

物业管理服务合同

采购项目：平顶山市文化艺术中心采购一项 2024 年物业服务项目

甲 方：平顶山市文化艺术中心

乙 方：河南佳乐天城物业服务有限公司

签订时间：2024年 4月 11日



平顶山市文化艺术中心物业管理服务合同

根据采购一项 2024 年物业服务招标文件的内容规定和投标结果，
现双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就采购一项 2024 年物业服务签订本合同。

一、合同文件

下列与采购活动有关的文件及附件是本合同不可分割的组成部分，
与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

1. 《采购项目招标文件》
2. 乙方的投标文件
3. 乙方在投标时签署的《物业管理统一服务承诺》
4. 中标通知书

二、服务项目概况

平顶山市文化艺术中心位于新城区市政广场东南角，占地面积约 54
亩，总建筑面积为 28403 m²。本合同包括平顶山市文化艺术中心所属范
围内的物业管理服务。

三、服务期限

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。服务期限内不得接
收、使用未经验收合格移交甲方使用的建筑物、设施、设备。本合同期
满，若乙方提供的物业管理服务符合招标文件规定和自身承诺及本合同
约定且甲方满意、认可。在双方协商一致的情况下可以续签下一年度合
同。

四、服务内容

第一条 在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

- 1、环境服务物业共用部位及相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
- 2、会议服务及展厅服务；
- 3、物业档案资料管理；
- 4、公共设施设备服务强电系统（高低压配电系统和电照系统）及相关设备的运行维护管理；
- 5、暖通空调系统（暖通空调水系统、风系统、冷热源设备及空调末端设备）的运行维护管理；
- 6、给排水系统（室内和室外）及相关设备的运行维护管理；
- 7、房屋建筑共用部位巡检维护；
- 8、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的巡检和维护；
- 9、协助甲方做好外事活动、庆典活动等应急服务工作；
- 10、演出技术服务，负责舞台灯光技术操作，舞台机械操作及舞台大屏播放等演出相关保障工作，保证演出时舞台上的安全措施及道具等设备的安全生产工作，保障舞台演出操作间地面及道具的整洁。

第二条 非合同内延伸性服务：

在物业管理区域内，结合甲方需求，乙方提供的其它延伸服务按照市场定价原则，作为有偿服务，双方可另行签订补充协议进行结算。

第三条 乙方提供的物业管理服务应达到以下的质量标准：

- 1、房屋外观：较为完好；
- 2、设备运行：良好；
- 3、保洁：整洁有序；
- 4、急修 15 分钟内到达，小修 1 小时完成；
- 5、及时高效完成和甲方协商约定的其它服务事项；
- 6、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：95%以上。

五、服务费用

第一条 本物业管理区域物业服务收费中标价小写：¥1348956.00

大写：壹佰叁拾贰万捌仟玖佰伍拾陆元整

1. 物业服务费用为 ¥112413.00 元/月。

物业服务费用主要用于以下开支：

- (1) 管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费；
- (2) 物业管理区域办公物料、清洁物料；
- (3) 法定税费；
- (4) 物业管理企业的利润；

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务。

第二条 甲方应于合同生效之日起支付物业服务费用。

物业服务费用按月支付，甲方应在每月 15 日前履行支付义务，并将上月物业服务费 ¥112413.00 元/月划拨至乙方账户。

第三条 设施、设备等项目的大、中修和更新、改造由乙方提出计划报甲方批准后实施，费用由甲方支付。并根据甲方安排进行施工，乙

方负责配合监管。

第四条 设施设备的更换机、配件费用，未计入设备维修费用中，因此乙方负责提交计划，经甲方批准后实施，发生的更换机配件费用由甲方支付。

第五条 设施设备的维保、年检费用，未计入物业服务费用中，由乙方负责提交计划，经甲方批准后实施，发生的维保、年检费用由甲方支付，合同约定以合同为准。

第六条 甲方应为乙方配备必要的前期固定物资装备，该笔费用未计入物业服务费用，由甲方负责配备。

第七条 因政策调整（如最低工资标准调整、社会统筹缴纳基础调整）或市场环境大的变化等不可预见因素导致的管理成本增加，双方应协商追加物业管理服务费。

六、物业使用及维护

第一条 乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位、环境卫生、设施设备的维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方应给予必要配合。

