

# 准格尔旗党政办公楼项目物业服务合同 延期服务协议

## 第一章 总则

### 第一条 合同当事人

委托方（甲方）：准格尔旗机关事务服务中心

法定代表人或授权代表：李彩凤

统一社会信用代码：1215272370140020XG

地址：内蒙古鄂尔多斯市准格尔旗准旗薛家湾镇会议中心

物业服务企业（乙方）：明喆集团股份有限公司

法定代表人或授权代表：罗延徽

统一社会信用代码：914403007247273793

地址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区梅园路 75 号润弘大厦 T2 第 7 层-10 层（一照多址企业）

根据中华人民共和国有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，协商订立本合同。

### 第二条 物业基本情况

名称：准格尔旗党政办公楼项目；

类型：写字楼类；

坐落位置：内蒙古鄂尔多斯市准格尔旗；

建筑面积：26160.49 平方米；

### 第三条 物业委托项目及服务范围

- 1、秩序维护服务；
- 2、环境卫生保洁；
- 3、会议服务；



## 第二章 物业服务事项

### 第四条 物业服务内容和要求

#### （一）秩序维护服务内容：

准格尔旗党政办公楼内外、会议中心及前后大院的安保工作。

- 1、负责党政办公楼内外、会议中心及前后大院的安全防范工作。
- 2、负责外来指挥车辆有序停放。保证机关车辆出入有序畅通。
- 3、实行来客登记制度。外来办事人员必须履行实名登记手续，严禁小商小贩进入小区院内，创造良好安全有序办公环境。
- 4、配合公安机关、信访部门做好上访人员的劝阻和疏导。
- 5、确保党政办公楼消防安全；建立健全各种消防安全管理制度。
- 6、负责会议中心各类会议安全保卫工作。
- 7、完成甲方交办的其他工作任务。

#### （二）秩序维护服务要求：

1、贯彻公安部门工作精神，落实各项安全保卫任务，并积极协助公安机关、国家安全部门调查各种违法活动和侦破各类案件；负责保安人员的业务技能培训，定期组织考核，提高保安人员业务技能培训，定期组织考核，提高保安人员业务技能和自身素质；

- 2、做好大楼内来人来访的通报并负责对携带的大宗物品进行检查；
- 3、24小时巡逻，经常进行巡视检查，及时消除安全隐患，保证机关安全；
- 4、做好对易燃易爆、放射、剧毒等危险品的安全管理工作；
- 5、按安全管理规定更换失效消防设施，经常开展消防安全检查和演练，消除安全隐患，保证重点部位的安全；
- 6、负责公共秩序维护、道路交通安全、机动车和非机动车停放管理及地下车库管理等工作；
- 7、制定应急抗灾工作预案，提高处理自然灾害、意外事故的能力，并协助



机关处理办公楼突发事件；

8、做好重大活动，重要人物、宾客及重大节日的安全保卫工作。

**（三）秩序维护服务标准：**

1、门卫的保安根据甲方要求对出入大楼的人员、物品进行验证、登记制度，杜绝闲杂人员进入办公区域内。

2、巡逻保安根据甲方要求对服务中心能及时发现和处理各种安全和事故隐患，并能迅速有效处置突发事件。

3、巡逻保安负责按时关闭公共区域电气设备、门窗。

4、定期检查各种消防设施和器材配套是否合理、更换是否及时、使用有效。

5、保证项目环境秩序良好，道路畅通，车辆停放有序，机动车停车场秩序井然。

6、定期开展消防安全演练，提高消防安全防范技能和意识。

**（四）环境卫生保洁服务内容：**

1、根据甲方要求仅配备环境卫生主管，协助甲方管理现有环境卫生保洁团队。

**（五）会议服务内容：**

1、根据甲方要求仅配备会议主管，协助甲方管理现有会议团队。

### 第三章 物业服务费用

#### 第五条 物业服务费的收取

（一）物业服务费：年物业服务费 1959048 元/年，月物业服务费 163254 元/月。即本合同总物业费为 1425751.6 元（大写：壹佰肆拾贰万伍仟柒佰伍拾壹元陆角整），以上费用为含税价。

