

常州市武进区鑫都大厦物业服务项目采购合同

采购人（以下称甲方）：常州市武进区鑫都大厦管理办公室

供应商（以下称乙方）：常州中房物业有限公司

采购编号：武采竞磋[2021]013号

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲、乙双方按照常州市武进区政府采购中心的采购结果签订本合同。

第一条 合同标的

一、甲方将委托乙方实行物业管理服务。

二、项目基本情况

1、座落位置：武进延政中路23号

2、建筑面积：45000平方米

3、物业类型：政府机关办公区域物业。

三、委托物业管理服务事项详见招标文件及乙方投标文件。

第二条 服务期限

一、物业管理服务委托管理期限：本次采购服务时间暂定叁年，自2022年5月1日起至2025年4月30日止，合同一年一签，其中：第一年的前三个月为试用期，试用期满经甲方考核合格后，本合同有效。一年合同期满后经甲方考核合格后可续签下一年合同，服务期限总累计不得超过三年；考核不合格的，终止合同不再续签，详见附件《物业管理服务考核细则》。

二、本合同为第壹年合同，自2022年5月1日起至2023年4月30日止，其中试用期自2022年5月1日起至2022年7月31日止。

第三条 委托管理基本事项：

一、设施、设备运行维护服务

（一）工作范围

- 1、负责房屋本体及公共部位的维护、保养和修缮。
- 2、负责配电设施、电气设备的运行管理及维护保养。
- 3、负责给排水系统、消防系统的运行管理及维护保养。

- 4、负责电梯的运行管理。
- 5、负责暖通空调系统的运行管理。
- 6、负责大厦的安保及安全管理工作。

(二) 工作标准

- 1、每年度编制保养维护计划，每季度确定维修项目，每月编排实施进度。
- 2、每天进行巡回检查，定期检修，排除故障，消除隐患，并做好台帐记录，遇紧急情况或重大问题，启动应急预案并及时报告甲方。

- 3、日常零星报修实行限时服务，15分钟内到达现场。

- 4、作业人员必须持证上岗，严格按操作规程作业，做到全年无安全责任事故和其它责任事故。

- 5、维修工作力求一次性成功，验收合格，工完场清，并做到无跑、冒、滴、漏现象发生。

- 6、控制零部件更换，对能够修复不影响使用的零部件不作更换。

- 7、确保办公大楼公共部位的门窗、玻璃及公共部位设施的完好和正常使用。

- 8、确保配电设施、电气设备、电梯和给排水系统、消防系统正常运行。

(三) 工作要求

- 1、严格执行有关法律、法规和各项工作制度以及操作规程。

- 2、按照“三级保养制”的内容和要求，编制保养维修计划，实施维修项目，加强维修质量管理，确保大厦设备正常运行。

- 3、做好日常巡回检查和维护保养工作，并组织对房屋、设施设备的定期检修，发现问题主动及时处理，严禁设施设备带病运行。

- 4、认真处理日常的报修，做到礼貌接报，服务热情，维修及时，质量保证。

- 5、节假日和夜间实行值班制度，以对突发事件进行及时处理。

- 6、注重安全，规范管理。

二、卫生保洁服务

(一) 工作范围

- 1、公共环境卫生的保洁。包括道路、停车场、广告栏、屋面平台等公共场所的清洁卫生，办公垃圾收集至管理区域内指定地点，公共区域的定期消杀工作。

- 2、办公楼公共走道、公共卫生间、消防楼梯（扶手）、电梯、公共会议室

(不包括部门会议室)、开水间、休息区、活动中心的卫生保洁(不包括办公室内部的保洁)。

3、水景、建筑小品的保洁与管理;公用绿地枯枝烂叶、白色垃圾等杂物清理、收集、清运。

(二) 工作标准

1、所有出入口大门保持洁净。楼梯踏步、扶手保持整洁,墙壁无积尘、蛛网,楼面无纸屑、痰迹、烟蒂、瓜皮果壳等杂物。

2、公共通道、停车场、花圃、草坪整洁,做到无纸屑、无烟蒂、无痰迹、无积水和瓜皮果壳等杂物。

3、公共部位橱窗、指示牌保持洁净明亮。

4、垃圾房内各类垃圾日产日清,无蚊蝇、无异臭味。

5、卫生间保持空气流通、洁净,无积水、无溢满、无蚊蝇、无异臭味,各类设施维护完好

(三) 工作要求

1、严格遵守甲方各项规章制度,遵纪守法,遵守职业道德,不得泄露公务秘密。

2、工作期间统一着工作服,挂牌上岗。保持着装统一整齐,仪表端庄,体现良好的服务形象。

3、保持办公大楼公共部位的洁净。每天早晨8:00前,中午12:00—14:00各清扫一次,平时巡回清扫,做到墙面洁净,地面光亮,无积尘,无痰迹,无烟蒂。搞好保洁设施的管理和维护,做到无丢失,无损坏。

