

物业管理服务合同

合同编号： 常采竞磋[2023]0107号

项目名称：江苏省特种设备安全监督检验研究院常州分院物业管理服务

使用单位：江苏省特种设备安全监督检验研究院

服务单位：江苏高正健康产业集团有限公司

签订日期：2023.9.22

合 同

合同编号：常采竞磋[2023]0107 号

采购人（以下称甲方）：江苏省特种设备安全监督检验研究院

供应商（以下称乙方）：江苏高正健康产业集团有限公司

甲乙双方依据《中华人民共和国民法典》以及有关法律、法规的规定，经协商一致，订立本合同，以便共同遵守。

第一条 合同标的

1. 甲方委托乙方实行江苏省特种设备安全监督检验研究院常州分院物业管理服务

2. 项目基本情况

1) 服务范围：标的物业环境保洁服务、会务管理服务、秩序维护服务、设施设备日常使用管理、餐饮服务。

2) 物业服务面积：该项目位于常州市钟楼区龙江路 51 号，占地面积 11055 平方米，检验检测综合业务用房占地面积 8877 平方米，建筑面积 7247 平方米，主楼 7 层高 27.75 米，地下室建筑面积 1630 平方米，停车场 7198 平方米。

3) 物业类型： 办公楼

3. 委托物业管理服务事项详见采购文件及乙方响应文件。

第二条 合同价格

本项目承包期共二年，每年合同金额人民币（大写）：壹佰贰拾万元整，（小写）：1200000元，合计合同总金额：人民币（大写）贰佰肆拾万元整，（小写）：2400000元。

本合同总价包括竞争性磋商文件所确定的采购范围相应服务的提供、员工工资、社会保险费、加班费（包括全年法定假日、双休日及职工带薪年假加班费，不包括使用人特别要求所产生的加班费）、福利费、体检费、培训费（至少每季度一次）、制服费（服务人员必须统一配置工作服装）、其他人员费用支出、行政办公费、固定资产折旧费、公共设施日常运行及维护、物价风险、合理利润、税费和规费等一系列费用。员工因社保、工资、福利等问题产生的纠纷和发生职业暴露、工伤、疾病乃至死亡的一切责任及费用由乙方全部负责。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乙方承担。

本合同总价款还包含乙方应当提供的伴随服务/售后服务费用。

第三条 合同履行期限

1. 本项目服务期限为二年，合同一年一签。本合同履行期限自 2023 年 9 月 24 日至 2024 年 9 月 23 日。其中：前三个月为试用期，试用期满须经甲方考核，考核不合格，甲方有权解除合同并要求乙方无条件返还已支付款项。一年合同期满，乙方经考核不合格，或本单位未获得预算批复或需求取消，则经甲方提前通知乙方后合同到期终止，不再签订下一年度服务合同。

2. 本合同为第一年合同，自 2023 年 9 月 24 日起至 2024 年 9 月 23 日止，第一年合同价格为壹佰贰拾万元整（¥1200000.00）。

第四条 组成本合同的有关文件

下列与本次采购活动有关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) 竞争性磋商文件（编号：**常采竞磋[2023]0107 号**）
- (2) 乙方提供的磋商响应文件；
- (3) 成交通知书；
- (4) 甲乙双方商定的其他文件等。

第五条 履约保证金

乙方应按竞争性磋商文件的约定，不需提供相应的履约保证金。

第六条 合同款结算及支付

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。

2. 本合同项下的采购资金由甲方自行支付，乙方向甲方开具发票。

3. 付款方式：

(1) 预付款：合同签订后，甲方在收到发票后的 15 天内支付合同价款的 20%作为预付款。

(2) 考核合格：甲方于每月服务作业结束对乙方考核合格且收到发票后的 15 天内支付该月度合同价款，共支付 71.5%的合同价款；

(3) 尾款：甲方于一年服务期满对乙方考核合格且收到发票后的 15 天内支付 8.5%合同价款。

第七条 考核

本项目服务作业必须高质量，服务标准高要求，供应商必须严格按照要求服务作业，达到规定的服务要求、质量以及配合甲方在实际工作中的相关要求。本项目严格按照规定执行考核。