甲乙双方收付款账户信息如下：

甲方开票信息：

甲方全称：准格尔旗机关事务服务中心



纳税人识别号：1215272370140020XG

地址：内蒙古鄂尔多斯市准格尔旗准旗薛家湾镇会议中心

乙方收款账户信息：

收款人全称：明喆集团股份有限公司准格尔旗分公司

纳税识别号：911506223974723639

地址：准格尔旗大路新区建业大厦1号楼C区202办公室

开户行：中国建设银行准格尔大路支行

银行账号：15001886644052501764

(二) 每个服务期（每月）结束后乙方向甲方递交物业服务费发票和其他相关付款申请资料，甲方收到后于服务期结束次月20日内向乙方支付上期物业服务费，如发生逾期交纳，从逾期之日起每天按应付未付款项的万分之五交纳逾期付款违约金。

(三) 在服务过程中，如甲方需增加服务人员或在约定服务内容的基础上另需增设、扩大或减少相关服务项目，则按相关岗位的人均综合费用，经双方确定的，增加或减少的费用与本合同物业服务费一并予以支付或扣除。

## 第六条 物业服务费的界定

### (一) 甲方承担费用

1. 特种设备及大型设备的维保：空调运行系统、消防系统、灯光音响系统、安全监控系统、电梯等特种设备和大型设备由甲方委托给专业维保公司负责专业维保，乙方代甲方对维保情况进行确认。物业公司负责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。

2. 清洁作业过程中所产生的生活垃圾外运。

3. 消防器材的定期年检，灭火器的补压。

4. 公共区域、室内绿植及大型活动会议的鲜花的租赁和摆放。

### (二) 乙方物业费用包含以下内容：





1. 用工成本。物业管理费用人员成本构成须符合鄂尔多斯市规定。
2. 行政办公费用，办公用品用具等（物业服务活动中所需电脑、打印机、传真机、复印机）。
3. 安保器材（如对讲机、警戒棍等）。
4. 福利费、员工的服装费用、行李及床铺费用。

#### 第四章 双方权利与义务

##### 第七条 甲方的权利义务

（一）审定乙方制定的物业服务计划，并监督实施。有权检查乙方执行合同的情况和服务质量，提出合理的意见和建议，要求乙方在合理期限内改正其违约行为或提高其服务质量。

（二）甲方应安排指定的机构和人员负责与乙方的工作配合，根据实际情况甲方根据实际情况为乙方提供物业管理用房及值班用房。

（三）不得要求乙方在本项目区域内行使物业服务内容以外的服务项目，如有需要须签署补充协议后，乙方按照补充协议要求提供服务。

（四）甲方应对乙方行使管理和提供服务提供必要的条件和方便。包括无偿提供服务办公室和仓库等管理用房。

（五）负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不能因此影响乙方工作。

（六）按照物业服务合同的要求，及时、足额支付物业服务费和其他各项应付款项。

（七）有关法律、法规、规章规定的甲方其他权利义务。

##### 第八条 乙方的权利义务

（一）根据有关法律、法规、规章及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务、收取物业服务费和其他各项应收款项。

（二）乙方有权按照本合同的约定和物业服务的规范，充分行使服务管理的权利和履行应尽义务。



(三) 乙方有权制定和执行有关物业服务管理的各项规章制度。按照甲方提出的物业服务标准和要求制定服务计划, 负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划, 并报送甲方备案。

(四) 乙方应按照合同约定对本项目进行全面的管理和服务, 向甲方告知服务区域内物业服务的有关情况, 保证管理和服务的质量, 维护甲方的形象。

(五) 妥善保管和正确使用本项目的档案资料, 及时记载有关变更信息。

(六) 对甲方及使用人违反《物业服务合同》的行为, 采取告知、劝说和建议等方式督促甲方和相关使用人改正。

(七) 按照劳动法律相关规定结合当地实际用工及甲方要求, 依法聘用合格劳动人员提供服务。

(八) 不得擅自占用本项目服务区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途, 不得擅自占用、挖掘本项目服务区域内的道路、场地。不得擅自改变物业管理用房的用途。确需临时占用、挖掘本项目服务区域内道路、场地的, 应征求甲方意见并按规定办理相关手续, 制定施工方案, 开工前要在项目服务区域内公示, 施工过程中尽可能减少对正常秩序的影响, 并及时恢复原状。

