

常州市金坛区尧塘街道海棠名都C区物业项目合同

合同编号：

采购人：常州市金坛区尧塘街道办事处（以下称甲方） 供应商：江苏帅煜物业服务有限公司（以下称乙方）

住所地：金坛区尧塘街道尧汤路8号 住所地：

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定，甲乙双方按照采购结果签订本合同。

第一条 合同标的

甲方将常州市金坛区尧塘街道海棠明都C区物业项目委托乙方实行物业管理服务。

一、项目基本情况：

- 1、坐落位置：位于金坛区尧塘街道
- 2、总建筑面积：202207 m²，其中住宅总面积：142839 m²，地下总建筑面积：38450 m²
- 3、物业类型：安置小区

二、委托物业管理服务事项详见招标文件第九章、“服务标准响应及偏离表”、“商务条款响应及偏离表”、及服务方案等。

三、物业管理服务委托管理期限：2020年1月15日至2021年1月14日

四、服务期限：三年（1+1+1）模式（自通知物管公司正式进场起），常州市金坛区尧塘街道办事处与中标人先签订一年服务期的合同。其中：前三个月为试用期，试用期满经考核合格后，合同方为有效。合同服务期满后，如采购人和物业公司均无异议，且物业公司年度考核符合各项要求，则续签下一年度物业服务合同，最多续签二次。如中标单位下一年度不续签该物业服务合同，须在期满之日的2个月前通知采购人。

第二条 委托管理事项

一、物业托管服务范围：

标的物业：综合管理服务；公共秩序维护；公共区域清洁卫生服务；公共区域绿化日常养护服务；共用部位、共用设备设施日常维护保养服务。

二、对标的物业托管的标准要求：

该小区物业具有明显的安置小区性质，故对此物业托管企业要有针对性，具有相关政策水平，树立小区形象，延续并提升服务层次，明确管理质量目标和长效管理方式，具有一整套清晰的，并与小区情况相吻合的管理方案。服务质量及效果的具体要求见招标文件。

第三条 合同总价款

一、本合同项下物业管理服务费用人民币价款（每月每平方单价）为（小写）0.34元/月·m²（大

写) 零点三四元/月·m²。实际物业服务费计费面积为总建筑面积202207 m², 合计为: (小写) 825004.56元/年(大写) 捌拾贰万伍仟零肆元伍角陆分/年。合同价格总价包干。

物业公司正式进驻前(年 月 日前), 如果甲方要求需要部分岗位人员提前进驻提供物业服务的, 根据实际进驻的岗位和人数, 按照物业公司本次投标报价中的各岗位单价进行按实结算物业管理费。

二、本合同执行期间如遇常州市金坛区最低工资标准、社会保险缴费基数调整时, 合同单价不予调整。

第四条 组成本合同的有关文件

常州市金坛区尧塘街道海棠明都C区物业项目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) 服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;
- (8) 采购人对投标人的物业管理考核文件。

第五条 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、检查监督乙方服务工作的实施及制度的执行情况, 对违约情况进行处罚;
- 5、审定乙方提出的物业管理工作计划;
- 6、在合同生效之日起向乙方提供物业管理用房, 由乙方无偿使用。物业管理办公用房简单装修后由采购人提供给物业公司, 在服务期限内免费给乙方使用。办公用品、办公桌椅、电脑等所有其它物资装备全部由乙方自行解决, 甲方不承担除物管用房以外的其它办公费用。乙方严禁将物业管理用房出租给其它任何单位和个人。
- 7、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电等管线供应, 水、电、电话和网络等办公费用由乙方自理;
- 8、协助乙方做好物业服务管理工作;
- 9、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、定期向甲方呈报服务计划；
- 3、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服务管理工作，并委派管理人员驻点履行本合同；
- 4、负责报价范围内的材料消耗、因为乙方管理不到位引起的公共水电费消耗；
- 5、自主开展各项管理活动，但不得侵害甲方及他人的合法权益，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规定，向甲方和业主收取物业服务费用；
- 7、建立、保存物业档案，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；
- 8、乙方不得擅自转让本合同项下的各项业务。
- 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；
- 10、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；
- 11、小区内的公共收益（比如广告、车位等）、公益活动，收益由物业公司自行收取，做好各类费用台账明细后报采购人并在小区内公示。根据全体小区业主需求，作为小区内基础设施的维护、维修、增添费用的补充。
- 12、必须接受常州市金坛区尧塘街道办事处的管理；
- 13、乙方必须同时遵守常州市长效管理考核内容和尧塘街道城乡一体化长效综合管理考核工作实施意见执行。甲方将严格按照各考核标准对乙方管理的小区进行考核管理。乙方必须配合甲方完成各项检查管理工作，接受考核奖惩结果；
- 14、合同签订后，在报名时审核通过的小区物业管理项目经理必须日驻现场（工作日），如发现项目经理未经业主批准不在现场，一次扣除违约金 1000 元人民币，发现三次以上（不含三次），采购人有权终止合同。如发现项目经理不是中标物业公司的管理人员或未经采购人同意随意更换项目经理，均按违约处理；
- 15、乙方必须服从甲方或甲方委托的管理团队的管理，如在年度物业服务过程中发生三次（不含三次）不服从管理，采购人将拒绝该公司参与后续物业服务招投标；
- 16、乙方负责小区内公共区域照明日常管理，公共区域照明的电费和灯泡的更换费用由乙方自行负责（路灯除外）；路灯、景观灯由乙方负责日常管理，及时将异常和损坏情况上报给甲方并配合进行相应的维修工作。
- 17、小区垃圾筒和宣传等公共配置由乙方按照垃圾分类等政府要求，提出合理化方案报甲方审批，甲方配置到位后交付给乙方进行日常管理，合同期内甲方不另行支付垃圾筒的任何费用，垃圾筒在合同期内的损坏、被盗等情况的，由乙方负责购买补充到位，费用自理。
- 18、灭火器、公共玻璃的损坏和丢失由乙方负责补充到位。
- 19、乙方负责小区绿化日常管理，绿化的人为破坏由乙方负责追责并恢复到位。



