

常州市市场监督管理局物业管理服务项目

合 同 书

采购人（以下简称甲方）：常州市市场监督管理局、常州市市场监管服务中心

供应商（以下简称乙方）：常州中房物业有限公司

常州市市场监督管理局物业管理服务委托合同

项目编号:常采公[2023]0324

甲方:常州市市场监督管理局、常州市市场监管服务中心 签订地点:常州

乙方:常州中房物业有限公司 签订时间: 年 月 日

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,甲乙双方协商一致签订本合同。

第一条 物业概况

常州市市场监督管理局位于常州新北区太湖路 105 号,使用权面积 1906.38m²,大楼建筑面积 20406.12m²,主楼 21 层高 86 米,地下室二层建筑面积 5910 m²,其中:-1 层面积 1008m², -2 层面积 4901m²,(-2 层停车场保洁面积 4643 m²、-1 层非机动车停车场保洁面积 480 m²,室外场地保洁 2516m²(其中:广场及广场其它部位面积 1446 m²、绿化面积 1070 m²)

物业类型:办公大楼。

第二条 物业委托管理服务事项和标准要求

一、物业服务范围:标的物业公共设施设备及管理、环境保洁服务、会务管理服务、公共秩序维护服务。

二、标准要求:详见招标文件和服务方案。

第三条 委托管理期限

物业服务委托管理期限:2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日,合同壹年壹签。本次合同期限为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止(第一年)。前三个月为试用期,试用期满经常州市市场监督管理局考核合格后,合同方为有效。服务期满后,常州市市场监督管理局有权决定是否与成交供应商续签合同。

第四条 合同总价款

一、三年投标报价为:人民币伍佰柒拾万贰仟捌佰陆拾肆元伍角捌分 ¥5,702,864.58 元/3 年,其中常州市市场监督管理局为:人民币肆佰叁拾伍万

贰仟捌佰陆拾肆元伍角捌分，¥435,2864.58 元/3 年，常州市市场监管服务中心为人民币壹佰叁拾伍万元整，¥1,350,000.00 元/3 年。

本合同一年物业管理服务费用为：人民币壹佰玖拾万零玖佰伍拾肆元捌角陆分，¥1,900,954.86 元/年。其中常州市市场监督管理局为：人民币壹佰肆拾伍万零玖佰伍拾肆元捌角陆分，¥145,0954.86 元/年，常州市市场监管服务中心为：人民币肆拾伍万元整，¥450,000.00 元/年。

本合同采用总价包干制，合同期内费用一律不予调整。

二、下列费用不包含在合同总价内：

1、所有设施设备运行的能耗费用（水、电、气等）；维修材料费、零配件费及大中修、改造、更新费用；

2、设施设备的年检、校验、领证和二次供水水箱清洗等费用；

3、玻璃幕墙、外墙面、大厅超高范围的吊灯、立柱和顶部以及延伸室外的雨棚专业清洗费用；

4、因甲方特殊要求，致使乙方所发生的其它费用。

第五条 组成本合同的有关文件

下列关于常采公[2023]0324 号的比选文件或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：

一、乙方提供的投标文件和报价表；

二、投标分项报价表；

三、服务标准响应及偏离表；

四、商务条款响应及偏离表；

五、成交通知书；

六、甲乙双方商定的其他文件。

第五条 人员配备和工作时间

一、工作时间：乙方管理与服务人员实行每天 8 小时工作制，保安人员实行 24 小时三班制的工作制。根据甲方工作需要，节假日、双休日安排管理人员值班，秩序维护人员正常上班。

二、人员安排：服务处设工作人员 33 人：其中物业管理负责人 1 人，运行维护组 6 人，会议服务 3 人，环境保洁 10 人，公共秩序维护组 13 人，确保人数、年龄、配备、职责按招标文件要求实施。

三、乙方根据工作内容对项目进一步优化配置人员，如工作内容、范围有调整，乙方及时向甲方提出增减人员的合理建议。

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、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；
- 4、审定乙方撰写的物业管理服务制度和年度计划；
- 5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况，并定期对乙方管理工作进行考核打分；
- 6、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；
- 7、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；
- 8、协助乙方做好物业服务管理工作；
- 9、工作日食堂提供午餐的情况下，甲方为乙方工作人员提供午餐一份，餐费标准 15 元/人/天，乙方按实支付（在一个年度最后一次结算时支付）。
- 10、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、年度管理计划及工作目标；
- 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、必须按照《劳动合同法》等国家相关法律法规的规定，缴纳员工养老、失业、医疗、工伤等保险及劳保、工资、福利、纳税、交通等有关问题，各类纠纷由乙方自行解决。
- 4、负责所有日常物业材料、用品及易耗品的领用、更新；

5、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；

6、根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向甲方收取物业服务费用；

7、建立、保存物业管理台帐，及时向甲方告知本管理区域内的重大物业服务事项；

8、可选聘专营公司承担本物业的专项物业管理业务，必须提前告知甲方，但不得将本物业的整体物业管理及责任转嫁给第三方；

9、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需占用或在本物业内改、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后方可实施；

10、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；

11、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；

12、因甲方工作的特殊性，乙方须有保密的承诺并建立保密制度；

13、法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

三、其它约定：

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、因甲方或第三者之故意、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、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、因甲方或物业使用人指挥调派乙方工作人员所致的损害；

