

社渚集镇散住楼劳务外包服务合同

甲方：溧阳市社渚镇人民政府

乙方：常州市宸纬物业管理有限公司

合同时间： 年 月 日

签订地点：

依据《中华人民共和国民法典》和本次《磋商文件》的规定，经友好协商，乙方中标承担此项工作，双方本着互惠互利、共同发展的原则，协商后达成如下协议：

一、服务内容

乙方向甲方提供保安、保洁、绿化养护及水电维修等物业服务，依据双方确认的岗位职责要求，执行安全防范、卫生保洁任务，承担相应的保安、保洁、绿化养护及水电维修等物业服务责任。

二、合同期限

2022年度合同自2022年5月1日起至2023年4月30日止。在合同期限内，甲方每月进行考核，乙方经甲方考核（具体考核标准见附件《物业管理服务作业质量考核标准和评分暂行细则》），在年度合同周期内考核结果连续2次或全年累计有3个月低于80分的，甲方有权终止合同并没收履约保证金。

三、物业服务的形式和范围

1、物业服务形式为日常物业服务；

2、服务范围及面积：社渚集镇9个小区（景天福苑、时代乐府、百合花园、景天花园、滨河苑、联华嘉苑、星河公寓、小村新苑、麻园安置小区）的物业工作，总面积144899.77平方米，其中住宅面积127732.27平方米，商铺面积17167.5平方米；

3、服务标准：按甲方具体要求执行；

4、本项目不允许分包，一旦发现，采购单位有权终止合同并没收履约保证金。

四、甲方权利及义务

1、甲方有权对乙方人员履行本合同约定的工作进行指导、监督；有权根据具体情况临时调整乙方人员的工作时间及工作内容，乙方人员应当服从甲方的调整；

2、甲方有权要求乙方调换不符合本合同约定条件的人员；

3、甲方有权审核乙方提交的执勤方案和工作职责，并有权要求乙方修改执勤方案和工作职责；

4、为乙方人员提供必备的工作条件，包括值班岗亭、基本的办公场所等；

5、甲方若在双方商定的工作时间外安排人员加班工作的，应按国家有关劳动法规支付加班补助费；

6、甲方有权审核并要求乙方修改物业方案和工作服务标准；

7、甲方有权指派专人定期不定期按照物业标准进行检查，如发现工作不符合甲方要求，先以口头形式通知乙方立即整改，若不及时整改，再以书面形式通知乙方并视情况给予一定的经济处罚；

8、甲方为乙方提供存放各类工具的房屋；

9、如乙方员工违反国家法律法规和甲方有关制度，甲方有权按照本合同对乙方进行处罚，并有权要求乙方对其员工进行处理；

10、甲方不承担任何因乙方违反国家法律、法规和劳动用工制度的责任，不承担任何安全事故责任；

11、甲方如遇突发性公共事件或其他突击任务，有权要求乙方员工加班，加班费另计。

五、乙方的权利与义务

1、乙方应当于签订本合同之日起5日内向甲方提交物业实施方案和工作职责，甲方对物业实施方案和工作职责提出修改的，乙方应当作出相应修改；

2、乙方及乙方人员应当按照物业实施方案和工作职责予以实施，文明服务。

3、乙方应当提供符合本合同约定条件、物业实施方案要求数量的各类人员。

4、乙方人员包括但不限于工资标准、各项福利待遇、食宿、社会保险、工作服饰、各类器材等均与甲方无关，由乙方全权负责承担。乙方及乙方人员在履行合同义务时发生的人身伤害事故及给他人造成的人身伤害或财产损失的，均由乙方独立承担相应法律责任，甲方对此不承担连带责任；

5、乙方提供的各类人员不符合本合同约定的条件或违反甲方规章制度，乙方应当于甲方提出更换的要求之日起5日内予以更换；

6、乙方人员应遵守甲方的各项规章制度和管理规定，履行保卫甲方财产、人身安全的义务；

7、发生在物业服务区域内的刑事案件、治安案件和灾害事故，应及时处理并报告甲方和当地公安机关，采取措施保护案发现场，协助公安机关侦查各类治安刑事案件，依法妥善处理责任范围内的其他突发事件；

8、落实防火、防盗、防破坏等安全防范措施，发现责任区域内的安全隐患，应及时报告甲方并协助予以处理；

9、为各类人员配备制服及基本器材装备，并向甲方提供人员的人事档案；加强对人员的在岗培训、监督和管理，确保安全服务的优质高效；

10、由于乙方人员进行物业服务工作的过失或故意行为，造成甲方或第三人或乙方人员经济损失的，乙方负责承担赔偿责任；

11、乙方在正常上班时间以外的加班费用由甲方另行支付；

12、乙方应爱护室内各种设施，注意节水节电。

13、乙方在合同期内积极完成甲方安排的政策性工作（如：疫情防控、党建工作、垃圾分类工作等），未积极配合完成的将直接扣款，造成重大影响的，甲方有权终止合同并没收履约保证金，具体情况见附件《社渚镇物业管理服务作业质量标准和考核评分细则》第六项。

