Yong Cheng Property 永成物业

服务合同

宁波前湾综保区仓储项目

物业管理服务合同

二0二一年十月

宁波前湾综保区仓储项目物业管理服务

招标项目物业服务合同

甲方（招标人）：宁波海创国际物流有限公司

乙方（中标人）：浙江永成物业管理有限公司和宁波甬成保安服务有限公司联合体

甲、乙双方根据宁波前湾综保区仓储项目物业管理服务招标项目成交结果，依据《中华人民共和国民法典》并经双方协调一致，订立本采购合同。

一、委托管理事项和服务期限

本合同就甲方委托乙方管理的事项仅做如下简要说明，具体详见甲方发出的“宁波前湾综保区仓储项目物业管理服务招标项目”招标文件及乙方针对本项目的投标文件阐述之相关内容。

服务期限具体日期自 2021 年 10 月 20 日 0 时至 2024 年 10 月 19 日 24 时止。

本次招标服务期限三年，合同采用一年一签形式，一年满后经甲方考核合格，可签订下一年合同。

本合同为第一年服务年度合同，服务期自 2021 年 10 月 20 日 0 时至 2022 年 10 月 19 日 24 时止。

二、合同文件组成及解释顺序

1、下列文件一起组成本合同文件：

（1）本合同

（2）中标通知书

（3）招标补充文件及招标文件

（4）询标承诺、询疑答复

（5）投标文件及其补充文件

（6）双方来函

2、合同文件组成的所有内容是构成合同不可分割的部分，与合同具有同等法律效力。上述文件相互补充和解释，如有不明确或不一致之处，以上述次序在先者为准。除上述合同顺序外，合同文件之间有矛盾的，以较后时间制定的为准。

三、合同金额

合同金额：4151658 元/年。

表 1：

序号	费用名称	人数（人）	综合单价（元/人·月）	小计（元/月）
一	人力成本			
1	主任（项目负责人）	1	8291.82	8291.82
2	保洁主管	1	5480.44	5480.44
3	安全主管	1	5845.10	5845.10

序号	费用名称	人数（人）	综合单价（元/人·月）	小计（元/月）
4	工程维修（主管、水电工、维修工）	3	5503.24	16509.72
5	文员	1	4620.95	4620.95
6	保洁员	17	3955.30	67240.10
7	消防管理员	24	4979.24	119501.76
8	保安员	20	5050.64	101012.80
合计 1（元/年）		68	3942032.28	

表 2：

序号	费用名称	项	综合单价（元/月）
1	垃圾分类管理及垃圾清运	1	17468.81
合计 2（元/年）		209625.72	

注：1、合同金额包括但不仅限于完成本项目所需的人力成本（人员工资、奖金、社保、福利、意外伤害保险、服装费、培训费、高温费、加班费、员工伙食住宿费等）、保洁耗材费用、物业办公用品、设备维护、垃圾分类及清运、车辆、管理费、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用，即招标人不再另行支付任何费用。投标报价为最终报价，除非因特殊原因并经双方协商同意，投标人不得再要求追加任何费用。投标人应详细列明各分项工作相关报价及依据，未列明的相关报价应视为已包含在已列明费用的报价中，招标人将不予单独支付。

2、除垃圾分类管理及垃圾清运外，其他所有费用均包含在人工单价中，不单独另行计取费用。

3、本合同不含税单价为固定价格，在合同执行期间不受政策、法律、法规变化以及汇率浮动、物价指数浮动等因素影响。

4、乙方在报价时应充分考虑在合同执行期间，最低工资标准、社保缴费基数比例上调等政策因素变动情况。在合同执行期间，员工工资不得低于宁波杭州湾新区规定的当年最低工资标准，所有人员必须交纳包括养老、工伤、失业、生育、医疗等在内的社会保障资金，不得低于宁波杭州湾新区规定的当年社保缴费数。合同执行期间如宁波杭州湾新区社会平均最低工资调整、社保基数调整，**工资调整部分费用、税金及社会保障金等其它费用甲方不作调整，费用均由乙方自行承担负责。**

四、支付方式

表 1 部分费用支付：

1、按季结算（根据实际进场人数计算），经甲方审核无误后，乙方提交考核结果及与金额一致的增值税专用发票给甲方作为付款凭据后予以支付，支付时扣除当季乙方应支付的违约金和应承担的赔偿款。

2、每季结算费用=Σ综合单价×配置人数×月数-当季违约金和赔偿款（若有）

3、如果由于甲方要求增加或减少工作内容而导致工作人员的增加或减少的，合同金额由甲方在当季结算时将按实际人数根据综合单价调整相应费用，调整范围不超过 10%（含 10%）。

