

物业管理服务合同

甲方：兰州市电化教育中心

乙方：甘肃金航物业管理有限公司

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对办公区提供物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况

物业类型：办公楼物业

服务地址：甘肃省兰州市城关区南昌路 709 号

服务面积：4668.82 平方米

第二条 乙方提供服务的受益人为本物业的业主：兰州市电化教育中心。

第二章 委托管理事项

第三条 委托物业服务项目内容具体如下：

- 1、房屋日常养护维修；
- 2、给排水设备运行维护；
- 3、供电设备管理维护；
- 4、会议服务；

- 5、消防系统维护;
- 6、环境卫生管理;
- 7、除“四害”管理和卫生消毒;
- 8、其他项目费用等;

第四条 公共环境卫生包括:楼宇共用部位、室外公共场所、卫生间的卫生、垃圾的收集、外运;

第五条 供水、供电、供暖、排水等专业单位维护管线时的协调服务;

第六条 楼宇建筑共用部位的保洁;

第三章 委托管理期限

第七条 委托管理期限为自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日

第四章 双方权利义务

第八条 甲方的权利和义务

- 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实施方案;
- 3、监督检查乙方物业管理工作的执行情况;
- 4、审定乙方物业管理服务的财务预算及决算;
- 5、要求使用单位和部门保持室内外环境卫生,尊重和珍惜物业管理人员的劳动;
- 6、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

- 7、协助乙方共同做好物业管理服务工作；
- 8、楼宇内的公共设施不得擅自占用和改变其使用功能；
- 9、提供物业管理所需要的图纸资料。

第九条 乙方权利义务

- 1、按照法律法规和本条约的约定，及时制定出有效地物业管理方案供甲方审核；
- 2、会同甲方对委托管理的楼宇进行检查，并做好日常服务工作；
- 3、保证甲方楼宇划定区域的公共场所、公共部分的保洁服务达到无积尘、无杂物、无积水、厕所无异味、化粪池无漫溢及楼内通道畅通无阻；
- 4、保洁人员每日对楼宇内外公共场所进行保洁服务；
- 5、对业主或使用部门违反管理规定的行为应及时规劝制止，直至通报甲方职能部门；
- 6、本合同终止时，乙方必须将图纸资料及其他物业管理的全部档案资料移交给甲方；
- 7、法律和法规规定的其他责任。

第五章 物业管理服务质量

第十条 乙方须按下列规定，实现目标管理

- 1、房屋外观：整齐、整洁，保证外表整洁率 95%以上；
- 2、办公及公共环境：建立环境卫生管理制度并认真落实，环

卫设施齐备，实行标准化清扫、保洁，由专人负责检查、监督，楼梯、扶手、走廊、道路等所有公共区域保持清洁，无随意堆放杂物和占用，不见废弃物、污渍、卫生间洁净无异味，无积水，及时清扫积水积雪，确保办公区和责任区容貌整洁；

3、会议服务达到甲方要求标准，熟悉操作流程，会前准备及会后清洁及时达标。

4、甲方对乙方的满意率达到:90%以上。

第六章 物业管理服务验收及费用支付

第十一条 物业管理服务费

1、经双方协商一致，物业管理费用为人民币 151600 元，（大写：壹拾伍万壹仟陆佰元整）；

2、劳务服务费支付方式：

（1）劳务服务费按每半年支付，第一次支付于6月15日之前，由乙方开具发票（2025年1-6月）送至甲方，经甲方确认后，向乙方支付服务费（如遇节假日时顺延）。第二次支付于9月15日之前，由乙方开具发票（2025年7-12月）送至甲方，经甲方确认后，向乙方支付服务费（如遇节假日时顺延）。

（2）甲方每次应向乙方支付服务费用 75800元（大写：柒万伍仟捌佰元整）。

（3）款项的支付进度以招标采购文件的有关规定为准。

3、验收：

(1) 验收时间: 2025 年每半年末 (6 月 15 日之前)

(2) 验收地点: 兰州市电化教育中心办公大楼。

(3) 乙方应对提供的服务成果作出全面自查和整理,并列出清单,作为甲方验收和使用的服务条件依据,清单应随提供的服务成果交给甲方。

(4) 验收时,甲乙双方必须同时在场,乙方所提供的服务不符合合同内容规定的,甲方有权拒绝验收。乙方应及时按本合同内容规定和甲方要求的,甲方有权要求乙方赔偿因此造成的损失或扣留履约保证金;同时乙方应向甲方支付合同总价 1%的违约金。

(5) 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 1%的违约金。

(6) 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 5%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。

(7) 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的 5%违约金,但累计违约金总额不超过欠款总额的 1%。

(8) 其它未尽事宜,以《合同法》和《政府采购法》等有关法律法规规定为准,无相关规定的,双方协商解决。

4、物业管理服务费包括以下各项;

(1) 人员工资;

- (2) 保洁所需物料费;
- (3) 设施设备日常维护保养费;
- (4) 管理费、税费及利润。

第七章 违约责任

第十二条 乙方违反本合同的约定, 未能达到约定的管理目标, 甲方有权要求乙方限期整改, 逾期未整改的或虽经整改但未达到甲方要求的, 甲方有权终止合同。

第十三条 甲方对乙方提供服务质量进行考核, 考核不达标的, 甲方有权扣减相应物业服务费。

第十四条 甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的, 应向对方支付违约金; 给对方造成经济损失的, 还应给予赔偿。

第八章 附则

第十五条 自本合同生效之日起七天, 根据甲方委托管理事项, 办理完交接验收手续

第十六条 双方可对本合同的条款进行补充, 以书面形式签订补充协议, 补充协议与本合同具有同等效力。

第十七条 本合同一式四份, 甲、乙双方各执二份, 具有同等法律效力。

第十八条 本合同执行期间, 如遇政策性(甲方要求)或者不可抗力因素, 致使合同无法履行时, 双方应及时协商处理。

第十九条 本合同在履行中如发生争议, 双方应协商解决或提请物业管理行政主管部门进行调解、协商或调解不成的, 双方同意由兰

州仲裁委员会仲裁。

第二十条 合同期满本合同自然终止，甲、乙双方商定后再续订合同，应在该合同期满三十天前向对方提出书面意见，乙方在同等条件下，有优先续签合同的权利。

第二十一条 本合同自签字之日起生效。

甲方签章：



授权委托人：

苏一博

乙方签章：



法人代表：

谭治

2025年4月10日

2025年4月10日