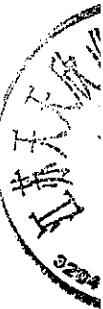


Y001

中国（常州）德国中心重大活动保障  
及日常物业管理服务项目采购合同

签订日期： 年 月 日



采购人（以下称甲方）：常州金沙资源经营有限公司

供应商（以下称乙方）：江苏天天欣业物业服务有限公司

管理方（以下简称丙方）：江苏省金坛经济开发区管委会

根据《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定，甲乙丙三方签订本合同。

## 一、合同标的

（一）、委托重大活动保障及日常物业管理服务项目详见采购文件等。

（二）、重大活动保障及日常物业管理服务项目委托合同期限：2020年9月10日至2021年9月9日。服务时间一年（自通知物业经营单位正式进场起），丙方每半年向物业服务范围内的部门发放服务满意度征询表征求意见，要求乙方做到服务满意率90%（含）以上。丙方每季度至少组织一次对乙方服务质量的考核，要求乙方得分在90分（含）以上。

## 二、重大活动保障及日常物业管理服务项目事项

（一）、服务范围：

包括精细开荒保洁、中德经贸洽谈周活动保障，涉外商务服务、展览、峰会、企业上市、路演、文化交流、应急接待等重大活动服务保障，保洁、安保、会议服务、设施设备运行及日常维护保养等

（二）、建筑面积：100582平方米

（三）、对标的物业托管的标准要求：

1. 需要乙方承担的耗材（包括但不限于）：

（1）保洁耗材：

口罩、洗洁精、各种清洗剂、各种消毒液、擦铜剂、地毯清洁剂、消泡剂、除油剂、全能清洁剂、洁厕剂、洗手液、空气清新剂、家具液蜡、静电牵尘剂马桶香球、不锈钢光亮剂、防滑手套、玻璃刮胶条（蓝色）、保洁车、蹲格、挂钩、卡扣、榨水车、手提篮、喷壶、五色毛巾、蓝色巾、小方巾、整理箱、拖把杆、四色拖把、柜台刷、工具箱、喷壶头、扫把、簸箕、恭桶刷、清洗垫、打火机、双面玻璃擦、小梯子、刻度桶、全能水、洁厕剂、玻璃水、不锈钢保养剂、尘推油、化泡剂、除胶剂、起蜡水、保养喷蜡、底蜡、面蜡、云石坚固剂、结晶粉、云石铲刀、拾物夹、伸缩杆、双格桶、玻璃刮刀、地刮、砧板、涂水器、工具架、

地刷、云梯、墙面擦、雨衣、卫生球、檀香、肥皂、洗衣粉、胶皮手套、沙手套、雨鞋、钢丝棉、翻新片、榨水车头、弹簧、蚊香盘、硫磺皂、防水袖套、尘推罩、尘推架、尘推杆连夹头、涂水器连毛头、玻璃清洗 T 架、医疗专用四色区分拖把头、拖把杆连夹头，四色夹头、清洁毛巾、高位尘扫、除尘手套、工具腰包、纳米海绵擦等玻璃刮刀、玻璃刮替换胶条、地板铲刀、铲刀刀片、海绵推水刮、石材翻新磨片、告示牌、清洁车，百洁垫、抛光钢丝棉、清洁杂物篮、扫把簸箕、防风垃圾铲、地刷、皮手套、喷壶带刻度、喷壶头、粘带式地拖垫、地拖板、地拖操作杆、水桶、高位尘埃扫、手板擦、马桶刷、面盆刷、马桶刷连座、百洁布、钢丝球、海绵拖把、玻璃擦窗器、拖把挂架、榨水车、老虎夹、钢丝刷盘、告示牌、墙面护板、大小垃圾袋（办公室室内用、室外用）、杀虫剂等

## (2) 保洁设备：

全自动洗地机、手推式洗地机、地擦机、吸尘吸水机、吹干机、扫地机等设备、保安巡逻车、微型消毒站等：具体要求数量为：全自动洗地机 4 台、手推式洗地机 4 台、地擦机 4 台、吸尘吸水机 4 台、吹干机 16 台、扫地机 2 台、保安巡逻车 1 辆、微型消毒站 1 个（内配设备含灭火器 2 个、消防服 2 套、胶鞋 2 双、开口斧 1 个、急救药箱 1 个、防毒面罩 2 个、担架 1 个）；

2. 乙方人员使用的办公用品：电脑、打印机、档案柜等办公用品（办公桌椅除外）。

服务质量及效果的具体要求见采购需求文件。

## 三、合同总价款

本合同项下每年物业管理服务费用人民币价款为（大写）柒佰捌拾捌万伍仟壹佰壹拾伍元；（小写）7885115元。

合同执行期间如遇国家、省、市出台有关涉及职工工资福利政策、规定，甲乙丙三方不再对合同价款作出调整，但乙方须保证职工的工资福利符合国家、省、市规定。

中德经贸洽谈周重大活动保障服务的工作内容如有未实施，则从合同总价中直接扣除。

## 四、组成本合同的有关文件

下列文件及有关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：

- 一、招标文件；
- 二、投标文件；
- 三、中标通知书；
- 四、甲乙丙三方商定的其他文件。

## 五、三方权利义务

### (一)、甲、丙方权利义务：

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管理活动；
3. 负责共同处理非乙方原因而产生的各种纠纷；
4. 甲方协助丙方审定乙方撰写的物业管理服务管理制度；
5. 丙方检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
6. 共同审定乙方提出的物业管理服务年度计划及财务预决算；
7. 在合同生效之日起向乙方提供约 200 平方米建筑面积管理用房（产权属甲方），由乙方无偿使用；
8. 提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；
9. 协助乙方做好物业服务管理工作；
10. 法律、法规规定由甲、丙方承担的其他责任。

