

常州市武进区交通运输局物业管理服务合同

甲方：常州市武进区交通运输局

乙方：常州中房物业服务有限公司

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，甲乙双方按照武进区政府采购中心的采购结果签订本合同。

第一条 采购内容

1、项目名称：2024-2026年常州市武进区交通运输局物业管理服务

2、服务内容：武进交通局办公楼保安、保洁、高配管理、消防值班管理、零星维修、会务服务等

3、物业基本情况：

物业类型：办公大楼

坐落位置：常州市武进区湖塘镇府东路，面积10659平方米，其中地下室面积1092.94平方米，另有室外场地700平方米，电梯2台，消控室1处，高配室1处，消防泵房1处。

4、乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人。

5、服务期限：自合同签订之日起至2026年12月31日，合同一年一签，考核合格后续签下一年度合同。连续2个季度考核不合格的（得分<85分），甲方有权随时解除本服务期内的合同且不承担违约责任，同时有权追究乙方的违约责任。第一年服务期自2024年2月1日起至2025年1月31日。

6、其他：

6.1 服务具体内容和要求

6.1.1 高配管理、消防值班管理及甲方日常报修的处理；

6.1.2 办公楼公共走道、公共厕所、消防楼梯、电梯轿厢、领导办公室、领导休息室、会议室、地下车库、公共区域的卫生保洁；停车场秩序管理；会前准备和会后整理及会议室的日常保洁工作。

6.1.3 负责甲方区域内的人员、车辆、物资进出管理；做好安全保卫、消防巡查工作，包括安全监控、门岗执勤、定时巡逻、协助处理突发事件等。



6.1.4 其他事项:信件、报刊、资料的收、分发工作。

6.1.5 会务保障。

6.2 工作时间和人员配置

6.2.1 工作时间:乙方管理与服务人员实行每天 24 小时服务制。

6.2.2 人员安排:项目负责人 1 人、保安至少 4 人、保洁至少 3 人、维修 1 人,总计不少于 9 人。确保人员素质良好、身体健康。乙方根据工作内容对项目进一步优化配置人员。

6.3 物业管理服务质量

乙方须按下列约定,实现目标管理:

6.3.1 基础管理:(1)建立健全各项管理制度、各岗位工作标准,并制定具体的落实措施和考核办法;(2)专业技术人员持证上岗,员工统一着装,佩戴明显标志,工作规范,作风严谨;(3)接受甲方对物业管理服务报修并及时处理,有记录;(4)定期征求甲方对物业管理服务工作的意见。

6.3.2 高配值班人员服务要求:(1)实行 24 小时值班制。高配值班人员必须持证上岗,上岗时合理穿戴防护用品,牢固树立“安全第一”的思想。认真学习技术,不断提高业务水平;(2)熟悉本所在系统中的运行方式和设备运行状况,按规定抄录表计,做好一切运行工作;(3)做好巡回检查工作,发现缺陷及时上报,并做好相关记录;(4)遇有设备故障应及时上报,并按规定执行事故处理的操作;(5)认真做好各种资料、台帐的记录,加强对图纸、技术资料及各种运行日志的管理工作;(6)做好环境卫生和设备维护工作。

6.3.3 消防值班人员服务要求:(1)实行 24 小时值班制;(2)消防值班人员每班至少有一人持证上岗;(3)必须熟悉消防业务;(4)发现火情要及时处置;(5)做好值班台帐登记。

6.3.4 保安服务要求:(1)保安人员经公司培训合格后上岗,实行 24 小时值班及定时巡逻制度,做好值守台帐记录,发现不安全因素应及时解决;(2)运用监控手段对各重要部位进行电视监控,及时有效地发现和控制在犯罪,同时密切注意消防报警系统的设备运行情况;(3)熟悉管理区域的基本情况,文明值勤,语言规范,认真负责,坚持原则。

