

## 武进区行政中心项目物业采购合同

采购人（以下称甲方）：

常州市武进区机关事务管理中心

住所地：武进区环府路 26 号

供应商：（以下称乙方）

常州中房物业有限公司

住所地：钟楼区关河西路 40 号

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，甲乙双方按照常州市武进区政府采购中心的采购结果签订本合同。

### 第一条 合同标的

一、甲方将委托乙方实行物业管理服务。

二、项目基本情况

1、座落位置：武进区武进区延政中大道 6 号

2、建筑面积：武进区行政中心约 10 万平方米；凤凰谷约 3 万平方米；  
市民广场约 5 万平方米；区人武部、区纪委约 2 万平方米。

3、物业类型：政府机关办公区域物业。

三、委托物业管理服务事项详见招标文件及乙方投标文件。

### 第二条 服务期限

一、物业管理服务委托管理期限：本次采购服务时间暂定 2.5 年，自 2022 年 7 月 16 日起至 2024 年 12 月 31 日止，合同一年一签，其中：第一年的前三个月为试用期，试用期满经甲方考核合格后，本合同有效。一年合同期满后经甲方考核合格后可续签下一年合同，服务期限总累计不得超过两年半；考核不合格的，终止合同不再续签，详见附件《物业管理服务考核细则》。

二、本合同为第 1 年合同，自 2022 年 7 月 16 日起至 2023 年 7 月 15 日止，其中试用期自 2022 年 7 月 16 日起至 2022 年 10 月 15 日止。



### 第三条 委托管理基本事项:

行政中心、凤凰谷卫生保洁;武进区行政中心、凤凰谷、市民广场规划展览馆、区人武部、区纪委设施设备管理。

### 第四条 合同总价款

1. 本合同项下物业管理服务费用人民币总价款为人民币/年(¥ 2698380 /年)。根据总价核算每季度支付费用为人民币。每季度结束后甲方 10 日内支付该季度物业管理费用(试用期服务费亦按此计算支付)。

二、本合同合同期内费用一律不予调整(因人员增减所致的费用增减除外),乙方已考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素,并已在投标时纳入合同总价中。

三、考核扣款及有关约定扣款均在相应付款费用中按实扣除。

### 第五条 组成本合同的有关文件

下列关于常州市武进区政府采购 武采竞磋【2022】007 号的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、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。

### 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、在处理特殊事件和紧急、突发事件时，行政中心对服务单位的人员有直接指挥权；

4、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

5、审定乙方撰写的物业管理服务管理制度；

6、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

7、审定乙方提出的物业管理服务年度计划；

8、在合同成立之日起向乙方提供 20 平方米建筑面积管理用房（产权属甲方），由乙方无偿使用；

9、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；

10、协助乙方做好物业服务管理工作；

11、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

#### 1. 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、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、负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新。用于物业管理的劳动、清洁用品用具按照甲方的要求购置并由乙方自行承担费用；

4、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；

5、根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲方收取物业服务费用；

6、建立、保存物业管理账目，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

7、可选聘专营公司承担本物业的专项物业管理业务，但不得将本物业的整体物业管理及责任转嫁给第三方、或分割转包第三方；

8、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；

3204

9、合同提前解除或终止时，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，同时须配合接手的物业公司做好行政中心过渡期物业服务及管理工作；

10、乙方服务人员须服从甲方管理人员的管理。乙方承诺所派驻甲方服务的员工的劳资关系隶属于乙方，在工作中发生的所有工伤、医疗、意外等事故或其人员原因导致甲方、乙方或者第三人遭受人身、财产损失的，均由乙方自行处理，与甲方无关；如因乙方处理不善造成甲方影响或损失的，甲方有追究乙方责任的权利；

11、法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

12、乙方须无条件完成甲方的指令性任务，如遇重大突发公共卫生事件时，不得以任何理由推脱和拒绝甲方的工作任务。

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，若乙方知悉或应当知悉瑕疵，但未采取合理措施的除外；

4、因甲方或第三者之故意、重大过失所致的损害；

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、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；

8、除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

9、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。

## 第七条 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。
1. 各项承诺指标及所采取的措施详见乙方“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。

## 第八条 履约保证金：无。

## 第九条 款项支付

- 一、本合同项下所有款项均以人民币支付。
- 二、物业管理服务费的结算：

### 1、付款方式：

- 1、合同签订后，15日内支付合同价10%的预付款；
- 2、第一季度完成考核后，10日内支付合同价的15%；
- 3、第二季度完成考核后，10日内支付合同价的25%；
- 4、第三季度完成考核后，10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，10日内支付付清（不计息）。

（试用期服务费亦按此计算支付）。

2、乙方应于每季度末跟甲方确定服务费金额，并按要求开具本项目内容的有效发票，凭票向甲方申请付款，甲方收到服务费发票后10日内向乙方支付相应费用。因乙方未及时提供发票及所需材料导致相应后果的，甲方不承担任何责任。

3、其他符合扣款情况约定的相关扣款均在相应季度服务费用中扣除，支付扣除相应款项后的实际服务费用。如果物业管理服务质量严重与双方达成协议偏离，甲方有权扣除上季度的服务费，造成重大损失将追究责任并赔偿损失。

三、本合同合同期内费用一律不予调整（因人员增减所致的费用增减除外），投标人已考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素，在投标时已预测并纳入投标总价中。如果因甲方工作量增减所致的物业人员增减，行政中心与物业公司结算费用时按照中标单价测算标准与实际派驻人员按实结算。

四、本合同项下的采购资金系甲方自行支付。

五、以上款项按约定向乙方支付。

六、考核详见附件。

## **第十条 违约责任**

一、甲方无正当理由，违反本合同第六条的有关规定，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，视为乙方完成规定管理目标。

二、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期 1 天甲方向乙方支付应付款项的 0.5%违约金，但累计违约金总额不超过应付款项的 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，甲方有权扣除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。

四、乙方无正当理由，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 3、4 款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。

六、如非乙方违反合同约定方面的原因，甲方单方提出终止本合同，根据《劳动合同法》第四十条第（三）款，甲方应承担乙方在甲方服务的所有人员一年一个月工资标准的经济补偿金。

## **第十一条 合同的变更和终止**

一、除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定或本合同约定变更、终止条款外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

二、本合同提前解除或终止时，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。

## 第十二条 合同的转让

未经甲方书面同意，乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

## 第十三条 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；因解决争议所发生的差旅费、鉴定费、审计费、评估费、律师费、保全责任险保费等相关费用均由违约方或责任方承担。

2、向常州仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

二、在诉讼期间，本合同应继续履行。

## 第十四条 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。

## 第十五条 合同生效及其他

一、本合同自签订之日起成立，本合同生效。

二、本合同一式六份，甲乙双方各执二份，二份交政府采购中心存档。



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人，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。

附件：考核

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：2022年 7月 14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：2022年 7月 14日