

【招标编号：ZNZC2025-0018】

正宁县人民检察院物业管理服务

项

目

合

同

合同备案号: 2025HTBA01069

甲方：正宁县人民检察院

乙方：甘肃国发物业管理有限公司

日期：二零二五年五月



正宁县人民检察院物业管理服务项目合同

甲 方：正宁县人民检察院

法人代表：李凡章

住所地址：正宁县轩辕大道 31 号

邮 编：745300

乙 方：甘肃国发物业管理有限公司

法人代表：唐明瑞

住所地址：甘肃省兰州市城关区渭源路街道南昌路6号东湖广场
财智中心A塔709室

邮 编：730000

根据中华人民共和国《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方对“正宁县人民检察院物业管理服务项目”（招标编号：ZNZC2025-0018）在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本合同。

一、物业基本情况

第一条 正宁县人民检察院综合办公大楼及附属建筑：办公大楼共 5 层，建筑面积 2727.01 平方米，附属物包括前院及后院后勤服务楼 1 幢 2 层，建筑面积： 599.64 平方米，水电暖及食堂设施设备齐全，用餐人数约为： 50 人左右。

二、服务内容与质量

第二条 物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维护和管理；



- 2、物业共用部位和相关场所的卫生保洁、垃圾归集及雨水清理;
- 3、车辆通行停放管理;
- 4、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;
- 5、职工食堂服务;
- 6、装饰装修管理服务;
- 7、物业档案资料管理;
8. 甲方指定的办公室室内卫生保洁;
- 9、其他甲方指定的服务事项;

第三条 物业管理服务必须达到的指标:

1、乙方为甲方提供符合约定质量标准的物业管理服务, 物业服务管理质量满意率达到 90% 以上;

- 2、无不安全事故和违纪违法行为;
- 3、物业管理服务全天候、无缝隙衔接、正常运行率 100%;

第四条 甲方委托乙方提供合同约定外的管理服务事项, 发生费用由双方另行商定。

三、服务费用

第五条 本物业管理区域物业服务总建筑面积: 3326.65 平方米, 经公开招标, 物业服务费用为: 595583.05 元 (大写: 伍拾玖万伍仟伍佰捌拾叁元零伍分) 物业服务费用主要用于以下开支:

- (1) 管理服务人员的工资、社会保险和福利费等;
- (2) 物业管理区域卫生保洁费用;
- (3) 物业管理区域秩序维护费用;
- (4) 服务人员服装费;
- (5) 法定税费;



(6) 物业管理企业的利润;

(7) 其它履行本合同所需费用。

合同价格包括完成招标文件规定的招标范围全部内容所需的全部费用。除非招标文件另有规定,价格一次确定不再变更。

第六条 费用支付标准、时间与方式

物业服务费用按季度支付,乙方每季度月底向甲方提供正式税务发票,甲方收到发票后支付乙方本季度物业费: 148895.76 元(大写:壹拾肆万捌仟捌佰玖拾伍元柒角陆分),

四、物业的承接验收

第七条 乙方承接物业时,双方共同对物业共用部位、共用设施设备进行查验,确认移交清册,作为界定在项目建设、设备供应和物业管理方面承担责任的依据。依据住建部《物业承接查验办法》,乙方配合甲方做好物业质保期满的物业查验、整改和承接工作。

第八条 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准,按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第九条 乙方承接物业时,甲方应向乙方移交物业管理区域内相关配套设施的图纸等技术资料。

五、物业的使用与维护

第十条 乙方按照科学化、规范化、人性化的要求和机关事务工作的总体部署,修订完善并印制本物业管理区域内物业管理服务的规章制度体系和作业指导书,在甲方指导、协调、配合、监督下组织实施。

第十一条 对在物业管理区域内任何违反物业管理服务规章制度的不良行为,乙方可采取规劝、警告、请求甲方协助等必要措施,制



止损害公共利益的行为。

第十二条 甲方应及时、准确、完整地向乙方提供物业管理服务所必需的各种信息和资料。

第十三条 乙方应随时向甲方通报本物业管理区域内发生的有关物业管理服务方面的重大事项、相关信息和处置措施，及时妥善处理有关投诉，自觉接受甲方的监督。

第十四条 乙方要广泛采用环保理念、科学方法、节能技术，提高管理服务质量和效率，节约能源资源，切实降低成本和能耗。

第十五条 因正当事由甲方确需临时占用、挖掘、改造本物业管理区域内道路、场所或改变物业用途的，要事先告知乙方，乙方确需临时占用、挖掘、改进本物业管理区域内道路、场所或改变物业用途的，必须征得甲方同意，临时占用、挖掘、改造本物业管理区域内道路、场所或改变物业用途的，应在约定期限内及时恢复原状，产生费用由实施方承担。

第十六条 乙方应与甲方装饰装修房屋的施工单位签订书面装饰装修管理服务协议，告知施工单位装饰装修中的禁止行为和注意事项，施工时间废弃物的清运与处置等事项进行约定。

第十七条 以下服务事项：

- 1、职工食堂所需的餐巾纸、洗洁精、垃圾袋等费用由乙方支付；
- 2、设施设备添置、水、电费由甲方支付；
- 3、后厨甲醇或天然气乙方负责购买，费用由甲方支付；
- 4、办公楼维修维护费用材料费用由甲方支付，人工费用由乙方支付；