4、卫生间每天全面清洁两次,平时巡回保洁,每周消毒一次。保持照明灯、天花板、厕所门窗、排气扇和各类卫生设备洁净;保持良好的通风,空气新鲜,做到无蝇、无异味。

5、保持电梯内壁、门、指示板、地毯、通风口及照明灯整洁,及时清理电梯底槽垃圾。

6、每天两次清理办公区域的垃圾桶,做到日产日清。

7、做好卫生消杀工作。

三、公共秩序管理与服务

2040L

（一）工作范围

- 1、甲方区域内的交通、车辆停放秩序的管理。
- 2、维持甲方区域内公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、协助处理突发事件等。
- 3、甲方区域内消防安全管理，包括消防监控、设施设备巡视、处理应急事件等。

（二）工作标准、要求

- 1、秩序维护人员经公司培训合格后上岗，实行 24 小时三班运转值班及定时巡逻制度，发现不安全因素应及时处理。
- 2、运用监控手段对各重要部位进行电视监视与录像，注意消防报警系统的设备运行情况。
- 3、疏导车辆进出，检查停车证件，加强广场和地下车库的车辆管理，做到交通顺畅、停车有序。
- 4、熟悉管理区域的环境，文明值勤，言语规范，认真负责，坚持原则。

第四条 合同总价款

一、本合同项下物业管理服务费用人民币总价款为贰佰贰拾叁万柒仟元人民币/年（¥ 2237000/年）。

二、本合同合同期内费用一律不予调整（因人员增减所致的费用增减除外），乙方已考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素，并已在投标时纳入合同总价中。

三、考核扣款及有关约定扣款均在相应付款费用中按实扣除。

第五条 组成本合同的有关文件

下列关于常州市武进区政府采购武采竞磋[2021]013 号的招标文件或与本次采购活动方式相适应的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：

- 1、乙方提供的投标文件和报价表；
- 2、投标分项报价表；
- 3、务标准响应及偏离表；
- 4、商务条款响应及偏离表；

- 5、供应耗材清单；
- 6、中标通知书；
- 7、甲乙双方商定的其他文件。

第六条 双方权利义务

一、甲方权利义务

- 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、在处理特殊事件和紧急、突发事件时，甲方对服务单位的人员有直接指挥权；
- 4、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；
- 5、审定乙方撰写的物业管理服务管理制度；
- 6、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 7、审定乙方提出的物业管理服务年度计划；
- 8、在合同成立之日起向乙方提供管理用房（产权属甲方），由乙方无偿使用；
- 9、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；
- 10、协助乙方做好物业服务管理工作；
- 11、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

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、负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新。用于物业管理的劳动、清洁用品用具按照甲方的要求购置并由乙方自行承担费用；
- 4、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；
- 5、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；
- 6、及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

1014



1014

7、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、或分割转包第三方；

8、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，经甲方同意报有关部门方可实施；

9、合同提前解除或终止时，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，同时须配合接手的物业公司做好行政中心过渡期物业服务及管理工作；

10、乙方服务人员须服从甲方管理人员的管理。乙方承诺所派驻甲方服务的员工的劳资关系隶属于乙方，在工作中发生的所有工伤、医疗、意外等事故或其人员原因导致甲方、乙方或者第三人遭受人身、财产损失的，均由乙方自行处理，与甲方无关；如因乙方处理不善造成甲方影响或损失的，甲方有追究乙方责任的权利；

11、法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

12、乙方须无条件完成甲方的指令性任务，如遇重大突发公共卫生事件时，不得以任何理由推脱和拒绝甲方的工作任务。

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，若乙方知悉或应当知悉瑕疵，但未采取合理措施的除外；

4、因甲方或第三者之故意、重大过失所致的损害；

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、因乙方书面建议甲方改善或改进物业管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

