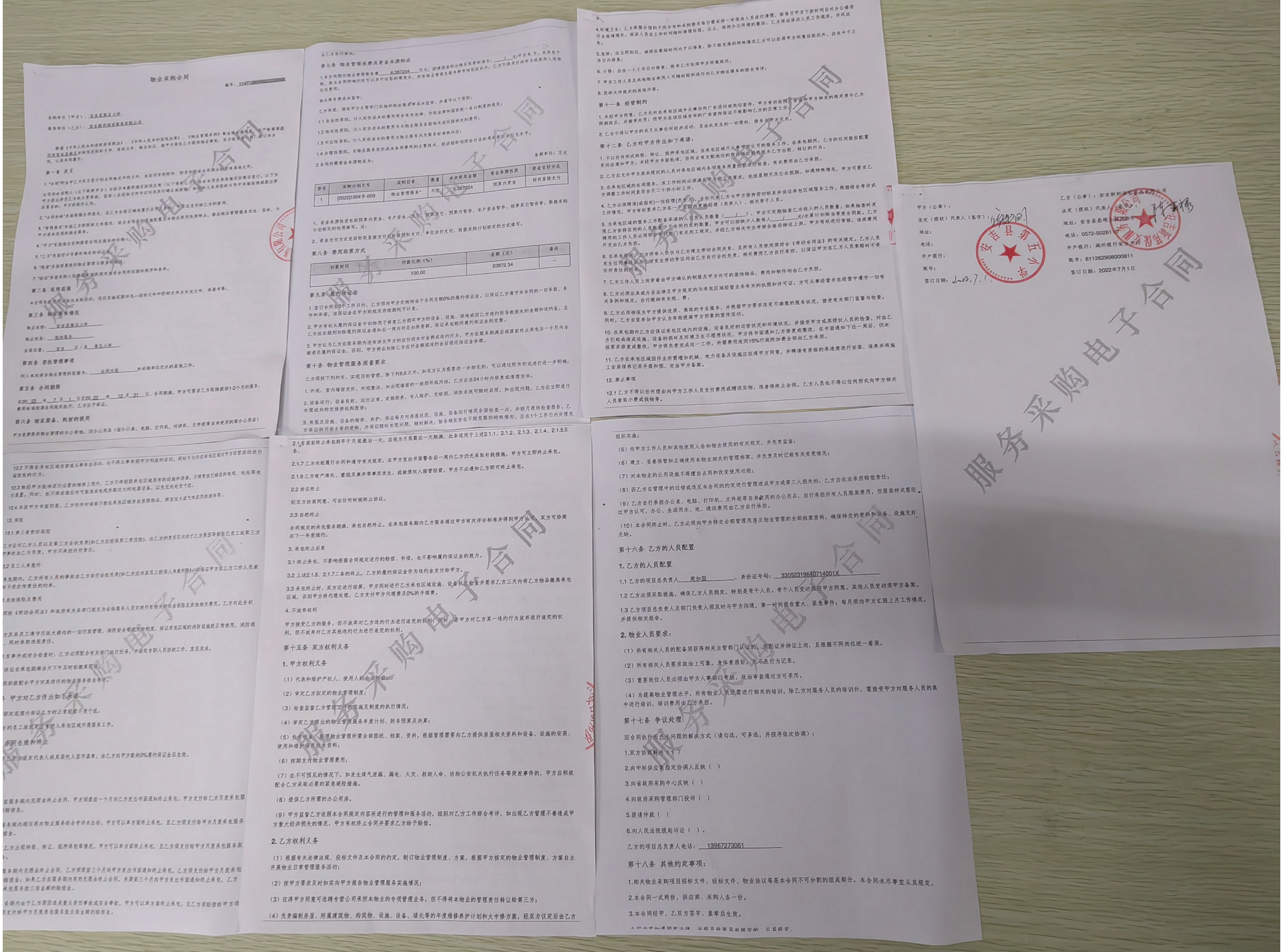

物业采购合同

编号：1147128[redacted]

采购单位（甲方）：[illegible]

服务单位（乙方）：[illegible]

[illegible]

第一条 定义

[illegible]