6.3.5 清洁卫生服务要求：(1)清洁卫生实行责任制，有明确的责任范围；(2)每天 8:00 前完成大楼大厅、地面、走道、楼道、地下车库、电梯轿厢、卫生间、会议室、领导办公室和休息室等的清洁工作，并实行全天候巡回保洁；(3)垃圾日产日清，定期进行卫生消杀工作；(4)玻璃门、窗整洁透亮无浮尘，墙壁、绿植无蛛网积灰，地面无积尘、痰迹、污渍、脚印及抛弃物，楼梯扶手无积灰，卫生间无异味，卫生筒垃圾无堆积、无烟头。

6.3.6 会议会务服务要求：(1)规范着装、注重个人卫生和形象，文明用语，服务意识强、灵活应变能力强，善于处理会务工作突发情况和紧急需求；(2)严守甲方机密，在服务、接待及会务工作中听到的任何信息不得外传泄露；(3)按招标文件要求执行。

第二条 合同价款

1、本项目总价为 1569647.34 元，壹佰伍拾陆万玖仟陆佰肆拾柒元叁角肆分（大写）

即每年 523215.78 元，伍拾贰万叁仟贰佰壹拾伍元柒角捌分（大写）

2、所有设施设备运修保养的能耗费用(水、电、气等)、维保材料费、零配件费及大中修、改造、更新费用由甲方另行承担；

3、需发外维修的(电梯、空调系统)所有费用及年检、校验、领证、改造、更新等费用由甲方另行承担；

4、日常工作中保洁工具、保洁易耗品(不含室内垃圾袋、洗手液、擦手纸、卷纸)、保安易耗品等由乙方承担；日常零修的人工费由乙方承担，材料费由乙方提出使用计划报甲方审核，费用由甲方另行承担。

第三条 组成本合同的有关文件

下列关于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) 磋商文件；
- (2) 响应文件；
- (3) 成交通知书；



(4) 成交供应商在投标、评审过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清;

(5) 甲乙双方商定的其他文件等。

第四条 权利保证

乙方应保证甲方在合同履行期限内不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权或其他权利的起诉。一旦出现侵权,乙方应承担全部责任。

第五条 质量保证和售后服务

1、乙方应按磋商文件规定的服务要求、技术要求、质量标准向甲方提供服务。

2、质量保证:乙方应按磋商文件规定的质量保证向甲方提供服务。

3、售后服务:乙方应按磋商文件规定的售后服务向甲方提供服务。

磋商文件、响应文件、合同条款及成交通知书,成交供应商在响应、评审过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分,与主合同具有同等法律效力。

第六条 验收

验收标准:按磋商文件所规定的服务标准和乙方响应文件的承诺。

第七条 付款

1、本合同项下所有款项均以人民币支付,乙方向甲方开具发票。

2、付款方式:

(1)合同签订后,30日内支付合同价10%的预付款;

(2)第一季度完成考核后,15日内支付合同价的25%(含预付款);

(3)第二季度完成考核后,15日内支付合同价的25%;

(4)第三季度完成考核后,15日内支付合同价的25%;

(5)剩余25%余款将在第四季度完成考核后,15日内支付付清(不计息)。

(6)年平均考核合格结果在85分以上的,续签下一年度合同。执行期间如遇特殊情况需要增加或减少服务人员的,由采购人根据实际调整的岗位和人数,按照供应商本次合同价中的各岗位单价按实结算服务费。

(7) 每季度考核得分=100分-考核结果扣分情况,并按照如下方式进行扣款或支付物业费:

A、季度考核得分 95 (含) 分及以上, 全额支付物业费;

B、季度考核得分 95 (不含) 分以下--90 (含) 分, 供应商支付物业费总额的 1%作为违约金;

C、季度考核得分 90 (不含) 分以下--85 (含) 分, 供应商支付物业费总额的 5%作为违约金;

D、季度考核得分 85 (不含) 分以下, 供应商支付物业费总额的 10%作为违约金;

