

物业管理服务委托合同

甲方：常州市新北区人民检察院

乙方：常州晋陵物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，经协商，甲、乙双方就常州市新北区人民检察院物业管理事宜，签订本合同。

第一条 合同标的

甲方将 常州市新北区人民检察院物业及食堂服务项目 委托乙方实行管理服务。

一、委托项目基本情况：

项目名称：常州市新北区人民检察院物业及食堂服务项目

项目地点：常州市新北区河海中路 91 号

类 型：机关办公楼

建筑面积：10157 平方米

二、物业服务委托合同期限：

合同期限自 2023 年 10 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日。每年合同期满经甲方考核合格后续签下一年度合同，最长不超过三年。

第二条 委托管理事项

一、物业管理服务范围：

- (一) 全院水电设施的管理和日常维修保养。
- (二) 安全保卫服务
 - 1. 全院安全保卫工作。
 - 2. 门卫接待、协调、登记、放行及夜间值班。
 - 3. 车辆停放及现场交通秩序维护。
 - 4. 消防、消控安全管理。
 - 5. 报刊、邮件的分发。
 - 6. 协调做好其他工作。

（三）卫生保洁服务

1. 全院公共区域的环境卫生。
2. 会议室、健身活动室、更衣沐浴室、食堂大厅等的管理和卫生保洁。
3. 其他需协调的保洁工作。

（四）负责各类会议服务保障。

（五）负责食堂餐饮服务：

1. 负责提供专业化的餐厅管理服务，制定并完善管理规章制度及工作程序，保证食堂各方面的正常运转。

2. 提供管理及烹饪、服务等岗位工作人员，经甲方授权后全权管理甲方食堂各项设施。

3. 乙方派出 5 名工作人员在甲方食堂工作，承担甲方食堂的早餐、午餐的供应任务，若工作日晚上及周末有临时供餐保障任务，加班费按照约定单独结算。乙方派出的所有人员应取得国家规定的餐饮行业从业健康许可证明。乙方人员如不能适应在甲方食堂工作，甲方有权要求乙方予以撤换。乙方单方面更换人员需经甲方同意后才能更换

4. 采购由甲方负责，乙方负责检查商品是否符合质量标准。发现质量问题，乙方有权提出处理意见。

5. 乙方要做好菜肴成本控制，合理控制费用开支。

（六）完成委托方指定的临时性工作。

二、对标的办公大楼物业管理服务的标准要求：

具体要求（人数共 19 人）

1. 项目主管兼会务（1 人）

（1）全面负责项目服务处工作。

（2）进行会务安排，领受任务时做到明确、细致，不存留疑问，

对于权限范围外的问题不要自行处理,要及时请示,并根据会议内容、性质、规模与规格等情况。

(3) 实行会前到岗服务、会议中间巡回、会议服务保密等制度。

(4) 会议结束即时将会场整理干净;下午 5 点以后结束的会议可待第二天早上整理会场,但必须保证在 8 点半前将会场收拾完毕(特殊情况除外),会场整理后要能够达到随时起用的标准。

(5) 负责对员工日常管理服务工作的检查、考核、服务回访等综合事务。

(6) 负责员工考勤、档案资料管理、文字撰写、打印等工作。

(7) 负责报修等事宜来电接听、反馈和来电、来人投诉的接待。

(8) 负责公共秩序的维护、管理工作,即安全防范、车辆停放、交通秩序、消防管理、突发事件的处理等工作。

(9) 全面负责卫生保洁工作的安排、督查、考核与培训。

2. 保安服务: 保安人员 7 人

(1) 派驻保安人员 7 人,轮班执勤巡逻,其中有一名保安人员须具有建(构)筑物消控证或消防设施操作证。

(2) 保安人员上岗必须着统一服装,配备必要的保安器械。

(3) 大门岗不间断看护,其余区域定时巡逻。

(4) 对外来人员和车辆、物品进出进行登记,并对管理区域内车辆(机动车和非机动车)行驶和停放进行管理。

(5) 保安人员熟悉区域内技防、消防设施的操作使用。

(6) 对可能发生的涉及安全和秩序的各种情况有应急预案和措施。

3. 保洁服务: 保洁人员 4 名

(1) 对不同区域实施相应的保洁方式和保洁频率,每天进行清扫,并将公共垃圾收集集中堆放,国家法定节假日轮岗值班制。保洁范围

为院领导办公室、公共大厅、会议室、接待室、健身室、篮球场、车库、楼梯、厕所、楼道走廊、大院广场、通道等公共区域。

(2) 保洁工作中发现需维修和其他隐患及时报告。

4. 水电维修人员 1 名（男性，身体健康，55 周岁以内），持有相应资质证书，能独立完成较强的高压电、强电管理和维护工作。5. 理发师 1 名（男性，身体健康，55 周岁以内）身体健康，工作积极主动，服从管理。