表 2 部分费用支付：

甲方按季根据考核予以结算。

五、履约保证金

本合同履约保证金为合同总价的 5%，在合同签订前（收到中标通知书后 15 个工作日内）提交。在乙方完成其合同义务后 30 天内予以退还；但如果此时存在合同争端并且未能解决，那么履约保证金的有效期应延长到上述争端最终解决且理赔完毕后终止。乙方相应的违约金及赔偿费用甲方在履约保证金中扣除后退还剩余部分。

六、甲、乙双方权利和义务

1、甲方权利义务

（1）有权审定乙方的人员编制、费用预算；

（2）有权对乙方服务的质量进行监督，对不符合质量标准的服务有权要求整改，对不称职人员可以要求乙方更换；

（3）为乙方的服务提供必要的工作条件及所必需的相关资料，包括办公用房，设备工具库、员工更衣及休息场所等设施和涉及本物业管理所需的验收图纸、资料等；

（4）为乙方的物业管理提供相应的协助和配合；

（5）按合同约定支付物业管理费用；

（6）负责对乙方管理服务工作质量进行考核，考核标准详见招标文件；

（7）按法律规定或经双方商定由甲方承担的其他责任和义务。

2、乙方权利义务

（1）根据有关法律、法规及招标文件的约定，制定管理服务方案及实施方案，按投标文件的承诺履行合同，并配合甲方监管人员的业务检查，接受服务监管考核制度的约束，其考核结果作为费用正常支付和续签合同的重要依据；

（2）需建立健全管理档案资料，并做好各项保密工作；

（3）应认真听取甲方提出的建议和意见，并接受甲方的考核管理规定，对在服务管理中出现的问题和薄弱环节应立即整改，乙方不在 2 个工作日内开始整改的，需支付违约金 5000 元 / 次，超过 5 个工作日不整改完毕的，甲方有权解除本合同；

（4）对服务人员违反法规、规章的行为，根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施或提请有关部门处理；

（5）本合同终止时，乙方必须在 7 日内向甲方移交全部管理用房、甲方资产及全部的管理档案资料；

（6）乙方按有关规定为全体员工缴纳社会保险、人身意外伤害险等。

（7）乙方为履行本合同雇佣的员工与乙方具有劳动用工关系，乙方承担劳动用工风险。

（8）乙方的员工在工作期间造成甲方或任何第三人财产损失或人身伤害的，由乙方承担赔偿责任。

（9）乙方的员工须持证上岗，且所持证书须满足国家相关法律、法规对本岗位的要求。

（10）在履行合同期间，保证甲方的各项设施设备和物业管理工作通过相关部门的验收。

（11）按法律规定或经双方商定应由乙方承担的其他责任和义务。

七、甲、乙双方责任限定

1、乙方工作人员在服务过程中，因其工作失职造成甲方损失的，乙方应按损失的价值照价赔偿，如无法计算实际价值的，按照最高不超过当月服务费的5%赔偿。

2、甲方禁止安排乙方工作人员参与其他违反法律规定及工作职责以外的活动，违者由甲方承担法律和经济责任。

3、因不可抗力或甲方自身原因造成的经济损失，乙方不承担责任。

4、乙方工作人员在工作期间发生的各类受伤、致残、身亡等事故，由乙方全权负责。

5、乙方工作人员中途辞职，乙方应在5天内补足，5天内无法补足的，乙方须承担违约金。

6、各类设备设施保养、维护由乙方负责，具体维修时根据各相关设备的保修情况联系设备提供商进行维护维修。在物业服务工作中确保甲方的设备、设施完好，如因员工不慎导致设备、设施损坏、灭失，乙方应按原价赔偿。

八、合同的变更、终止及违约责任

1、甲方在乙方存在如下违约情况时，有权单方面终止全部或部分合同，乙方所交的履约保证金不予退还，并保留进一步追究乙方责任的权利（包括经济赔偿）。

（1）乙方未能履行合同规定的义务；

（2）在合同期内，二次季度考核平均分低于80分；

（3）有严重影响甲方正常工作及形象；

（4）与招标文件不符合的做法，或不履行其投标文件的承诺；

（5）存在其他违约行为经甲方书面催告后仍不改正的；

（6）在合同有效期内，对本合同范围内的工作内容乙方擅自委托或转包给其它单位或个人。

2、乙方如要提前中止合同，需提前3个月书面告知甲方，并征得甲方书面同意，同时履约保证金不予退还。

3、除不可抗力以外，如发生乙方不能履行合同义务，或甲方发生中途终止合同等情况，应及时以书面形式通知对方。甲乙双方应本着友好的态度进行协商，妥善解决。如协商无效，按下列规定计算并支付违约金，违约金在款项支付中直接扣除：