7、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；

8、除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

9、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。

第七条 质量保证

- 一、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。
- 二、各项承诺指标及所采取的措施详见乙方“投标文件”。
- 三、其他物业管理服务质量要求按常州市有关标准执行。

第八条 履约保证金

一、乙方必须在合同签订之日起5日内，向甲方提供金额为合同标的5%的履约保证金。

二、如乙方违约、出现被扣罚情况或因过失导致甲方或第三方损失时，甲方可优先从服务费中扣除，也有权随时对履约保证金进行处置、扣减，如履约保证金不足以赔偿甲方或第三方损失时，甲方还有权继续对乙方进行追讨。

三、因处置、扣减履约保证金而使履约保证金数额没达到本项目要求时，甲方有权要求乙方补足保证金。乙方须在接到甲方通知之日起的5个工作日内补足履约保证金，乙方未按时补足履约保证金的，甲方有权解除合同，并没收余下履约保证金。

四、合同期满，乙方全部合同义务履行完毕，无违约责任或违约责任已处理完成，甲方在30日内减去处置、扣减金额（如有）后无息退回履约保证金给乙方。

第九条 款项支付

一、本合同项下所有款项均以人民币支付。

二、物业管理服务费的结算：

1、付款方式：根据总价核算每半年支付费用为人民币壹佰壹拾壹万捌仟伍佰元（¥ 1118500元）。每半年结束后甲方10日内支付该半年度物业管理费用（试用期服务费亦按此计算支付）。

2、乙方应于每半年末跟甲方确定服务费金额，并按要求开具本项目内容的有效发票，凭票向甲方申请付款，甲方收到服务费发票后10日内向乙方支付相

应费用。因乙方未及时提供发票及所需材料导致相应后果的，甲方不承担任何责任。

3、其他符合扣款情况约定的相关扣款均在相应半年度服务费用中扣除，支付扣除相应款项后的实际服务费用。如果物业管理服务质量严重与双方达成协议偏离，甲方有权扣除上半年度的服务费，造成重大损失将追究责任并赔偿损失。

三、本合同合同期内费用一律不予调整（因人员增减所致的费用增减除外），投标人已考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素，在投标时已预测并纳入投标总价中。如果因甲方工作量增减所致的物业人员增减，甲方与乙方结算费用时按照中标单价测算标准与实际派驻人员按实结算。

四、本合同项下的采购资金系甲方自行支付。

五、以上款项按约定向乙方支付。

六、考核详见附件。

第十条 违约责任

一、甲方无正当理由，违反本合同第六条的有关规定，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，视为乙方完成规定管理目标。

二、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期1天甲方向乙方支付应付款项的0.5%违约金，但累计违约金总额不超过应付款项的5%。

三、乙方无正当理由，违反本合同第六条及第七条的有关规定，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，甲方有权扣除乙方全部履约保证金，同时乙方应向甲方支付合同总价5%的违约金。

四、乙方无正当理由，违反本合同第四条的有关规定，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。

五、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。

六、 如非乙方违反合同约定方面的原因，甲方单方提出终止本合同，根据《劳动合同法》第四十条第（三）款，甲方应承担乙方在甲方服务的所有人员一年一个月工资标准的经济补偿金。

第十一条 合同的变更和终止

一、除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定或本合同约定变更、终止条款外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

二、本合同提前解除或终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲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。

三、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。

第十二条 合同的转让

未经甲方书面同意，乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

第十三条 争议的解决

一、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双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；因解决争议所发生的差旅费、鉴定费、审计费、评估费、律师费、保全责任险保费等相关费用均由违约方或责任方承担。

2、向常州仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

二、在诉讼期间，本合同应继续履行。

第十四条 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，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十五条 合同生效及其他

一、本合同自签订之日起成立，当本合同第三条第三款成就时，本合同生效。

二、本合同一式六份，甲乙双方各执二份，二份交政府采购中心存档。

三、政府采购中心为集中采购机构，根据甲方的授权代其采购确定乙方为中标人，但不承担本合同规定的甲方的权利和义务。

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

五、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（采购人）：（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

单位地址：

日期： 年 月 日



乙方（供应商）：（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

单位地址：

日期： 年 月 日