六、服务费及支付方式

合同总金额为962400元，大写：玖拾陆万贰仟肆佰元整。

1、根据溧阳市住房和城乡建设局每季度的通报文件《小区综合管理服务测评的情况通报》中，乙方所负责的所有小区的测评成绩（所负责的所有小区总测评成绩除以小区数量得到小区实际测评成绩）达到或超过全市小区测评的成绩平均得分，则全额发放物业服务费（每季度的物业服务费用合同总金额除以4个季度得到的费用），测评分数低于全市小区测评成绩平均得分的，每低1分扣人民币1万元，以此类推。

2、市里季度测评若有空缺，则按照社渚镇的考核成绩支付服务费用（考核由社渚镇综合行政执法局物业管理办公室执行），季度考核成绩（月度考核成绩平均得分）达到80分（含）以上的，全额发放物业服务费（每季度的物业服务费用为合同总金额除以4个季度得到的费用），成绩低于80分（不含80分）的，每低1分扣人民币1万元，以此类推。连续两次或全年累计三个月低于80分（不含80分）将解除合同。

3、结算方式按每季度支付一次，在测评成绩出来后半月内支付。

七、奖惩机制

（一）参与每季度全市住宅小区综合管理服务测评考核的小区，测评成绩在同类小区中排名第1位的奖励人民币20000元，第2-3位的奖励人民币10000元，第4-5名的奖励5000元，测评成绩在同类小区中排名后5位的，每小区按人民币10000元进行扣款，在每季度支付的物业费补助中扣除。

（二）乙方进驻管理后，按照实际入住户数收取卫生保洁费、垃圾处理费100元/年/户。本合同期间收费率需达到30%。如本合同到期，下年度该项目还是由乙方执行的话，收费率需达到60%。第三年度如该项目还是由乙方执行，收费率需达到90%。乙方收费率未达

到规定指标的,按规定指标的缺额数[(规定指标-实际收到的指标)×实际入住户数×100元/年/户]在支付的物业费补助中扣除。

(三)乙方管理期间,根据住区实际和业主需求,力争实现物业服务市场化,按相关程序与物管会签订物业作业服务合同,经住区物管会及业主商议确定小区物业费收费标准的小区,乙方可按确定标准向该小区业主收取物业费。

八、合同的变更及违约责任

- 1、本合同有效期内,经甲乙双方协商一致,可变更本合同;
- 2、在合同有效期内单方提出终止合同的,须向对方支付壹个月的物业费作为违约金;
- 3、由于甲方的原因逾期支付物业费,须向乙方支付每日千分之三的逾期付款违约金;
- 4、甲方指派保安员从事本合同约定的保安服务职责范围外的工作,由此造成的对保安员和其他第三方的经济赔偿责任,由甲方负责;
- 5、乙方提供的人员不符合本合同约定的人数,乙方应当于接到甲方通知之日起5日内予以补足,甲方有权按照缺岗天数及人数扣除相应服务费用;
- 6、因乙方保安人员故意或过失行为造成服务区域内发生财产损失、被盗等给甲方或业主造成经济损失的,乙方应承担相应赔偿责任;
- 7、甲方违反本合同约定,使乙方未完成规定管理目标,乙方有权要求甲方在一定时期内解决,如在一定时期内未解决,乙方有权中止合同,造成乙方损失的甲方应予以赔偿;
- 8、乙方违反本合同约定,甲方有权要求乙方执行合同,限期整改,逾期未整改或整改不到位,甲方有权中止合同,造成甲方损失的,乙方应赔偿甲方经济损失,其费用在乙方服务费中扣除;
- 9、甲乙双方如因特殊原因需提前中止合同,应提前三十个工作日内通知对方,并做好交接工作,否则给对方造成的经济损失由责任方负责赔偿;
- 10、如甲方发现乙方擅自处理公建配套用房,变相出售或出租,甲方有权终止合同,并要求乙方进行赔偿。

九、争议的解决方式

- 1、乙方保安工作失职的赔偿责任,双方可以协商解决,协商不成时,可向溧阳人民法院提起诉讼,乙方的赔偿责任依据法院的生效判决来确定。乙方须在赔偿责任确定之日起30日内支付赔偿金。在赔偿责任确定前,甲方不得擅自扣减保安服务费;
- 2、甲乙双方因合同履行发生其他争议时,双方可协商解决或报请行业管理行政部门进

行调解，协商不成可向溧阳人民法院起诉。

十、履约保证金

本项目履约保证金按《市住建委关于明确实行物业服务合同履约保证金制度相关事项的通知》（溧建发〔2018〕19号）文件规定，必须在合同签订前，按合同面积每平方米2元为标准，向属地政府交纳履约保证金。

十一、下列文件均为本合同不可分割的部分

- (1)、合同书及补充协议；
- (2)、中标通知书；
- (3)、询标纪要（如有）；
- (4)、甲乙双方签署的文件、电传、协商纪要等文件；
- (5)、磋商文件及其补充文件；
- (6)、投标文件及其补充文件。

十二、本合同一式伍份，甲乙双方各执两份，招标代理机构执一份，具有同等法律效力，本合同签字盖章后生效。双方制定的其它附件与本合同具有同等法律效力。其他未尽事宜，双方可协商决定。

十三、一切解释权归甲方所有

甲方（盖章）：

法定（授权）代表人：

委托代理人：

地址：

联系电话：



乙方（盖章）：

法定（授权）代表人：

委托代理人：

地址：

联系电话：

开户行：

账号：