第二条 适用范围

[illegible]

第三条 物业基本情况

[illegible]

第四条 委托管理事项

[illegible]

第五条 合同期限

自20 22 年 7 月 1 日起至20 22 年 12 月 31 日，合同期满，甲方可要求乙方延续提供1-2个月的服务。[illegible]

第六条 物业装备、耗材的使用

[illegible]（指办公桌、电脑、打印机、对讲机、文件柜等自身使用的等办公用品）

由乙方自行解决。

第七条 物业管理收费及资金来源构成

1.本合同期内物业管理服务费 6.387234 万元，[illegible] / 元/平方米·月，采用包干制。[illegible]

物业服务费成本监审：

乙方承诺，接受甲方主管部门实施的物业服务费成本监审，并遵守以下原则：

1.1 合法性原则。计入定价成本的费用应符合有关法律、行政法规和国家统一会计制度的规定；

1.2 相关性原则。计入定价成本的费用与物业服务直接相关或间接相关的费用；

1.3 对应性原则。计入定价成本的费用与物业服务内容及服务标准相对应；

1.4 合理性原则。[illegible]

2.合同所需资金来源构成为：

金额单位：万元

序号	采购计划文号	采购目录	数量	本次使用金额	资金来源性质	资金支付方式
1	[2022]1504号-003	物业管理服务*	不限	6.387234	预算内资金	财政直接支付

注：1、资金来源性质包括预算内资金、专户资金、其它（包括其它、预算内暂存、专户资金暂存、结算其它暂存等，根据采购计划批复的性质填写。

2、资金支付方式包括财政直接支付、财政授权支付、单位自行支付，根据采购计划批复的方式填写。

第八条 费用结算方式

付款时间	付款比例（%）	金额（元）	备注
	100.00	63872.34	—

第九条 履约保证金

1. 签订合同后3个工作日内，乙方须向甲方交纳相当于合同总额0%的履约保证金，以保证乙方遵守本合同的一切条款、条件和承诺，该保证金在甲方的规定存放期间不计息。

2. 甲方有权从履约保证金中扣除用于修复乙方损坏甲方的设备、设施、场地或因乙方违约而导致损失的金额和违约金，且乙方应在接到扣除履约保证金通知后一周内补足扣除差额，保证承包期间履约保证金的完整。

3. 甲方认为乙方在服务期内没有涉及甲方的应付而未付金额或违约行为，甲方在服务期满后或提前终止承包后一个月内全额退还履约保证金。否则，甲方将在扣除乙方应付金额或违约金后退还保证金余额。

第十条 物业管理服务质量要求

如双方认为需要进一步细化的，可以通过附件形式进行进一步明确；

乙方须按下列约定，实现目标管理，除下列8点之外，

1. 外观：室内墙面完好，外观整洁，如出现墙面的一般损坏或污浊，乙方应在24小时内修复或清理完毕；

2. 设备运行：设备良好，运行正常，定期保养，专人维护，无破损，消防系统可随时启用，如出现问题，乙方应立即进行处理或向特定维修机构报修；

3. 房屋及设施、设备的维修、养护：保证每月对房屋状况、设施、设备运行情况全面检查一次，并按月提供检查报告，乙方保证排污排水等的通畅，并保证随时发现问题，随时解决，除非确实存在不能克服的特殊情形，应在1个工作日内处理完毕；

4.环境卫生：乙方根据分管的不同分布和实际需求每日需安排一定保洁人员进行清理，除每日甲方下班时间后对办公楼进行全面清理外，保洁人员在工作时间随时清理垃圾、尘土，保持办公区域的整洁，乙方保证保洁人员工作规范，作风优良；

5.急修：应立即到位，确保在最短时间内予以修复，除不能克服的特殊情况乙方可以征得甲方同意后延迟外，应在一个工作日内修复；

6.小修：应在一个工作日内修复，除非乙方征得甲方同意延迟；

7.甲方工作人员及其他物业使用人可随时组织进行对乙方物业服务的综合考评；

8.招标文件规定的其他内容。

第十一条 经营制约

1.未经甲方同意，乙方无权在承包区域中从事任何广告活动或商业宣传，甲方有权依照广告法和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并接受处罚；但甲方在该区域发布的广告宣传保证不能影响乙方的正常工作。

