

圩墩遗址公园物业服务合同

甲方(需方): 常州市公园管理中心
乙方(供方): 常州江南中鑫物业服务有限公司

合同编号: 常采公[2021]0222号
签订地点: 常州市公园管理中心
签订时间: 2021年12月27日

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国采购法》以及有关法律、法规的规定, 甲方、乙方经协商一致, 订立本合同。

一、合同标的之名称、型号、规格、数量

标段序号	工程名称	规模(m ²)	项目金额(万元)(一年)
1	常州市圩墩遗址公园物业服务项目	153300	350.0639

合同招标履行期限: 2022年1月1日—2024年12月31日。

首轮合同期 2022年1月1日至2022年12月31日, 到期经甲方考核合格可续签下一年度合同。

本项目甲方负责人为: 高锐鑫、陈涛;

本项目乙方负责人为: 徐伟(身份证号码: 320483198611108533)。

二、下列文件为本合同不可分割部分

- 乙方中标的投标书;
- 招标文件;
- 乙方在招投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等。

三、合同价款:

- 一年合同价款人民币: 3500639元(大写)(¥: 叁佰伍拾万零陆佰叁拾玖元整);
- 三年合同价款人民币: 10501917元(大写)(¥: 壹仟零伍拾万壹仟玖佰柒元整)

四、甲方权利和义务

- 代表和维护产权人及使用人的合法权益;
 - 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;
 - 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;
 - 审定乙方撰写的保安、保洁管理服务管理制度及考核细则;
 - 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;
 - 审定乙方提出的保安、保洁管理服务年度、月度计划及财务预决算;
 - 在合同生效之日起向乙方提供管理用房(产权属甲方), 由乙方无偿使用, 具体位置和面积根据实际情况商定;
 - 提供乙方进行保安、保洁管理服务所必须的水、电供应;
- 督促、指导乙方做好保安、保洁服务管理工作;
- 法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

五、乙方权利和义务

1. 根据有关法律、法规、本合同的规定及本保安、保洁的实际情况，制定保安、保洁服务管理制度及管理方案、年度及月度管理计划等工作目标；

2. 乙方独立负责管理公园，并独自承担管理期间因未尽安全保障义务或其它原因导致他人的人身、财产损害责任。

3. 在本保安、保洁管理区域内设立专门机构负责本保安、保洁的日常管理工作，并独自承担全部人员的用工风险。

4. 自主开展各项保安、保洁管理活动，但不得侵害甲方、使用人及他人的合法权益，不得利用提供保安、保洁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，及时向甲方公告本管理区域内的重大服务事项；

6. 不得将本保安、保洁的管理及责任转嫁给第三方；

7. 对本保安、保洁的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改、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；

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，向甲方移交全部保安、保洁管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续；

10. 在岗的养护、保洁、安保等人员统一着装，衣帽整齐，佩戴工号牌，且有所属单位及圩墩遗址公园的明显标志。以上着装由中标单位自行负责购买，式样报采购方确定。

11. 法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

六、物业管理内容的调整

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、爆炸、重大刑事犯罪等重大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. 为维护公众、甲方及使用人的合法利益，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，乙方因未采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

七、质量保证

1. 建立质量管理体系并有效运行，保安、保洁管理服务能够接受质量审核。

2. 各项承诺指标及所采取的措施详见“投标文件”。

3. 其他保安、保洁管理服务质量要求按采购要求及常州市有关标准执行。

八、款项支付

1. 每月物业服务综合评分等级为优，即得分在92分以上者（含92分）按结算价正常结算。

2. 每月物业服务综合评分在92分以下者，向下降1分，扣当月结算价的1%，以此类推计算；

、在城市管理长效考核中扣分的，按扣分值直接在该月服务费中扣除相应的百分比。

4、每季度支付的合同价款=(年度合同价款-按实结算部分费用)÷12×3-月度考核罚金-相应处罚金+按实结算部分当季度实际发生费用。每季度支付一次管养费。

5、独立部分报价费用根据每季度签证的实际发生量支付，未实施或未完全实施的将不予支付。超过合同量的不予结算。每季度的最后一个月结算一次。

8、付款方式：银行转帐。

9、根据国家现行税法对乙方征收的与本合同有关的一切税费均由乙方承担。

10、全市最低工资每月 2280 元，五险一金（养老保险金、医疗保险金、工伤保险金、生育保险金、失业保险金、住房公积金）合计 1298.2 元/人·月。中标第二个月要签劳动合同并交五金，若不交，招标人有权从月度养护作业款中扣除。每人月工资不得低于 3578.2 元，如遇政策调整，中标单位自行承担。如使用人数不足 23 人，甲方有权根据实际人数扣除不足人数的费用。

九、不可抗力

1. 因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。但合同一方迟延履行后发生严重后果的，不能免除责任。

2. 合同一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。

十、合同的解除和转让

1. 合同的解除：

(1) 甲方和乙方协商一致，可以解除合同。并报政府采购监管部门审查备案。

(2) 有下列情形之一的，合同一方可以解除合同：

① 因不可抗力致使不能实现合同目的，未受不可抗力影响的一方有权解除合同。

② 因合同一方违约导致合同不能履行，另一方有权解除合同。

③ 有权解除合同的一方，应当在违约事实或不可抗力发生之后三十天内书面通知对方以主张解除合同，合同在书面通知到达对方时解除。

(3) 有下列情形之一的，甲方可以解除合同：

① 乙方在月度考核中综合得分两次低于 85(含 85)分。

② 未按招标文件的要求(如管养期间固定经营场所、养护机械等)组织养护工作的。

③ 将物业服务进行整体或部分转包的。

④ 同一事项，二次未按甲方要求及时进行整改，并无正当书面理由的。

被终止物业服务合同的标段由原招标产生的第二名物业服务投标单位续管，物业服务价格以原中价为准，不作调整。若第二名放弃，依次顺延。价格维持原中标价，原则上不作调整。若全部放弃，重新招标选择队伍。

由于政策调整或管理权属发生变化，甲方有权解除合同。

合同的转让：

合同的部分和全部都不得转让。

十一、合同的生效

本合同在双方签字盖章，乙方向甲方交纳履约保证金。

十二、争议解决

甲乙双方因合同发生争议，签约双方应友好协商解决。协商不成，任何一方可以向甲方所在地人
民法院起诉。

十三、附则

1、合同份数

本合同一式六份，甲乙双方各执二份，政府采购管理部门一份，采购方主管部门一份。

2、未尽事宜：

本合同未尽事宜应按《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国采购法》以及其同相关法律、
法规之规定解释。

甲方：常州市公园管理中心
单位名称(章)：
单位地址：天宁区竹林北路 231 号
法定代表人：
分管领导：
经办人：
联系电话：0519-88586379
日期：2020 年 12 月 29 日

乙方：常州江南中鑫物业服务有限公司
单位名称(章)：
单位地址：
法定代表人：
经办人：
联系电话：0519-86878787
日期：2021 年 月 日