第八条 双方权利义务

(一) 甲方的权利和义务

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益。积极协助乙方做好物业服务工作。
2. 审定乙方制定的物业服务制度及实施细则，并监督使用人遵守。
3. 审定乙方提出的物业服务年度计划、年度费用概预算、决算报告等。抽查物业服务经费的使用情况。
4. 对乙方的物业服务实施监督检查，每月进行不定期考核评定，考核实施细则按照采购文件规定执行，甲乙双方可进一步协商完善。
5. 在合同生效之日起 10 日内向乙方提供___/___平方米建筑面积的办公用房，由乙方无偿使用，并提供乙方员工每日午餐一顿。
6. 负责对物业设施、设备进行清点、核查，在合同生效之日起 20 日内与乙方办理交接验收手续，移交相关的物业及其附属设施、设备、物业服务的原始资料和技术档案(工程建设竣工资料)等，并在乙方管理期满时予以收回。
7. 依照本合同约定，按时支付物业服务费。

(二) 乙方的权利和义务

1. 不得将物业服务项目转让给他人；未经甲方同意，也不得将项目分包给他人。
2. 严格遵守有关法律法规和采购文件的规定，对物业实行专业规范、安全高质的管理。
3. 接受物业服务行政主管部门和甲方的监督、指导。
4. 制定物业服务的各项办法、规章制度及岗位责任。建立健全本项目的物业服务档案，及时记载有关变动情况。
5. 对管理范围内的物业和公用设施不得擅自占用或改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。
6. 对业主和使用人违反制度的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施。

7. 对其员工管理应符合常州市政府的有关规定及甲方有关的要求。员工证件应齐全,包括身份证、务工证、计划生育证等,有关证件复印件乙方应送甲方备案;乙方保证相关证件真实性、有效性。

8. 应按劳动部门的政策给员工办好社会养老保险并对提供服务的工作人员办好意外伤害保险等手续,有关手续费用已含在本合同中。在合同执行期间,乙方人员工作时若发生工伤或相关工作人员发生意外伤害,由乙方承担全部民事责任,甲方不承担任何责任。

9. 本合同终止时,乙方须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料;移交其管理范围内的全部公共财产,并接受甲方指定专业机构的移交审核。向甲方移交时,要确保各项设施的性能良好。

10. 有权按时从甲方处支取物业服务费。

11. 乙方未能履行合同义务或履行不当,造成甲方损失或导致甲方被追诉的甲方损失及维权成本与费用由乙方负担。

第九条 其他事项

1. 如遇突发或重大事件,乙方管理人员应在第一时间报告甲方有关部门,乙方项目负责人应在第一时间到达现场,适时处理或协助处理有关问题,甲方如认为情况危及到甲方的安定管理,乙方应无条件同意甲方直接调配乙方资源直至危机结束。

2. 委托管理范围内的设施,如发生被盗情况,由乙方全额赔偿。委托管理区域内发生人身伤害事故,按照物业服务有关的法律、法规、文件规定,乙方承担相应的管理责任。

3. 乙方人员必须严格遵守操作规程,如因违反操作规程而造成甲方财物损失的,乙方应负全部赔偿责任。因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等甲方原因,达不到使用功能,造成重大事故的,由甲方承担责任并作善后处理,产生质量事故的直接原因,以政府主管部门的鉴定为准。

4. 由于乙方原因而损坏甲方财产的,由乙方负责赔偿。因甲方原因,造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的,甲方应给予乙方相应补偿。

第十条 违约责任

1. 如乙方不能按约定进行服务的,甲方有权解除合同,有权要求乙方按照合同月度总价 5%的标准支付违约金,解除合同的通知自发出之日生效。

2. 乙方未完成合同规定的各项管理目标,甲方可发出警告或整改通知,甲方连续二次或半年内三次发出警告或整改通知而又无彻底改善的,视为乙方无能力继续履行合同,甲方有权终止合同。

3. 乙方未按本合同的规定和“服务承诺”提供伴随服务的,甲方有权提前解除本合同,同时乙方应按合同月度总价款的 5%向甲方承担违约责任。

4. 如因乙方管理不善,造成重大经济损失,经有关部门认定,甲方有权解除本合同,并追究乙方的经济责任。

5. 乙方在承担上述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。

6. 乙方属虚假承诺,或是由于乙方的过错造成合同无法继续履行的,除乙方已交履约保证金不予退还外,还应向甲方支付不少于月度总价款的 5%违约金,若该违约金不足以弥补甲方损失,则应当赔偿甲方所有损失。