（1）乙方不能履行合同义务，应按未履行部分合同价格的5%向甲方偿付违约金，同时履约保证金不予退还。

（2）如乙方未能履行合同规定的任何一项义务，甲方均有权从履约保证金中得到补偿。

（3）经双方协商可终止部分或全部合同的，无须承担违约责任。

4、乙方工作人员在工作时间违反甲方的管理制度造成安全事故、综治事件、造成甲方的名誉和形象受损的，乙方应承担全部责任并立即采取有效措施，恢复甲方的名誉并向甲方支付违约金，若乙方造成甲方损失的，应予赔偿。违约金和赔偿金由甲方依据安全事故的性质、程度以及甲方的名誉、形象受损的范围和程度确定，并在支付合同款时在合同款中扣除。

5、除不可抗力外，拟派的项目主任、安全主管中标后不得更换且每月到岗率不得少于26天，其中标后不得在其他项目中兼职，若发现其尚在其他项目中兼职，则视为乙方违约，甲方有权单方面解除合同且不承担任何责任。上岗前需经甲方面试，请假三天以上，须征得甲方书面同意，乙方应及时派同级管理人员顶岗，并报备甲方。若中途离职，则需提前一个月向甲方递交书面报告，经甲方审核并确认移交手续、

已落实符合招标要求的人员交接后方可离开，并处罚乙方违约金10000元。一个年度内发生项目主任、安全主管离职三次及以上，则甲方有权单方解除合同且不承担任何责任。

6、其他违约情形：

（1）若乙方提供的人员不能满足于履行合同需要的，甲方有权要求乙方更换，乙方应无条件立即更换。若乙方未按合同约定提供相应服务，或者有其他违约情形经甲方要求整改仍未整改的，甲方均有权单方解除合同，并不承担任何责任。

（2）服务期间的人员原则上不允许更换，所有人员需在进场前至甲方处进行建档，若乙方确因特殊情况需更改人员的，则需经甲方书面同意，新替补的人员需重新至甲方处建档，若未经甲方同意擅自更换人员，经发现，则罚款500元/人次，费用在当季服务费用中扣除。

（3）乙方要无条件接受甲方定期或不定期检查监督，检查发现上班人员脱岗、缺岗、串岗情况处罚500元/人次，费用在当季物业费中扣除。

（4）乙方拟派的消防管理员未按要求持证上岗，每发现一次处罚3000元/人次，费用在当季物业费结算中扣除。

（5）乙方工作人员中途辞职，未在5天内补足的，每发现一次处罚3000元/人次，费用在当季物业费结算中扣除。

（6）做好垃圾分类的日常工作，上级检查中若被通报或检查得分低于60分的，处罚3000元/次，费用在当季物业费结算中扣除。

（7）被上级消防、安全主管部门在安全检查中通报批评或处罚的，或因中标人责任导致管理区域内发生消防、安全事故的，中标人承担相应承担全部责任。

（8）维修时限超出招标文件要求，引发投诉或检查发现的，每次处罚500元，费用在当季度物业费中扣除。公共部位设备设施管理不善，维保不及时，造成业主或用户经济损失的，由中标人承担全部责任。

（9）其他详见考核标准。

九、其它约定事项

1、工作人员的工资、福利、津贴由乙方支付，乙方负责解决或处理所有员工的社会保险及劳资纠纷。

2、乙方必须保证确保服务质量，保证服务人员队伍的稳定。

3、服务人员的管理调配由乙方负责，甲方相关部门配合管理。

4、甲方和乙方在检查、管理过程中，发现服务人员在工作中有违纪行为，乙方应对其进行批评教育，并给予一定的经济处罚，若员工有严重违规行为的，甲方有权要求乙方更换此员工。

5、如果乙方破产或无清偿能力时，甲方可在任何时候以书面通知乙方终止合同。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的补救措施的权利。

十、不可抗力事件处理

1、在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

2、不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

3、不可抗力事件延续10天及以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十一、争议的解决

本合同在履行过程中发生争议时，当事人双方应及时协调解决。协商不成时，由宁波仲裁委员会仲裁。

十二、合同生效及其它

1、合同经双方法定代表人或授权代表签字加盖单位公章，且甲方确认收到乙方提交的履约保证金后生效。

2、本合同未尽事宜，经双方协商一致，签订补充协议，补充协议与本协议书具有同等效力。

3、本合同一式十一份，其中正本二份，甲乙双方各执一份，均具有同等法律效力，副本八份，甲乙双方各执四份，一份送宁波杭州湾新区公共资源交易管理办公室存档，正副本不一致时，以正本为准。