5. 食堂餐饮：食堂餐饮人员 5 人（厨师长 1 人，点心师 1 人，切配 1 人，厨工 2 人）。

(1) 负责餐厅内部的管理及伙食供应；

(2) 按食堂安全卫生管理要求，做好每天的食品留样并做好台帐工作。

以上人员均需要有健康证及无违法犯罪记录，如有人员变动，需经甲方同意。

第三条 合同总价款及支付方式

一、本合同项服务费用每年服务费用为人民币 壹佰零陆万柒仟柒佰元（小写：¥1067700.00 元），测算详见附件。

二、本合同采用总价包干制。如遇到国家有关政策调整，则按新政策进行调整。

三、合同签订后，收到发票 15 日内支付合同总价的 10% 的预付款 106770 元，甲方在每季度服务期满后收到发票 15 日内支付合同总价的 22.25% 服务费 237563.25 元，合同总价预留 1%（10677 元）作为考核经费，经年度考核合格后支付。

四、根据甲方工作服务需要，乙方员工在原定工作时间之外，产生额外加班，由甲方根据《中华人民共和国劳动法》相关要求支付额外加班费用。支付方式为：按季度由乙方支付给员工，支付金额以甲

方每季度签字确认为准，甲方付款方式同外包合同，按季度含税价结算给乙方。

第四条 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. 审定乙方撰写的物业食堂管理服务管理制度。
3. 负责食堂的一切对外协调事宜，提供有效卫生许可证等相关证照。
4. 承担食堂菜肴的原材料、调味品、洗涤品、易耗品等采购费用，支付水电气、设备维修等费用。
5. 为乙方派出人员提供工作场所、管理用房、用具及更衣室等必要的工作条件。
6. 甲方对乙方管理工作进行定期评估，对乙方管理不当的行为，甲方有权制止并要求撤换相应人员。
7. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。
8. 提供保洁耗材。
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、法规及本合同的约定，制定物业管理制度及管理方案、年度管理计划等工作目标。
2. 全面履行本协议约定的管理和服务内容，认真听取甲方对服务工作的建议和批评，不断完善管理和提高服务质量。
3. 指派专人对服务工作实施管理及与甲方的协调，如有人员变动，需经甲方同意。
4. 根据法律法规，结合实际情况制定相应的食堂管理制度，在协议期间享有对甲方食堂的全面管理权。

5. 按照协议要求及酒店餐饮管理方式对甲方食堂实施全面管理，确保食堂的卫生、服务质量，自觉接受甲方及政府饮食卫生主管部门的检查监督。

6. 按时供应早、中餐、接待餐，并做好食品留样。

7. 据日常运转管理需要，合理申请应由甲方负责采购的设施设备及其他物品。

8. 对设施设备在运行管理中出现的问题及时向甲方报告，要求维修。

9. 因管理不善发生食物中毒事故的，由此产生的经济、法律责任由乙方承担。

10. 严格安全责任制和安全生产操作程序，如违规操作导致安全生产事故的发生一切后果由乙方承担。如因人为失职导致食堂设备设施损坏的，由乙方承担赔偿责任后追偿。

11. 根据食堂实际工作需要，在甲方认可后，由乙方拟定人员组织结构和招聘人员，具体岗位人数的设置由乙方确定。

12. 乙方负责派出工作人员的培训，达到上岗标准要求。

13. 乙方派出的食堂负责人应得到甲方的认可，甲方如不满意，有权要求乙方重新指派。

14. 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后报有关部门批准方可实施。

15. 乙方所用人员必须按照《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等规定管理，如遇到工资、工伤等纠纷问题由乙方自行解决，与甲方无关。

16. 乙方必须对所有从业人员，进行安全教育，如乙方从业人员存在扰乱社会秩序、破坏本院环境、引起安全事故等行为，相应后果均由乙方负责。

17. 接受甲方和社会监督，对存在的问题在指定时间内整改到位，并将整改结果报甲方。

18. 本协议终止时，乙方必须按照双方约定进行移交。

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。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；