7. 甲方不能按照本合同约定的价款和支付方式如期支付,每逾期一天,应支付月度总价款 5%的违约金。

8. 其他未尽事宜,以《中华人民共和国民法典》等有关法律法规规定为准,无相关规定的,双方协商解决。

第十一条 廉洁条款

合同签订前、履行期间及履行完毕后,合同相对方及其工作人员应当遵守廉洁原则,不得向本院工作人员行贿、变相行贿,不得以任何理由向本院工作人员及第三方赠送礼品、礼金、各种有价证券及其他支付凭证,不得以任何理由为本院工作人员报销应由个人支付的费用。一旦发生上述事由,本院有权无条件解除本合同。

第十二条 保密条款

双方应当对合同的内容、因履行合同期间获得的或收到的对方的商务、财务、技术、产品的信息、用户资料或其他标明保密的文件或信息的内容(简称“保密资料”)保守秘密,未经信息披露方书面事先同意,不得向合同以外的任何第三

方披露。双方均不得将合同中的内容及在合同执行过程中获得的对方的商业信息向任何第三方泄露。本保密义务应在本协议期满、解除或终止后仍然有效。

第十三条 送达条款

合同尾部联系方式和联系信息适用于双方往来联系、书面文件送达及争议解决时法律文书送达，送达文书的效力及于本合同纠纷所引发的仲裁、诉讼程序和执行程序。合同相对方确认的最后送达地址如发生变更等情形，应在三日内重新确认填写最后送达地址并以书面方式予以通知本院，否则原确认的最后送达地址继续有效合同相对方自行承担由此可能产生的法律后果。

第十四条 合同的变更和终止

1. 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. 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。乙方放弃或拒绝履行合同，履约保证金不予退还。

3. 违约终止合同

(一)在乙方收到甲方发出的违约通知后 10 天内,乙方仍未纠正其下述任何一种违约行为,甲方可向乙方发出终止合同通知,终止部分或全部合同,由此带来的一切损失由乙方承担:

(1)乙方未能在合同规定的期限内及时进场;

(2)乙方提供的服务质量不符合合同规定,且未及时纠正的;

(3)乙方未能履行合同项下的任何其它义务的。

2. 甲方终止部分合同,甲方可以按适当的条件和方式采购类似的由于乙方未交付部分的服务;乙方应承担甲方购买类似服务的额外费用并继续履行合同中未终止的部分。

(二) 破产终止合同

1、当乙方破产或无清偿能力时,乙方应书面通知甲方终止合同,在甲方知情而未收到乙方终止合同书面通知时,甲方亦可书面通知乙方终止合同。

2、因不可抗力的自然灾害原因造成自然终止合同时按破产终止合同办法终止合同。

第十五条 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。

第十六条 不可抗力

甲、乙方中任何一方，因不可抗力不能按时或完全履行合同的，应及时通知对方，并在5日内提供相应证明。未履行完合同部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方初步协商，并向主管部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失，免于承担责任。

第十七条 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. 在法院审理和仲裁期间，除有争议部分外，本合同其他部分应继续履行。

第十八条 合同生效及其他

1. 本合同自经甲乙双方授权代表签订并盖章后，自签订之日起生效。
2. 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份。
3. 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

附件 1：报价一览表

附件 2：人员配备表

甲 方： 江苏省特种设备安全监督检验研究院

单位名称（章）：

单位地址：

法定代表人或委托代理人：

电话：



乙 方： 江苏高正健康产业集团有限公司

单位名称（章）：

单位地址：

法定代表人或代理人：

电话：



附件 1:

报价一览表

项目编号: 常采竞磋[2023]0107 号

项目名称: 江苏省特种设备安全监督检验研究院常州分院物业管理服务

序号	项目名称	报价	
		大写	小写
1	江苏省特种设备安全监督检验研究院常州分院物业管理服务	贰佰肆拾万元整	¥2400000

注: 1.此表中, 每包的报价应和《分项报价表》中的总价相一致。
2.本表必须按包分别填写。

供应商名称(加盖公章): _____

日期: ____年____月____日

附件 2:

人员配备表

岗位	人数	负责区域
项目负责人(主任)	1名	负责物业服务的全面工作。
保安人员	7名	负责物业管理区域秩序维护服务工作。
保洁人员	2名	负责物业管理区域日常保洁工作、绿化养护与管理等工作。
水电、维修工	1名	负责物业管理区域公共设施设备综合维修、使用管理工作。
食堂服务	9名	负责食堂服务工作。
会务管理	1名	负责会务服务工作。
人员合计：21名(本表各岗位人数为最低人数要求)		