### (二)、乙方权利义务：

1. 根据有关法律、法规、本合同的规定及本物业的实际情况，制定物业服务管理制度及管理方案、年度管理计划等工作目标；
2. 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，并委派有岗位资质的人员履行本合同；
3. 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的便利获取不当利益；
4. 根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲方收取物业服务费用；
5. 建立、保存物业管理账目，及时向甲、丙方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

6. 在征得甲、丙方同意的情况下,乙方可选聘专营公司承担本物业的专项物业管理业务,但不得将本物业的整体物业管理及责任转嫁给第三方;

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

8. 按本合同第九条第 1.2 款规定,对甲方的违约行为进行处理;

9. 合同终止时,向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产,并办理交接手续;

10. 法律、法规规定由乙方承担的其他责任。

(三)、在管理过程中,因下列因素所致的损害,不论其为直接或间接,均构成对乙方的免责事由,乙方均不负赔偿之责:

1. 天灾、地震等不可抗力事由所致的损害;

2. 暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害,但因乙方故意或过失所致,不在此限;

3. 因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害;

4. 因甲方之故意、过失所致的损害;

5. 因甲方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害;

6. 本合同标的物之共用部分(含共用部位、共用设备设施)自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的,不在此限;

7. 除上述各款外,其它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利益,在不可预见情况下,如发生煤气泄露、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,按有关法律规定处理。

## 六、质量保证

1、建立质量管理体系并有效运行,物业管理服务能够接受质量审核。

2、物业管理服务逐步达到接受创优评审条件。符合管理部门提出的相关服务标准。

3、各项承诺指标及所采取的措施详见“邀标文件”。

4、其他物业管理服务质量要求按常州市有关标准执行。

## 七、考核内容

丙方每季度至少组织一次对乙方服务质量的考核，考核必须达 90 分（含）以上，每低 1 分，扣除当月管理费用 1000 元，低于 80 分，甲方有权终止乙方的服务合同。丙方每半年至少组织一次对乙方服务满意度调查，满意度要求达 90%（含）以上，每低 1 个百分点，扣除乙方合同执行总额的 0.5%，满意度低于 80%，甲方有权终止乙方的服务合同。

## 八、履约保证金

- 1、乙方在签订本合同之日，向甲方或甲方指定的机构提交履约保证金：壹拾万元整（中标供应商自主选择以支票、汇票、本票、保函等非现金形式缴纳或提交。）
- 2、履约保证金的有效期为甲乙丙三方签署验收满意说明之日起 5 个工作日内。
- 3、如乙方未能履行合同规定的义务，甲方、丙方有权从履约保证金中取得补偿。
- 4、履约保证金扣除甲方、丙方应得的补偿后的余额在有效期满后 5 个工作日内无息退还给乙方。

## 九、款项支付

本合同项下所有款项均以人民币支付。

物业管理服务费的结算形式：

- 1、合同签订后，甲方支付合同价的 10% 作为预付款。
- 2、剩余合同价的 90%，甲方分 12 次支付给乙方，每月 25 日前支付上月费用，以后依此类推。考核扣款于当月扣除。

## 十、违约责任

1、甲方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，使乙方未能完成规定管理目标的，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，由甲方向乙方偿付相应损失。

2、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的 1% 滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5% 。

3、乙方无正当理由，违反本合同第五条及第六条的有关规定，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，甲方有权扣留乙方全部履约保证金，同时乙方应向甲方赔偿相应损失。

4、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，乙方应给予甲方经济赔偿。

5、乙方在承担上述 3.4 款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

6、乙方应按相关法律法规及地方有关规定为乙方派驻现场人员缴纳相关费用及保险（该费用已全部包含在合同总价中）。乙方人员因安全、健康、医疗、工伤、劳动纠纷等原因发生的费用一律由乙方负责。

## 十一、合同的变更和终止

1、本合同一经签订，甲乙丙三方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲、丙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。

3、本物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业前，除甲、丙方要求乙方提前撤离外，新老物业管理公司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不变，由乙方收取；1 个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

## 十二、合同的转让

乙方在没有征得甲、丙方同意的情况下，不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

## 十三、争议的解决

1. 因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙、丙三方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，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人民法院提起诉讼；

(2) 向常州市金坛区仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2. 在仲裁或起诉期间，本合同应继续履行。

#### 十四、诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照谈判文件要求和承诺履行合同，不向甲、丙方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

#### 十五、合同生效及其他

1、本合同自签订之日起生效。

2、本合同一式陆份，甲乙丙三方各执贰份。

3、本合同执行期间如遇不可抗力，致使合同无法履行时，三方应按有关法律规定及时协商处理。

4、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释，条款中如与国家规定、条例有抵触的，则该条款无效并按国家规定和条例执行，合同的其它条款继续有效。

甲方：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

帐号：

单位地址：



乙方： (盖章)

法定代表人：

委托代理人：

电话：0519-88993800

开户银行：中国农业银行武进支行

帐号：10600601040017377

单位地址：江苏省常州市武进区湖塘镇武

宜中路1号-26



日期： 年 月 日



日期： 年 月 日



电话:

开户银行:

帐号:

单位地址:

日期: 年 月 日