2.乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

第十二条 乙方对甲方作出如下承诺：

1.不以任何形式转租、转让、抵押承包区域，在承包区域只从事甲方认可的服务工作。在承包期间，乙方的任何股份配置变动应通知甲方，未经甲方书面批准，任何占有支配地位的股份转让将视为乙方出租、转让的行为。

2.乙方应允许甲方或其授权的人员对承包区域内各项服务质量控制进行检查，有关费用由乙方承担。

3.在承包区域的各项服务，其工作时间必须满足甲方的工作要求，包括星期天及公众假期。如遇特殊情况，甲方可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时工作。

4.乙方必须聘请(或指定)一位经理(负责人)，全权代表乙方与甲方保持密切联系并保证承包区域服务工作，根据综合考评或工作情况，甲方有权要求乙方在一个星期内更换经理（负责人）、相关骨干人员。

5.为承包区域的服务工作配备承诺的人员及人员数量（ / ），甲方不定期抽查乙方投入的人员数量，如果抽查时发现乙方安排在岗的人员数量少于合同约定的数量，甲方可以按缺少人数每人 / 元/次累计扣除当季度合同款。乙方聘用的工作人员必须符合当地部门有关用工规定，并经乙方相关专业考核合格后持证上岗，甲方有权进行审核，该类费用开支由乙方负担。

6.在承包期间，乙方所有人员仅与乙方建立劳动合同关系，且所有人员使用须符合《劳动合同法》的有关规定。乙方人员发生任何事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责，相关费用乙方自行承担，以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束。

7.乙方工作人员上岗穿着由甲方确认的制服及甲方许可的装饰物品，费用和制作均由乙方负担。

8.乙方必须出具或办妥法律及甲方规定的与承包区域经营业务有关的执照和许可证，方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定。自行缴纳有关税、费。

9.乙方必须确保为甲方提供优质、高效的专业服务，并根据甲方要求改变不满意的服务状况，接受有关部门监督与检查。同时，乙方自觉参加甲方认为有助提高甲方形象的宣传活动。

10.在承包期内乙方应保证承包区域内的设施、设备良好的运营状况和环境状况，并接受甲方或其授权人员的检查，对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况，甲方将书面通知乙方修复或整改，在书面通知下达一周后，仍未按要求修复或整改，甲方将负责完成这一工作，所需费用连同15%行政附加费全部由乙方承担。

11.乙方在承包区域因作业所需增加机械、电力设备及设施应征得甲方同意，并聘请有资格的承建商进行安装、保养并将施工安装保养记录手册和图，交由甲方备案。

12.禁止事项

12.1 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付费用或赠送实物，违者将终止合同。乙方人员也不得以任何形式向甲方相关人员索取小费或钱物等。

12.2 [illegible]

12.3 [illegible]

12.4 [illegible]

13. 保险

13.1 第三者责任保险

[illegible]

13.2 员工人身意外

[illegible]

[illegible]

甲方对乙方作出如下承诺

[illegible]

合同生效和终止

[illegible]

2.1.6 提前终止承包期早于月底最后一天，应视为月底最后一天期满，此条适用于上述2.1.1、2.1.2、2.1.3、2.1.4、2.1.5五条。

2.1.7 乙方未能履行合同和遵守有关规定，在甲方发出书面警告后一周内乙方仍无采取补救措施，甲方可立即终止承包。

2.1.8 乙方破产清算、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管经营，甲方不必通知乙方即可终止承包。

2.2 协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止协议。

2.3 自然终止

合同规定的承包服务期满，承包自然终止。在承包服务期内乙方服务通过甲方有关评分标准并得到甲方认可，双方可协商在下一年度续约。

3. 承包终止后果

3.1 终止承包，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿，也不影响履约保证金的效力。

3.2 上述2.1.6、2.1.7二条的终止，乙方的履约保证金作为违约金支付给甲方。

3.3 承包终止时，双方应进行结算，甲方同时进行乙方承包区域设施、设备状况检查并要求乙方三天内将乙方物品撤离承包区域，否则甲方将代理处理，乙方支付甲方代理费及0%的手续费。

