，建立运行检查制度并进行日常运行管理，发现故障及时联系维保方维修，需定期检测和年检的设备督促维保方定期年检，此项费用支出包含在物业管理费用中。

## 第五条 双方权利与义务

## （一）甲方权利与义务

1. 代表和维护产权人及使用人的合法权益。
2. 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的物业管理活动。
3. 甲方为乙方提供必要的工作条件，包括按规定无偿向乙方提供物业管理用房、值班室、办公桌椅等，甲方不提供物业管理服务员工住宿与工作餐。
4. 甲方提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应，水、电费用由甲方承担，但乙方须协助甲方做好机关大楼节水节电等节能减排工作。
5. 甲方配备符合国家要求的消防器材和设施，对乙方提出的安全防范隐患报告应及时答复和改进，教育和督促本机关干部职工配合和支持乙方安保人员履行安保职责。
6. 甲方有权对乙方开展的物业管理服务实施监督检查，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或重大管理失误，经物业管理主管部门认定，有权终止本合同。
7. 甲方应将完好的工程设施、音箱设备、监控系统工程设备、导向标识系统、配套设施工程中垃圾桶、休息椅等设施，绿化园区内的路灯、景观灯具、照明灯具移交给乙方进行管理看护。
8. 甲方应将完好的卫生设施设备移交给乙方进行管护。如有损坏应及时报告采购人协调及时维修。
9. 法律、法规及政策规定由甲方承担的其他责任。

## （二）乙方的权利与义务

1. 乙方在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常物业管理工作。

2. 根据有关法律、法规及政策规定和本合同的约定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项物业管理活动，但不得侵害甲方、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务便利获取不当利益。

3. 依据本合同及相关法律法规，经公安机关或甲方确认事实清楚、证据确凿是因乙方安保人员进行安保服务时，未认真履行职责造成业主及个人财产损失的，乙方承担赔偿责任。

4. 乙方要加强保安人员的教育管理，做到着装整齐、仪表端庄、文明执勤、热情服务。严禁出现值勤人员语言不文明、态度粗暴。

5. 乙方对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意报有关部门方可实施。

6. 乙方安保人员要认真履行岗位职责，防止商品推销人员进入大厦范围内私自摆摊设点。对进入办公楼的人员和车辆进行严格的检查、验证、登记，在符合车辆管理规定并确保安全的情况下才能放行，防止易燃、易爆和管制刀具带入办公大楼，确保办公区的安全。

7. 保安人员对进入办公区送水、送报、送奶和装修施工人员进行登记、盘问；装修施工单位没有经过甲方批准的，不能将施工人员放行进入施工。

8. 乙方提供物业管理服务期间，发生在执勤区域内的刑事案件、治安案件，及时处理并迅速报告甲方，采取措施保护发案现场，协助公安机关侦查各类案件。

9. 乙方在职责范围内值守的消防、安防监控室的设施设备、器材等，因执勤人员不在位或不认真履行职责发生设施设备被盗、损坏等情况的，由乙方承担责任及赔偿一切损失。

10. 乙方应落实防火、防盗、防爆等安全防范措施，发现责任区域内的安全隐患，及时处理并报告甲方。

11. 乙方招录安保人员须身体健康，品行良好，无犯罪记录，善于沟通、服从管理。

12. 乙方应为安保人员配备着装、装备和通信器材。

13. 乙方要加强对安保人员的在岗教育、培训、监督和管理，执勤人员做到着装整洁、形象良好、精神饱满、文明执勤、热情服务。

14. 依法规范、合理使用甲方提供的水、电及其他设施设备并保证采购人各种设备的安全，因乙方管理责任造成采购人设施设备损坏的由乙方负责赔偿或修复。

15. 乙方按要求安排安保人员负责值守和管理，发现设备故障及时上报甲方，不能擅自删除监控录像。乙方未经甲方同意不准将无关人员带入监控室。

16. 乙方保证物业管理范围内植物、地被长势良好，乙方责任造成甲方植物、地被长势不良或死亡的由乙方负责赔偿更换、修复。如非人为因素养护死亡不承担责任。

17. 乙方对综合办公楼区域内的地被植物、灌木养护进行

优化，经甲方同意局部可以在项目内进行调整、培育，补齐所缺苗木。

18.绿化苗木如遇不可抗力因素（自然灾害）损坏，由乙方提出书面报告经甲方书面认可后单独拨款补种，如属其他原因导致植物坏死，由乙方承担相关损失并负责尽快补植，恢复原状。

19.乙方应制定应急抢险预案，如遇大风、水浸、火警、屋面漏雨、水管爆裂等意外情况，乙方员工有义务在甲方的统一指挥下参加抢险工作，提供紧急服务。

20.乙方及其工作人员应保守在为甲方服务期间所获得的个人信息、资料、技术、商业等秘密，不得外泄。

21.乙方应接受物业管理主管部门、爱国卫生主管部门及有关政府部门的监督、指导，接受采购人的监督。

22.乙方负责建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。本合同终止时，乙方必须在规定的时限内向甲方移交委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料。