20、小区垃圾全部由乙方运至垃圾中转站，小区装修垃圾的运送管理费用由乙方自理，甲方不支付相应费用。

21、乙方负责所有有关小区环境保洁、设备设施保养维护所需的清洁、洗涤剂、保洁的运送工具和设备等日常耗材，保洁后的小区围墙内无卫生死角、无乱堆放（含楼道）、无乱披挂、无散养家禽、无乱张贴涂写、无违规设置广告、无违章搭建。

22、补种的局部绿化由施工单位负责其养护期内的相关工作，施工单位的养护期结束后，交由乙方按物业服务标准进行绿化的维护与补绿。

23、乙方配置管理人员、值班人员的通讯设备，并负责此类设备所产生的费用。乙方自行支付为小区项目所配置的保洁、绿化养护等完成物业服务所需要的设备的采购、维修和维护费用，乙方所投入的设备必须满足小区的日常服务，如实际不能满足，则甲方有权要求乙方进行添置，如乙方对甲方的合理要求不予采纳，则甲方将自行购置，且此费用将从甲方支付给乙方的物业服务费中扣除。

24、乙方须提供足够的作业机具，自行解决物业管理服务时所需的日常工具和劳防用品，并能根据小区的行业形象要求及规范，保证落实文明工作。

25、乙方的各岗位员工要求统一服装，并由乙方负责其员工工作服的配备和洗涤。

26、乙方有岗前培训机构，服务人员100%经过岗前或在岗培训合格才能独立上岗。

27、乙方有责任配合甲方接受上级领导部门的监督、检查，并提供必须的资料。

28、法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

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；

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，但乙方因故意或过失所致的，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。

第六条 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“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、遵守常州市长效管理考核内容，并按尧塘街道城乡一体化长效综合管理考核工作实施意见执行。

第七条 履约保证金

- 1、乙方在签订本合同之日，向甲方或甲方指定的机构提交履约保证金，履约保证金金额为合同总价的10%。
- 2、履约保证金的有效期为甲乙双方签署验收满意说明之日起5个工作日内。
- 3、如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。
- 4、履约保证金扣除甲方应得的补偿后的余额在有效期满后5个工作日内无息退还给乙方。

第八条 款项支付

- 1、本合同项下所有款项均以人民币支付。
- 2、物业管理服务费的结算形式：常州市金坛区尧塘街道办事处每月考核物业公司的物业管理服务，于每季度结束后根据考核结果和维修等实际情况计算出相应的物业服务费，并拨付上季度物业管理费用。
- 3、本合同项下的采购资金由甲方根据考核结果办理支付手续。
- 4、以上款项按约定向乙方支付。

第九条 违约责任

- 1、甲方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，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。
- 2、乙方无正当理由，违反本合同第五条及第六条的有关规定，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，甲方有权扣留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。
- 4、乙方无正当理由，违反本合同第三条的有关规定，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。

第十条 合同的变更和终止

- 1、除《政府采购法》第49条、第50条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。
- 2、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。
- 3、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2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；过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

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，如发生以上情况，甲方有权拒绝验收管理的物业

服务并拒绝支付相应物业费。

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（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 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

1、本合同自签订之日起生效。

2、本合同一式柒份，甲方三份，乙方二份，集采机构二份。

3、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。

4、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 其它说明

1、乙方日常物业管理的水电网络等办公费由物业公司自理。

2、合同价格包括：员工费用和管理人员费用、离职补偿金、保险、人员培训费、加班费、设备、工具、耗材、招标文件规定的物业公司负责的公共水电费、办公管理费用、绿化日常养护、共用设施设备日常维护费用、管理费、利润、各种税费、政策性文件规定及合同明示或暗示的所有风险、责任、义务等各项应有的为完成招标文件规定的物业服务所需的全部费用。