第二条 乙方可采取规劝停止等必要措施，制止甲方违反物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第三条 乙方应及时向甲方主管部门通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理甲方的投诉，接受甲方使用人的监督。

第四条 甲方应按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。

第五条 物业管理用房属甲方所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

七、双方的权利和义务

第一条 甲方权利义务

- 1、维护自身的合法权益，享受乙方提供的物业管理服务。
- 2、监督乙方管理服务工作及实施制度的执行情况。
- 3、有权向行政管理部门投诉乙方违反法规、规章的行为。
- 4、有权向乙方投诉其管理人员的服务态度和服务质量并知悉处理结果。
- 5、向乙方递交物业产权证复印件一份作为备案材料。
- 6、遵守物业管理规章，协助乙方做好物业管理工作。
- 7、协助处理其他单位对物业管理遗留的问题。
- 8、在本物业范围内，不得有下列行为：
 - (1) 损坏房屋承重结构、主体结构，破坏房屋外貌（含外墙、外门窗、阳台等的颜色、形状和规格），擅自改变房屋设计用途、功能和布局；
 - (2) 占用、损坏或擅自移动供电、供水、供气、通讯、排水、排污、路灯等公用设施设备；
 - (3) 践踏、占用绿地，毁坏绿化，损坏、涂画公共标识和建筑小品；
 - (4) 随意倾倒、堆放、丢弃垃圾或杂物，高空抛物；
 - (5) 擅自在物业共用部位或公共场所悬挂、张贴、涂写、刻画，

设立广告牌；

(6) 放置超过安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒、有害物质或者发出超过规定标准的噪音；

(7) 利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动。

第二条 乙方权利义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理规章。

2、制止违反物业管理规章的行为，对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请甲方有关部门处理。

3、对物业使用人违反本合同的行为，根据情节轻重，采取规劝、警告、制止、与业主协商解决。

4、乙方不得将本物业的管理事宜及其责任转让给第三方（即不得转包）。

5、有协调处理各种突发事件、紧急情况的义务。

6、有保密的义务，未经甲方许可，不得将本合同内容向第三方透露。

7、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改变或完善配套项目，经甲方同意后方可实施。

8、根据物业服务合同约定，收取物业服务费用及相应服务报酬。

八、违约责任

第一条 甲方违反合同第七项义务的约定，乙方有权要求甲方在限期内解决；导致乙方未能完成规定管理目标或造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二条 乙方违反本合同第八项义务和第四项的约定，甲方有权要

求乙方限期整改，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿，并有权清退乙方。

第三条 甲方违反本合同的约定，未能按时足额支付物业服务费用（物业服务资金）的，甲方应酌情给予乙方补偿。

第四条 免责条款：

- 1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- 2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵（瑕疵甲乙双方根据实际情况确定）造成损失的；

九、特别说明：

1. 本项目物业服务采用包干制，除本合同明确约定可以另行收取的费用外，所有物业管理及服务费用均包括在内，乙方不得另行向甲方或使用人收取任何费用。

2. 本合同执行期间因工作量发生较大变化而引起的服务费用的增加，在双方协商一致的前提下签订补充合同，调整原合同金额，补充合同需法律审核并取得有权机关备案、核准后生效。财政拨款项目须先报市财政局核准。

十、合同的生效

1. 本合同经甲乙双方授权代表签字并加盖公章或合同专用章后生效。

2. 生效后，除《政府采购法》第49条、第50条第二款规定的情形外，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止本合同。

十一、不可抗力

甲、乙方中任何一方，因不可抗力不能按时或完全履行合同的，应及时通知对方。确定为不可抗力原因造成的损失，免于承担责任。

十二、其他

1. 其他未尽事宜，双方协商解决，签订书面补充协议。
2. 本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，财政局贰份。

甲方：平顶山市文化艺术中心

名称：（盖章）

地址：



乙方：河南佳乐天城物业服务有限公司

名称：（盖章）

地址：湛河区岳庄村锦绣花园北侧

35号楼东小二层楼



法定代表人（签字）：

授权代表（签字）：王柳倩

开户银行：

银行帐号：

时间：2024年4月11日

法定代表人（签字）：刘红娟

授权代表（签字）：

开户银行：

银行帐号：

时间：2024年4月11日