4. 不放弃权利

甲方接受乙方的服务，但不放弃对乙方违约行为进行追究的权利，同时，若甲方对乙方某一违约行为放弃进行追究的权利，但不放弃对乙方其他违约行为进行追究的权利。

第十五条 双方权利义务

1. 甲方权利义务

（1）代表和维护产权人、使用人的合法权益；

（2）审定乙方拟定的物业管理制度；

（3）检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

（4）审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

（5）负责[illegible]物业管理所需全部图纸、档案、资料，根据管理需要向乙方提供房屋相关资料和设备、设施的安装、使用和维护保养技术资料；

（6）按期支付物业管理费用；

（7）在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件的，甲方应积极配合乙方采取必要的紧急避险措施。

（8）提供乙方所需的办公用房。

（9）甲方监督乙方依照本合同规定内容所进行的管理和服务活动，组织对乙方工作综合考评，如出现乙方管理不善造成甲方重大经济损失的情况，甲方有权终止合同并要求乙方给予赔偿。

2. 乙方权利义务

（1）根据有关法律法规、投标文件及本合同的约定，制订物业管理制度、方案，根据甲方核定的物业管理制度、方案自主开展物业日常管理服务活动；

（2）按甲方要求及时如实向甲方报告物业管理服务实施情况；

（3）征得甲方同意可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；

（4）负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；

（5）向甲方工作人员和其他使用人告知物业使用的有关规定，并负责监督；

（6）建立、妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案，并负责及时记载有关变更情况；

（7）对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

（8）因乙方在管理中的过错或违反本合同的约定进行管理造成甲方或第三人损失的，乙方应依法承担赔偿责任；

（9）乙方自行承担办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公用品，自行承担所有人员服装费用，但服装样式需经过甲方认可，办公、生活用水、电、通讯费用由乙方自行承担。

（10）本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

第十六条 乙方的人员配置

1. 乙方的人员配置

1.1 乙方的项目总负责人 周加园 ，身份证号码： 33052319640714001X

1.2 乙方必须采取措施，确保乙方人员稳定，特别是骨干人员。骨干人员变动须经甲方同意，其他人员变动须甲方备案。

1.3 乙方项目总负责人及部门负责人须及时与甲方沟通，第一时间报告重大、紧急事件；每月须向甲方汇报上月工作情况，并提供相关报告。

2. 物业人员要求：

（1）所有相关人员的配备须获得相关主管部门认证的，需配证并持证上岗，且根据不同岗位统一着装。

（2）所有相关人员要求政治上可靠，身体素质好，无不良行为记录。

（3）重要岗位人员必须由甲方人事部门考核、政治审查通过方可录用。

（4）为提高物业管理水平，所有物业人员还需进行相关的培训，除乙方对服务人员的培训外，需接受甲方对服务人员的集中进行培训，培训费用由乙方承担。

第十七条 争议处理

因合同执行而产生问题的解决方式（请勾选，可多选，并按序依次协调）：

1.双方协商解决（✓）

2.向中标供应商指定协调人反映（ ）

3.向省政府采购中心反映（ ）

4.向政府采购管理部门投诉（ ）

5.提请仲裁（ ）

6.向人民法院提起诉讼（ ）。

乙方的项目总负责人电话： 13967273061

第十八条 其他约定事项：

1.相关物业采购项目招标文件、投标文件、物业协议等是本合同不可分割的组成部分，本合同未尽事宜从其规定。

2.本合同一式两份，供应商、采购人各一份。

3.本合同经甲、乙双方签字、盖章后生效。

[illegible]

甲方（公章）：

法定（授权）代表人（签字）：

地址：

电话：

开户银行：

账号：

签订日期：2022.7.1.

乙方（公章）：安吉新[illegible]有限公司

法定（授权）代表人（签字）：

地址：安吉县昌硕[illegible]号

电话：0572-502611[illegible]

开户银行：湖州银行安[illegible]

账号：811262908000811

签订日期：2022年7月1日

服务采购电子合同