E、2 个季度考核得分 < 85 (不含) 分, 采购人可解除本服务期内的采购合同且不承担违约责任, 同时有权追究投标人的违约责任。

第八条 违约责任

1、甲方无正当理由拒绝验收或拒付合同款项的, 应向乙方偿付合同总价 10%的违约金。

2、甲方逾期支付合同款项的, 每逾期 1 天应向乙方偿付欠款总额 0.5%的滞纳金, 但滞纳金总额累计不得超过欠款总额的 5%。

3、乙方无法完成项目的, 应向甲方支付合同总价 10%的违约金, 同时甲方有权解除合同。

4、乙方逾期完成项目的, 每逾期 1 天应向甲方偿付逾期交付合同总额 0.5%的滞纳金, 但滞纳金累计不得超过逾期交付合同总额的 5%; 一旦滞纳金总额累计达到逾期交付合同总额的 5%, 甲方有权解除合同。逾期超过 1 年, 视乙方无法完成项目, 项目自动终止, 甲方停止支付剩余款项并按相关条款进行处理, 剩余款项包括已经申请但并未支付款项。

5、乙方完成的项目不符合要求的, 应按照甲方选择的下列一种或多种方式承担赔偿责任:

(1) 在甲方同意延长的期限内交付符合要求的提供服务并承担由此给甲方造成的一切损失; 逾期未完成或完成的项目仍不符合要求, 乙方应向甲方支付合同总价 10%的违约金, 同时甲方有权解除合同。

(2)在甲方规定时间内，修正有缺陷的部分以达到合同规定的要求并承担一切费用和 risk，同时承担甲方因此所遭受的全部损失；

(3)按合同规定同种货币退还甲方已付款项，同时承担由此发生的一切损失和费用，包括但不限于利息、银行手续费及所需的其他必要费用。

6、乙方未按规定和承诺提供伴随服务、售后服务的，应向甲方支付合同总价 5%的违约金。

7、违约方承担违约责任并不影响其合同项下的义务(合同解除的除外)。

第九条 不可抗力

1、不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，如战争、动乱、瘟疫、严重火灾、洪水、地震、风暴或其他自然灾害等。

2、任何一方因不可抗力不能履行本合同规定的全部或部分义务，应尽快以书面形式将不可抗力的情况、原因及对履行本合同的影响等及时通知另一方。同时，遭受不可抗力影响的一方有义务尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响，因未尽本义务而造成的相关损失由其承担。

3、发生不可抗力事件，任何一方均不对因不可抗力无法履行或迟延履行本合同义务而使另一方蒙受的任何损失承担责任，法律另有规定的除外。

4、合同各方应根据不可抗力对本合同履行影响程度，协商确定是否终止本合同或是继续履行本合同。

第十条 合同的变更和终止

1、本合同终止时，乙方应移交物业管理服务权，协助甲方做好交接和善后工作，移交或配合甲方移交物业管理服务的全部档案资料等。

2、合同终止后，在新的服务单位接管本目前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老服务单位的交接过渡期最长为 1 个月，在此期间乙方应提供过渡期服务，过渡期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。

3、除《政府采购法》第五十条规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

4、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。

第十一条 合同的终止

本合同因下列原因而终止：

- (1) 本合同正常履行完毕；
- (2) 因不可抗力导致本合同无法履行或履行不必要；
- (3) 任何一方行使解除权解除本合同；
- (4) 合同的继续履行将损害国家利益和社会公共利益。

除上述情形外，甲乙双方不得擅自终止合同。

第十二条 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（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) 向甲方所在地仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在仲裁期间，本合同应继续履行。

第十三条 合同生效及其他

1、本合同由甲乙双方签字、盖章后生效，并通过“苏采云”系统在线签订。

2、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方（采购人）：（盖章）

地址：湖塘镇府东路7号

法定（授权）代表人：

2024年 2月 1 日

乙方（投标人）：（盖章）

地址：

法定（授权）代表人：

年 月 日