(九) 乙方不承担非乙方原因造成的人身、财产损失责任。

(十) 乙方对其派遣到甲方的工作人员应进行必要的培训, 包括业务技能培训及安全培训。对因乙方工作人员或其行为导致的侵权或损害乙方应承担相应责任; 对乙方工作人员因自身原因导致的人身、财产损失乙方应承担赔偿责任。

(十一) 乙方对发生在服务区域内的甲方人员、财产负有安全保障义务和及时救助义务; 对已尽到上述义务, 但仍发生非乙方原因造成的人身、财产损失不承担责任。

**第九条** 对需进入本项目服务区域内的宣传、检查、执法、救援等公共事务, 甲乙双方应当积极配合。

## 第五章 服务期限



**第十条** 物业服务期限自 2024 年 4 月 10 日至 2024 年 12 月 31 日。服务期限届满前，根据财库[2014]37 号《关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》第三条的文件精神，若服务地点、服务内容、服务金额不变且任何一方未以书面形式在合同到期日提前 1 个月提出异议的，将自动延续下一个新的合同周期，并重新签订服务合同。

## 第六章 违约责任

**第十一条** 非因法律规定、合同及服务管理办法约定，任何一方擅自解除本合同，应当承担违约责任，如最终导致合同不能履行，违约方应当赔偿未履行部分合同金额 5%的违约金给守约方，由此给守约方造成其他经济损失的，违约方还应负责赔偿。

**第十二条** 任何一方不履行本合同规定的义务或违反合同约定，给对方造成损失的，应负责赔偿。

**第十三条** 如因不可抗力事件导致一方不能履行或不能完全履行合同，按照国家有关法律规定或双方协商执行。

**第十四条** 如因遇国家法律、法规、政策的规定与本合同发生冲突的，双方应协商对本合同进行相应调整，使之符合法律规定。

## 第七章 其他责任

**第十五条** 如因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能或造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。因乙方管理不善或操作不当或没有按规定进行日常保养等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。

**第十六条** 乙方不承担非乙方管理失误造成甲方或相关使用人物品丢失、被盗、损坏或发生的其他安全问题，但乙方应协助公安机关积极破案。





**第十七条** 乙方因维修养护本项目共用部位、共用设施设备需要暂时停水、停电、停止共用设施设备使用时，须提前告知甲方及所有入驻单位，如因未告知造成的损失，乙方应承担相应责任。

**第十八条** 乙方不承担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且乙方已采取应急措施造成的损失。

## 第八章 突发事件处理

### 第十九条 突发事件处理

为维护公共利益，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、救助人命、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，当事方应按有关规定或协商处理。

## 第九章 合同的变更、修改和解除

**第二十条** 本合同(含附件)的任何变更和修改都应当经双方平等协商达成一致后，签订书面的变更和修改协议。任何一方不得擅自变更和修改合同。

**第二十一条** 除本合同规定的单方解除合同的情形外，如果双方认为提前解除合同对双方都是有利的，双方需协商一致提前解除合同，否则，任何一方不得擅自解除本合同。

## 第十章 争议解决

**第二十二条** 凡因执行本合同或与本合同有关的一切争议，双方应当通过平等协商解决，协商不成，可向甲方所在地人民法院提起诉讼解决争议。

**第二十三条** 双方就本合同及本合同的履行发生争议后及在争议处理过程中，双方均不应因争议的发生而改变或终止本合同的履行，但涉及争议需等待处理结果方能继续履行的部分除外。





## 第十一章 附则

第二十四条 本合同未尽事宜，国家有相关规定的，依规定解决；没有规定的，由双方协商解决，并签订书面协议。

第二十五条 对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认，并作为本合同附件，与本合同具有同等的法律效力。

第二十六条 本合同共拾页一式肆份，甲方、乙方各执贰份，具有同等法律效力。

第二十七条 本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签署并加盖公章或合同专用章后生效。

以下无正文。

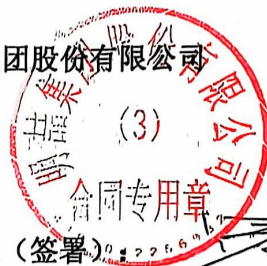
甲方（盖章）：准格尔旗机关事务服务中心



法定代表人或授权代表（签署）：

李采凤

乙方（盖章）：明喆集团股份有限公司



法定代表人或授权代表（签署）：

王三

签订日期：2020年6月21日