8、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；

9、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。

五、其他明确事项：

1、根据常州市市场监督管理局各部门工作需要，乙方应安排好双休日及节假日各岗位人员，且不得脱岗，由乙方自行编制值班报表报甲方分管部门审批后执行。

2、乙方必须根据采购文件提供各项管理标准，岗位职责及工作程序，自查考核和服务承诺；必须遵守甲方各项制度和管理规定，并服从甲方的管理。

3、乙方必须严格执行常州市政府用工工资标准的有关规定，并承担其雇员的劳动报酬、福利待遇、所有员工按劳动法缴纳社会保险、劳动保护、工伤抚恤等用人费用，承担未正确执行劳动法用工规定所产生的法律责任，维护和保障员工的合法权益。

第七条 质量保证

一、与常州市市场监督管理局的办公作息制度相匹配，合理安排长效管理与突击性任务的关系，做到保障有力建立质量管理体系并有效运行，物业管理服务能够接受定期质量考核。

二、各项承诺指标及所采取的措施详见“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。

四、具体分项指标：

1、有效投诉办结率 98%（含）以上，回访率 100%；

2、委托方意见反馈满意率 85%（含）以上；

3、纠错率 100%。

六、奖励与处罚

1、必须接受甲方授权委托的职能处室的管理。

2、受委托的职能处室代表甲方行使日常的管理检查和考核工作。

3、检查结果定期通过书面形式送交乙方，轻微差错限期整改，严重差错将与管理费用挂钩。

第八条 款项支付

1、合同生效后按约定时间及地点提供服务，由采购人每季度末对中标供应商考核，达到 90 分即为考核合格。

2、付款方式：每年合同签订之日起收到发票后十五日内支付合同金额的 50%，剩余款项年末考核合格予以结算，采购方收到发票后十五日内支付合同金额的 50%。

3、本合同采用总价包干制，且合同期内费用一律不予调整，供应商应充分考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素，在报价时自行测算并纳入总价中。

第九条 违约责任

一、甲方无正当理由，违反本合同第七条的有关规定，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，由甲方向乙方偿付当月总价 5%的违约金，甲方违约情节严重的，乙方有权终止合同。

二、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付按当月欠款总额的 5‰滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 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，未能达到规定核定人数、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，同时乙方应向甲方支付当月总价 5%的违约金，乙方违约情节严重的，甲方有权终止合同。如支付违约金后，乙方整改仍未达到甲方要求，甲方有权提前解除合同。

四、乙方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、乙方在承担上述三、四项违约责任后，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、乙方若违反投标文件中所要求的用工年龄将扣除相关费用。

七、乙方若违反第七条第二款第三点有关规定，甲方有权要求乙方在规定期限内解决，逾期未解决，视为乙方违约，甲方保留追究乙方责任的权利。

第十条 合同的变更和终止

一、除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款及本合同第十一条第一、三款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、解除或终止合同。

二、本合同终止时，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。

四、甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应当承担继续履行或者赔偿损失等违约责任。暂定服务期三年内，如非乙方违反合同约定方面的原因，甲方单方提出不续签本合同，根据《劳动合同法》第四十条第（三）款，产生的经济补偿由甲方承担。

第十一条 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。

第十二条 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、乙双方应在市政府采购中心的主持下进行调解、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、向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；
- 2、向常州仲裁委员会申请仲裁。

二、在仲裁期间，本合同应继续履行。

第十三条 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。

第十四条 合同生效及其他

一、本合同自签订之日起生效。

二、本合同一式叁份，甲方二份，乙方一份。

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单位，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。

第十五条 未尽事宜协商解决。

甲方（采购人）：

法定代表人：



甲方（采购人）：

法定代表人：



乙方（供应商）：

法定代表人：



日期： 年 月 日

投标分项报价表

项目编号/包号：常采公[2023]0324号

序号	服务名称	服务范围	服务要求	服务时间	服务标准	服务人数	备注
1	项目负责人 (主任)	详见采购文件	详见采购文件	36个月	详见采购文件	1名	包含员工费用和管理人员费用、离职补偿金、保险、管理费、培训费、各类加班费(法定节假日等)、值班费、岗位补贴、高温补贴、员工福利、利润、设备、工具、消耗品、工会费、维护修理、折旧、各种税费、政策性文件规定及项目明示或暗示的所有风险、责任、义务等各项应有的费用。上述未列明,但投标人认为所需的其他费用也包含在内,采购人不接受投标人任何因遗漏报价而发生的费用追加。投标人应考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素,在投标时自行预测并纳入投标总价中。合同期内若涉及本地区最低工资、社保缴费基数等上调,涉及到工资差额、固定岗位工资差额、假日工资差额、社保差额部分等均由投标人承担。
2	保洁人员(含保洁部负责人)	详见采购文件	详见采购文件	36个月	详见采购文件	10名	
3	会务服务人员(含会务客服部负责人)	详见采购文件	详见采购文件	36个月	详见采购文件	3名	
4	工程维修人员(水电木工、高低配人员)	详见采购文件	详见采购文件	36个月	详见采购文件	6名	
5	保安人员(含保安部负责人和3名消控值班人员)	详见采购文件	详见采购文件	36个月	详见采购文件	13名	
投标报价(小写)				5702864.58元/三年			
投标报价(大写)				伍佰柒拾万贰仟捌佰陆拾肆元伍角捌分			
一年投标报价：人民币壹佰玖拾万零玖佰伍拾肆元捌角陆分¥1,900,954.86元/年							