甲方：宁波海创国际物流有限公司

地址：

法定代表人：

授权代表：

电话：

账户名称：

开户银行：

帐号：

乙方（联合体牵头人）：浙江永成物业管理有限公司

地址：

法定代表人：

授权代表：

电话：

账户名称：招商银行海曙支行

开户银行：574903816010211

帐号：

（联合体成员）：

地址：

法定代表人：

授权代表：

电话：

账户名称：宁波甬成保安服务有限公司

开户银行：浙商银行宁波分行

帐号：3320020010120100331295

签约时间：2021.10.19

签约地点：宁波杭州湾新区

物业考核表

为加强招标人单位治安、保洁等管理，保持综保区的整体形象及风貌，提高物业人员的工作责任心，促进各项工作的有序开展，特对中标人制订以下考核细则：

1、考核由宁波海创国际物流有限公司牵头组织实施，相关部门参加考核，按季度评定，考核结果报分管领导批准后，对物业服务单位实施扣罚。扣罚可在支付当期物业服务费时进行清算。

2、考核内容：

序号	考核内容	处罚内容	扣分
1	员工仪容仪表：工装不整洁、不干净，精神不饱满。值岗期间精神不饱满，工作状态不佳，不遵从社会生活公德和职业道德，不注重工作中的礼节礼貌。	发现一次扣 1 分	
2	主要管理人员和技术员未持规定证件上岗，在岗服务时未挂带胸卡或胸牌	发现一次扣 1 分	
3	未实行 24 小时巡逻值班制度	发现一次扣 1 分	
4	不按规定巡逻或巡逻无纪录，重大事件不汇报	发现一次扣 2 分	
5	未每月定期检查管理区域内的各类消防设施和设备，未定期上交检查结果，设备设施损坏和缺损如实汇报，未发现安全隐患及时处理和汇报	发现一次扣 1 分	
6	上班脱岗、缺岗、串岗，上班时间做与工作无关之事，酒后工作，着装不规范，言行举止有损形象	发现一次扣 1 分 脱岗、缺岗、串岗发现一次扣 5 分	
7	区域内发生任何纠纷和火警，未在 5 分钟内到达现场，未采取适当措施进行阻止和处理	发现一次扣 2 分	
8	公共区域所有烟头、纸屑、痰迹、垃圾滞留时间超过 15 分钟	发现一次扣 1 分	
9	门、窗目视有积灰、污迹	发现一次扣 1 分	
10	道路和公共场所、绿化带有杂物、不干净清洁	发现一次扣 1 分	
11	管理区域杂乱无章，区域内有火灾、刑事案件发生	发现一次扣 3 分	
12	每星期未检查巡查岗的巡查记录，每月未对所负责区域的设备设施存在的问题汇总制表	发现一次扣 1 分	
13	接到报修后未按照物业服务标准保证小修 12 小时，中修、大修 4 小时电话通知维修单位。24 小时未下达书面维修单。	发现一次扣 1 分	
14	对不具备维修条件，暂时不影响使用的。未记录，并未安排计划在条件许可的情况下维修	发现一次扣 1 分	
15	每月未对设备设施专项检查，并记录	发现一次扣 1 分	
16	乱停车导致通道堵塞，引起投诉的	发现一次扣 2 分	
17	园区内乱设摊点、占道经营，乱设广告牌，门头不按统一规定实施，引起他人投诉的，物业未履行管理职责的	发现一次扣 2 分	
18	园区内因吵架或打架，引发重大后果，或造成治安事件，物业未履行管理职责的	发现一次扣 3 分	
19	未做好垃圾分类的日常工作，上级检查中若被通报、处罚或检查得分低于 60 分的	发现一次扣 5 分	

20	消控管理员未持证上岗	发现一次扣 5 分	
21	垃圾清运处置日常清运未到位	发现一次扣 2 分	
22	垃圾清运桶未到位	发现一次扣 5 分	
23	服务区域的排污沟未每月及时清理	发现一次扣 2 分	
	本次考核得分		

3、考核等级：

中标人要无条件接受采购人定期或不定期检查监督，本考核细则按每季度不定次数进行打分考核，满分为 100 分。若考核平均分高于 95 分且物业服务目标完成，视为本季度考核优秀。若考核平均分低于 80 分，视本季度物业服务考核为不合格，罚款 10000 元/次；合同期内，不合格 2 次及以上，招标人有权解除合同并不承担任何责任。

4、考核结果：

考核单位：宁波海创国际物流有限公司

代表（签字）：　　日期：

被考核单位：

代表：　　日期：