3、乙方自行向业主收取3元/m²的装饰装修管理服务费用，乙方负责小区内建筑垃圾的全部拖运费；同时乙方向办理入住手续的每套住宅收取1500元的装修押金，并根据金坛区装修管理规定进行管理，此两项费用单独设立台帐，在物业管理服务交接时，已办理入住手续且未装修的业主已交纳的全额装饰装修管理服务费用和装修押金和装修未结束物业未验收的业主的部分或全部装饰装修管理服务费用和全额装修押金需经审计后移交给下一个进行物业服务的物业公司。如乙方截留或过度使用款项，则甲方将通过法律途径解决，并取消该企业参加后续物业招投标的资格。

4、乙方自行负责其招聘员工的一切工资、福利、社会保险；如发生工伤、疾病乃至死亡的一切责任及费用由乙方全部负责；乙方应严格遵守国家有关的法律、法规及行业标准。工资标准按金坛区工资标准。

5、乙方须严格按照国家和常州市政府规定给所有的员工缴纳各种社会保险（包括养老、医疗、工伤、

生育险、失业保险等)。

6、乙方全部服务人员的工作时间应严格按国家有关法律、法规要求的标准执行，因工作原因产生的加班(含节假日加班)应严格按国家有关法律、法规要求的标准由乙方给付员工加班薪资。

7、甲方不接受乙方任何因遗漏报价而发生的费用追加，因投标方违反《劳动法》等法律法规而造成甲方的连带责任和损失全部由乙方承担。

8、已办理入住手续的业主每套每月承担10元的保洁费，由乙方自行收取。

9、本次招标采购人不另行支付任何车库的费用。商业部分由物业公司制定服务内容和收费标准报物价备案后自行收取，同时报街道备案。如商业部分物业服务费发生任何收费问题，物业公司仍需对商业区域进行物业服务。

10、乙方严禁将监控室用电用作其它生活和办公用途，一经发现，每次罚款500元，从物业服务费中扣除。

11、电梯、消防、监控、泵房由乙方在进场三个月内与具有相应专业资质的维保单位(需已在政府相应职能部门备案)签订相应维保合同并管理，且自行支付相应费用。在办理物业服务交接时必须保证所有系统的完好与运行正常，所签合同原件需报送甲方存档。该项目要求配备一位具有消防上岗证的专职人员。

12、小区业主的车辆停放服务费由物业公司报采购人备案后适当收取，物业公司自行负责全部车库和车位产生的保洁费用和电费、更换照明器具、抽水等相应全部管理费用，物业公司必须定期打扫地下车库，保持车库的整洁。

13、住宅电梯运行维护费，是指住宅电梯的日常运行以及维护所发生的费用，主要包括运行电费、年检费、日常维护保养费和维修材料费等，不包括电梯的大修(修理费用在1万元及以上的)和更新改造费用(电梯大修、更新改造费用的筹集办法另行制定)。住宅电梯运行维护费统一按业主拥有的住宅建筑面积结合楼层系数计算，由物业管理企业向电梯受益业主按月收取，也可按物业服务协议或买卖(租赁)合同约定向业主分期预收，但时间不能超过一年，电梯运行维护费需单独列帐。运行电费、年检费、日常维护保养费和维修材料费、日常管理等均由物业公司承担，本项目电梯运行维护费按坛价费[2006]116号文收费标准的50%由乙方自行向业主收取，不足部分由甲方与乙方协商补贴，补贴标准为：按应该获得电梯运险费差额部分的50%。空置房和未办理入住手续的电梯费采购人不予以支付任何电梯费用。

14、乙方向业主交付房屋时，负责预审业主是否已交纳房屋维修基金、装修管理服务费、装修押金等手续，进行收据发票等材料收集工作并记录后全部报送镇拆迁办(同一场所办公)复核，复核后手续齐全的业主由物业公司陪同进行后续房屋的交付工作。

第十六条 奖励与处罚

1、物业公司必须接受常州市金坛区尧塘街道办事处的管理，并应服从采购人的日常管理，配合采购人对小区进行更好的服务。

2、采购人平时检查并考核物业服务，考核结果以书面形式送交物业管理公司，采购人将严格按照考核标准对物业公司管理的尧塘街道海棠明都安置小区C区物业服务项月度考核。

3、物业管理项目经理必须日驻现场（工作日），如发现项目经理未经业主批准不在现场，一次扣除违约金1000元人民币，发现三次以上（不含三次），采购人有权终止合同。如发现项目经理不是中标物业公司的管理人员或未经采购人同意随意更换项目经理，均按违约处理

4、项目负责人更换须提前一个月报采购人审批，项目负责人不是中标物业公司的管理人员或未经采购人同意随意更换项目负责人，均按违约处理。

5、物业公司必须服从采购人或采购人委托的管理团队的管理，如在年度物业服务过程中发生三次（不含三次）不服从管理，采购人将拒绝该公司参与采购人后续的物业服务招投标。

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

集采机构（盖章）

日期： 年 月 日

项目经办人