9. 除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由。

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。

第五条 违约责任

1. 甲方无正当理由，违反本合同第四条的有关规定，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，造成乙方经济损失的，由甲方向乙方偿付合同总价 5%的违约金。

2. 乙方无正当理由，违反本合同前款有关规定，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。

3. 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。

4. 乙方在承担上述违约责任后，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。

第六条 履约检查和问题反馈

1. 甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定提供服务进行履约检查，以确保乙方所提供的服务能够依约满足甲方之项目需求，但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作，乙方应予积极配合；

2. 合同履行期间，甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方，双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

第七条 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. 双方当事人协商一致，可以签订书面补充合同的形式变更合同，但不得违背采购文件确定的事项，且如果系追加与合同标的相同的服务的，那么所有补充合同的采购金额不得超过原合同价的 10%。

3. 合同继续履行将损害国家利益或社会公共利益的，双方当事人应当以书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，按各自过错承担相应的责任。

4. 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。

5. 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，新老物业公司的交接过渡期最长为 3 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。

第八条 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。

第九条 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）向常州市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。

第十一条 合同生效及其他

- 1、本合同自签订之日起生效。
- 2、本合同一式四份，甲乙双方各执二份。
- 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、根据常采竞磋[2023]0116号内容，该项目服务期三年，合同一年一签，经年度考核合格，续签下一年度合同。
- 5、合同未尽事宜，以常采竞磋[2023]0116号采购文件为准。

甲方： (盖章)

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

帐号：

日期： 年 月 日

乙方： (盖章)

法定代表人：

委托代理人：

电话：0519-68006876

开户银行：兴业银行股份有限公司常州分行

帐号：406010100100506972

日期： 年 月 日

附加：

常州市新北区人民检察院物业及食堂服务项目

序号	名称	服务范围	服务要求	服务时间	服务标准	服务人数	备注（如果有）
1	项目主管 / 会务	新北检察院物业服务区域内	详见具体服务内容 & 要求	12 个月	详见具体服务内容 & 要求	1	包含员工费用和管理人员费用、离职补偿金、保险、管理费、培训费、各类加班费（法定节假日等）、值班费、岗位补贴、高温补贴、员工福利、利润、设备、工具、消耗品、工会费、维护修理、折旧、各种税费、政策性文件规定及项目明示或暗示的所有风险、责任、义务等各项应有的费用。上述未列明，但投标人认为所需的其他费用也包含在内，采购人不接受投标人任何因遗漏报价而发生的费用追加。投标人应考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素，在投标时自行预测并纳入投标总价中。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投标人承担。
2	消控	新北检察院物业服务区域内	详见具体服务内容 & 要求	12 个月	详见具体服务内容 & 要求	1	
3	安保（文案录入）	新北检察院物业服务区域内	详见具体服务内容 & 要求	12 个月	详见具体服务内容 & 要求	1	
4	门岗安保 + 巡逻	新北检察院物业服务区域内	详见具体服务内容 & 要求	12 个月	详见具体服务内容 & 要求	5	
5	主楼保洁	新北检察院物业服务区域内	详见具体服务内容 & 要求	12 个月	详见具体服务内容 & 要求	2	
6	东辅楼保洁	新北检察院物业服务区域内	详见具体服务内容 & 要求	12 个月	详见具体服务内容 & 要求	1	
7	外场保洁	新北检察院物业服务区域内	详见具体服务内容 & 要求	12 个月	详见具体服务内容 & 要求	1	
8	综合维修及其他相关服务	新北检察院物业服务区域内	详见具体服务内容 & 要求	12 个月	详见具体服务内容 & 要求	2	
9	主厨	新北检察院物业服务区域内	详见具体服务内容 & 要求	12 个月	详见具体服务内容 & 要求	1	
10	点心师	新北检察院物业服务区域内	详见具体服务内容 & 要求	12 个月	详见具体服务内容 & 要求	1	
11	切配	新北检察院物业服务区域内	详见具体服务内容 & 要求	12 个月	详见具体服务内容 & 要求	1	

12	帮工	新北检察院物业服务区域内	详见具体服务内容 及要求	12个月	详见具体服务内容 及要求	2
投标报价/ 一年		金额大写	壹佰零陆万柒仟柒佰元			
		金额小写	1067700			
投标总报价/ 三年		金额大写	叁佰贰拾万叁仟壹佰元			
		金额小写	3203100			