第十八条 物业服务办公设备及安全保卫、卫生保洁、设施设备



维修、工具及相关设备均由乙方自行配备。

六、物业管理组织机构与人力资源配置

第十九条 根据实际情况，甲乙双方建立定期沟通机制，共同协商解决存在的问题。甲方确定主管领导和职能部门负责指导、协调、监督、考核物业管理服务工作，并根据服务项目指定专人配合处理具体事务。甲方不定期召开会议听取对物业管理服务工作的意见、建议和要求，不定期召开服务质量反馈座谈会，沟通交流物业管理服务方面存在和急需改进的问题。

第二十条 乙方应根据该项目物业管理服务和服务约定的实际情况，合理设置管理服务机构，配置相应的管理人员、技术人员，按乙方投标文件的响应人数，总人数至少保持在7人，人员花名册报甲方备案。乙方配备人员系乙方雇员、与乙方之间存在劳动关系，与甲方既不存在劳务关系也不存在劳动关系。乙方要切实加强管理，保持员工队伍稳定性，人员配置不到位或由于人员配置不到位、不合理出现服务质量问题，甲方有权在服务费用中扣除相关的人工费用。

第二十一条 物业管理服务人员由乙方自行配备，要按有关规定规范统一着装、配戴标识，保持仪表仪容整洁端庄，言行文明规范，维护甲乙双方的形象。

第二十二条 甲方为乙方提供能够直接投入使用的物业管理服务用房和员工住宿用房。房屋属甲方所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途，也不得改建、扩建，人为损坏的应恢复原状。

第二十三条 甲方无正当理由拒收服务，甲方应向乙方偿付拒付服务费用2%的违约金。

七、违约责任



第二十四条 乙方无正当理由逾期交付服务的，每逾期 1 天，乙方向甲方偿付合同总额的 2% 的违约金。如乙方逾期达 30 天，甲方有权解除合同，甲方解除合同的通知自到达乙方 24 时生效。在此情况下，乙方给甲方造成的实际损失高于违约金的，对高出违约金的部分乙方应予以赔偿。

第二十五条 甲方未按合同规定的期限向乙方支付合同款的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额万分之三的违约金，但累计违约金总额不超过欠款总额的 5%。

第二十六条 以下情况甲方不承担责任：

- 1、乙方因工作失误造成的事故责任和经济损失；
- 2、乙方配置人员发生的任何安全事故，或者因任何原因遭受人身损害或财产损失的；
- 3、乙方违反本合同的约定，造成的用工纠纷和不良后果；
- 4、乙方配备人员因任何原因致使他人人身或财产损失的；
- 5、乙方未按规定建立各种应急和预防预案造成自身损失的（因此造成甲方损失的应全额赔偿）；

上述乙方应承担的责任问题，乙方应及时衔接处理，如果不及时处理，致甲方因此受到影响，甲方有权暂停后续物业费的发放，如果因此给甲方造成损失的，乙方应全额赔付。

第二十七条 以下情况乙方不承担责任：

- 1、因不可抗力导致物业管理服务中断或损失的；
- 2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身瑕疵承接查验后存在的问题未按要求或标准整改的；



3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要，已事先告知甲方且认可，暂时停水、停电、停止设施设备使用等造成损失的；

4、非乙方责任出现供水、供电、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。

第二十八条 乙方若出现未按本合同约定事项和标准提供管理服务而造成不良后果的，甲方以书面形式告知乙方并按第二十四条约定追究违约责任，违约金额在甲方支付物业服务费时扣除。

第二十九条 本合同期乙方满意测评在 90% 以下，甲方可扣减乙方当月物业费的 2%；连续两次满意测评在 90% 以下，或造成恶劣影响、出现重大责任事故、将服务项目转包他人的，乙方除承担相应违约责任外，甲方可无条件提前解除合同。

第三十条 本合同终止时，乙方将物业管理用房、物业管理相关资料等属于甲方所有的财物及时完整地移交甲方，如果逾期移交的，每逾期 1 天，向甲方承担物业费总额 1% 的违约金。

八、其他事项

第三十一条 本合同期限自 2025 年 5 月 20 日起至 2026 年 5 月 19 日止；本合同期限内如因物业服务区域、项目发生重大变化，需重新招投标确定物业管理服务企业时，甲方应提前三个月以书面形式告知乙方，本合同至新的物业合同签订之日起自动终止，物业服务费用按实际发生月份计算支付。

第三十二条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第三十三条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，与本合同具有同等法律效力。



第三十四条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可向合同履行地人民法院提起诉讼。

第三十五条 本合同一式七份，甲、乙双方各执三份，正宁县公共资源交易中心备案一份。

甲方（签章）

法定代表人：

或委托代理人：

乙方（签章）

法定代表人：

或委托代理人：

2025年5月20日

2025年5月20日