23.乙方工作人员的相关保险以及食宿、交通、人身安全由乙方自行负责。

24.法律、法规及政策规定由乙方承担的其他责任。

**（三）物业管理服务过程中，因下列因素所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方责任的免责事由，乙方均不负赔偿之责：**

1.物业管理服务过程中，因不可抗力事件（甲乙双方在

订立协议时不能预见，对其所发生的后果不能避免并不能克服的事件，如严重的地震、洪水、火灾、爆炸、战争及其他双方认为的意外事件）造成乙方延迟或不能履行或不能完全履约的，经甲乙双方协商确认后应免除乙方责任。

2. 本合同标的物由于本身固有瑕疵所致的损害。

3. 甲方之故意、过失原因所致的损害。

4. 甲方或其办公人员自身原因导致的火灾、盗窃等所致的损害。

5. 乙方书面建议甲方改善或改进物业管理措施，经乙方在合理范围内提示而甲方未采纳意见所直接导致的损害。

6. 甲方或其办公人员指挥调派乙方工作人员所直接导致的损害。

7. 政府指令、因国家对内、对外政策变化导致本合同不能履行的，参考不可抗力条款内容执行。

8. 除上述各款外，其他不可归责于乙方之事由的。

(四) 为维护公众、甲方及物业使用人的合法权益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律、法规及政策等规定处理。

## 第六条 服务内容的要求和标准

物业管理服务具体内容及要求、标准详见安宁市人民政府金方街道办事处物业服务要求。

## 第七条 合同款项支付

(一) 本合同约定的款项均以人民币支付。

(二) 物业管理服务费支付方式按与安宁市人民政府金方街道办事处最终签订的合同约定条款内容履行。

(三) 日常零星维修材料费用，乙方需已实际产生的费用提供结算清单进行结算。

## 第八条 违约责任

(一) 甲方无正当理由，违反本合同第四条及第五条约定，致使乙方未能完成相关服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决，造成乙方经济损失的，甲方应向乙方支付合同总价 5% 的违约金，并赔偿给乙方造成的损失（包括但不限于直接和间接损失及诉讼维权产生的律师费、诉讼费、保全费、保全保险费、执行费等）。

(二) 乙方无正当理由，违反本合同第四条及第五条约定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方经济损失的，乙方应向甲方支付合同总价 5% 的违约金，并赔偿给甲方造成的损失（包括但不限于直接和间接损失及诉讼维权产生的律师费、诉讼费、保全费、保全保险费、执行费等）。

(三) 乙方无正当理由，违反本合同第三条的有关规定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损失的，乙方应对甲方进行损失赔偿。

(四) 乙方在承担上述（三）（四）项一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同约定的义务（甲方解除或终止合同的除外）。

## 第九条 合同的变更和终止

(一) 本合同一经签订即生效，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

(二) 本合同履行期间，若遇国家相关政策或物业管理市场发生变化，对变化部分，甲乙双方另行协商约定，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

(三) 本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业管理区域，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料等。

(四) 本物业管理合同终止后，在新的物业管理服务企业接管本物业前，除甲方明确要求乙方提前撤离外，新旧承管理服务单位的交接过渡期最长为 1 个月，在此期间乙方应提供过渡期物业管理服务，过渡期物业管理服务标准和服务费标准按本合同约定标准计付，由乙方收取；1 个月过渡期满后，乙方必须按规定进行交接、撤离。

## 第十条 合同权利义务转让约定

乙方未经甲方书面同意，不得擅自部分或全部转让其应履行的合同约定的权利义务，但本合同约定的甲方书面同意专业分包除外。

## 第十一条 争议解决方式

甲乙双方因履行本合同引起的或与本合同有关的争议或纠纷，双方应首先通过友好协商解决；如果协商不能解决争议或纠纷，则采取以下第（1）种方式解决争议：

(1) 向甲方所在地有管辖权的云南省安宁市人民法院提起诉讼；

(2) 向昆明市仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

## **第十二条 合同生效及其他**

(一) 本合同及附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件中未约定的事项，经甲、乙双方协商一致可对本合同的条款进行修订、更改或补充，签订书面补充协议，书面补充协议与本合同具有同等法律效力。

(二) 本合同履行期间如遇不可抗力事件，致使合同无法履行时，甲乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

(三) 本合同自甲乙双方法定代表人或授权代理人签字并加盖各单位公章之日起生效。

(四) 本合同一式陆份，甲方执贰份，乙方执贰份，招标公司存档贰份，每份合同均具有同等法律效力。

## **第十三条 本合同附件**

(一) 附件 1：安宁市人民政府金方街道办事处物业服务要求；

(二) 附件 2：金方街道物业管理考核办法；

(三) 附件 3：安宁市人民政府金方街道办事处物业管理服务考核细则。

(此页无正文)



甲方 (盖章):



乙方 (盖章):

法定代表人 (签章):

法定代表人 (签章):

分管领导:



部门负责人:

经办人: 孙秋霞

经办人: 马格

签订日期: 2026年4月9日

签订日期: 2026年4月9日

签订地点: 云南省安宁市金方街道办事处