

# 南大街街道老旧小区托底物业服务项目合同

采购人（以下称甲方）：常州市钟楼区南大街街道办事处

供应商（以下称乙方）：常州市国泰物业管理有限公司

合同时间：2023年3月30日

## （一）项目概况

一标段：南大街街道老旧小区运河以北片区托底物业服务项目，服务范围东至京杭大运河以北无物业管理老旧小区及散居楼共 309000 平方米。

## （二）物业服务内容

### 1. 保洁服务

- （1）公共区域常态化保洁，符合城市长效管理、文明城市建设等标准；
- （2）单元门内常规保洁，符合文明城市建设等标准；
- （3）垃圾清运及时；
- （4）美化环境，清理乱张贴、乱涂写、乱吊挂等。

### 2. 绿化服务

- （1）生长期每月 2 次修剪；
- （2）清除枯枝、种菜等现象；
- （3）灌木、色带修剪与养护。

### 3. 公共设施服务

- （1）疏通公共下水道；
- （2）修复道板、信报、窨井盖等设施破损；
- （3）楼道灯维修。

### 4. 社区治理/秩序维护

- （1）装修管理；
- （2）协调社区邻里因物业使用而产生的纠纷。

### 5. 长效管理

（1）小区物业管理按常州市长效管理综合管理中住宅小区管理考评内容执行。

（2）除涉及房屋、墙面、道路、电梯、消防等设施的维护外，所有物业管理涉及的人员服装、标志、劳动工具、小区环境清洁的易损耗品，全部由乙方承担。

## （三）考核标准

1. 奖惩办法按照采购人城市长效管理考评方案规定执行。“合同管理制度”为街道与签约的保洁公司、物业公司在服务责任范围内，以市区两级考评问题数

为考核标准。区考每个问题记 0.2 分。市考网格考评每 1 个问题记 1 分，事部件及专项考评每 1 个问题记 2 分，每 1 分扣除 1000 元，全年累计；第二个服务年重新开始考评打分。

2. 12345 平台工单、信访问题、文明城市问题通报，未及时配合处理的，每次扣 1 分，每 1 分扣除 1000 元，全年累计；第二个服务年重新开始考评打分。

甲乙双方依据《中华人民共和国民法典》以及有关法律、法规的规定，经协商一致，订立本合同，以便共同遵守。

### **第一条 合同标的**

乙方根据甲方需求提供下列服务：南大街街道老旧小区托底物业服务（一标段），系指根据合同规定乙方须承担与服务有关的所有辅助服务。

### **第二条 合同价格**

签约合同总价（人民币，下同）：壹佰零伍万伍仟叁佰肆拾玖元/年（小写 1055349 元）。

本合同总价包括竞争性磋商文件所确定的采购范围相应服务的提供、人员（包括工资和补贴）、办公场所及设施、保险、劳保、管理、各种税费、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用，以及为完成该项服务项目所涉及的一切相关费用，采购人不再支付其他任何费用。

本合同总价款还包含乙方应当提供的伴随服务/售后服务费用。

### **第三条 合同履行期限**

本项目服务期限为三年（2023 年 4 月 1 日至 2026 年 4 月 1 日），合同一年一签。本合同履行期限自 2023 年 4 月 1 日至 2024 年 4 月 1 日。其中：前三个月为试用期，试用期满须经甲方考核，考核不合格，甲方有权解除合同。每年合同期满经甲方考核合格后续签下一年度合同。

### **第四条 组成本合同的有关文件**

下列与本次采购活动有关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）竞争性磋商文件（编号：常采竞磋[2023]0009 号）
- （2）乙方提供的磋商响应文件；
- （3）成交通知书；
- （4）甲乙双方商定的其他文件等。

### **第五条 履约保证金**

1. 合同签订完成后，乙方应向甲方支付签约合同总价 3%的履约保证金。
2. 如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金直接扣取。
3. 履约保证金待合同全部履行完毕后全额无息退回。

### **第六条 合同款结算及支付**

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。

2. 本合同项下的采购资金由甲方自行支付，乙方向甲方开具发票。

3. 结算原则：固定总价。

4. 付款方式：

按季度根据考核扣除相应金额后进行支付；第一个季度支付至合同总额的25%，第二个季度支付至合同总额的50%，第三个季度支付至合同总额的75%，第四个季度支付至合同总额的100%。

#### **第六条 违约责任**

1. 如乙方不能按约定进行服务的，甲方有权解除合同，乙方交纳的全部履约保证金不予退还，同时有权要求乙方按照合同总价5%的标准支付违约金，解除合同的通知自发出之日生效。

2. 乙方未按本合同的规定和“服务承诺”提供伴随服务的，甲方有权提前解除本合同，同时乙方应按合同总价款的5%向甲方承担违约责任。

3. 乙方在承担上述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。

4. 乙方属虚假承诺，或是由于乙方的过错造成合同无法继续履行的，除乙方已交履约保证金不予退还外，还应向甲方支付不少于合同总价30%违约金，若该违约金不足以弥补甲方损失，则应当赔偿甲方所有损失。

5. 其他未尽事宜，以《民法典》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

#### **第七条 合同的变更和终止**

1. 本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2. 除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。乙方放弃或拒绝履行合同，履约保证金不予退还。

#### **第八条 合同的转让**

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

#### **第九条 其它约定**

**本合同遵照逐步推行市场化物业管理机制。本合同中项目经过旧改工程、具备封闭条件的小区，乙方须按甲方要求，实施市场化物业管理，托底保障费用按面积计算逐年核减25%，直至退出托底管理。**

#### **第十条 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，并在5日内提供相应证明。未履行完合同部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方初步协商，并向主管部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失，免于承担责任。

#### **第十一条 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（2）种方式解决争议：

- (1) 向甲方所在地人民法院提起诉讼;
- (2) 向甲方所在地仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

如没有约定, 默认采取第 2 种方式解决争议。

2. 在法院审理和仲裁期间, 除有争议部分外, 本合同其他部分应继续履行。

### 第十二条 诚实信用

乙方应诚实信用, 严格按照竞争性磋商文件要求和磋商承诺履行合同, 不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

### 第十三条 合同生效及其他

1. 本合同自经甲乙双方授权代表签订并加盖公章后, 自签订之日起生效。
2. 本合同一式伍份, 甲乙双方各执贰份, 代理机构执壹份存档。
3. 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。



甲方:

单位名称(章):

单位地址:

法定代表人:

电话:

传真:

委托代理人:



乙

单位名称(章):

单位地址:

法定代表人:

电话:

开户银行:

委托代理人:

传真:

账号: