

# 物业管理服务项目采购合同

项目名称：衢州市交通运输行政执法队物业管理服务项目

甲方1(货物及服务购买方)：衢州市交通运输行政执法队

甲方2(货物及服务购买方)：柯城区交通运输局

甲方3(货物及服务购买方)：柯城区公路管理中心

乙方(货物及服务提供或出让方)：浙江鸿鑫中正物业管理有限公司

甲方(含甲方1、甲方2、甲方3，下同)物业管理服务项目经委托衢州市政府采购中心进行政府集中采购(项目编号：QCGC2023005)，确定浙江鸿鑫中正物业管理有限公司为本项目的中标供应商。根据有关法律规定，本着友好合作、协商一致的原则，就乙方承包甲方物业管理服务项目的有关事宜达成如下协议：

## 一、服务范围和要求：

1、物业管理内容和要求：（详见物业管理服务项目采购内容及要求）。

2、乙方在承包区域内提供物业管理及相关服务，且只能在该范围内从事物业管理及相关工作。

3、服务期限：一年，自2023年6月1日至2024年5月31日止。

## 二、物业管理服务承包费用及结算方式：

1、合同价格：合计人民币：玖拾捌万元整(¥980000.00元)，价格组成见附件)，其中：采购内容(一)衢州市交通执法队机关大楼办公楼物业管理服务项目物业管理服务费为人民币¥542200.00元，采购内容(二)高速公路执法一、二、三、四队办公楼物业管理服务项目物业管理服务费为人民币¥437800.00元。该价格已包括人工费(人员工资、双休日及法定节假日加班、奖金及社保费等)、食宿与交通、服装、安全、仓储、工具材料费、保洁清洁用品，厕纸擦手纸、绿化管养、病虫害防治、垃圾清运、管道疏通清淤、维修(含100元及以内的单品单件维修材料费等)、管理费用、税费、利润及完成合同所需的一切本身和不可或缺的所有工作开支、政策性文件规定合同包含的所有风险、责任等各项全部费用。价格除按本合同规定外，不作任何调整，任何计算错误皆视为已获双方接受，合同价亦不会因人工、物价或汇率的变动而作任何调整。

### 2、结算方式

每月结算一次，从物业管理服务开始履行的次月结付上月的物业管理服务费，依次类推。其中：采购内容(一)市交通执法队机关大楼办公楼物业管理服务项目的物业管理服务费除会务服务人员的物业管理服务费(40436.20元/年)由衢州市交通运输行政执法队支付外，其余由衢州市交通运输行政执法队、柯城区交通运输局、柯城区公路管理中心3家单位按比例分摊后分别结付，其中：衢州市交通运输行政执法队支付72%、柯城区交通运输局支付14%、柯城区公路管理中心支付14%，即：衢州市交通运输行政执法队每月支付33475.51元(含会务服务人员物业管理服务费)、柯城区交通运输局每月支付5853.91元、柯城区公路管理中心每月支付5853.91元；采购内容(二)高速公路执法一、二、三、四队办公楼物业管理服务项目的物业管理服务费由衢州市交通运输行政执法队支付，每月支付一次，每次支付36483.33元。

若在合同期内因办公用房调整等原因有单位搬离花园中大道82号大楼的，经



各单位协商并重新确定分摊比例后，从次月起由在该办公大楼办公的各单位按重新确定后的分摊比例各自结付物业管理服务费，具体以补充合同的约定为准(搬离花园中大道 82 号大楼办公的单位的物业管理服务费按月计算到搬离当月的月底);未签订补充合同的，仍按合同中约定的支付方式继续支付后续的原在花园中大道 82 号办公楼的物业管理服务费，直至签订补充合同后按补充合同中的约定。

### 三、经营制约

1、未经甲方同意，乙方无权在承包的区域中从事任何广告活动或类似宣传，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致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。

### 四、双方承诺

1、乙方对甲方作出如下承诺：

1.1 不得以任何形式转租、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者将视为乙方出租、转让的行为。

1.2 在适当情况下，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。

1.3 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，无论乙方有什么理由，都不可以停止工作。

1.4 项目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。甲方若不满意，可无条件更换；若不配合更换的或不符合甲方要求的，甲方有权终止采购合同。

1.5 乙方应根据甲方要求为本项目各项服务工作配备人员，所聘人员必须符合劳动部门有关用工规定，并经乙方相关专业考核合格后持证上岗。甲方有权对此进行审核并提出整改意见。

1.6 工作人员上岗着装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。

1.7 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。自行缴纳税务、工商部门的各项税费。

1.8 乙方必须保证为甲方提供优质、高效的专业服务，并根据甲方要求改变不满意的服务状况。遵守甲方的有关规定，接受有关部门监督与检查。同时，自觉参加甲方认为有助提高甲方形象和经营业绩的宣传活动。

1.9 乙方应做好安全防范和日常巡视工作，及时发现和处理各种安全和事故隐患，迅速有效处理突发事件。

1.10 在承包期内乙方应保证承包区域内受甲方托管的设施、设备运营状况良好，并接受甲方或其授权人员的检查，对由乙方引起或造成该设施、设备的损坏，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，所需费用全部由乙方承担。

1.11 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，并聘请有资格的承造商进行安装、保养并将施工安装保养记录手册和图纸交由甲方备案。

1.12 禁止事项

1.12.1 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付小费或赠送实物。乙方人员也不得以任何形式索取小费或钱物等。

1.12.2 乙方不得在承包区域住宿或从事非法活动，也不得从事有损甲方利益的活动，同时不允许在承包区域对甲方经营活动进行打扰性的行为。

1.12.3 除经甲方批准进行必要的维修工程外，乙方不得损毁承包区域原有的设施和装潢，不得更改已铺设的电缆、电线等电力装置。同时，也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备。

1.12.4 未获甲方书面同意，乙方任何时候都不能在承包区域存放易燃物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

1.12.5 未经甲方同意擅自减少物业服务人员的，甲方将收回缺位人员工资及相应的所有费用，并终止采购合同，保留向乙方进一步索赔的权利。

### 1.13 保险

#### 1.13.1 第三者责任保险

(1) 乙方应为承包区域的物业工作人员投保，以保证在承包期间人员和财产以外遭受损失时得到补偿。

(2) 乙方需在承包期内向甲方出示此保险单及已付清保险费的收据。

#### 1.13.2 员工人身意外保险

在承包期内，乙方应为其员工投保人身意外险，以保证甲方在乙方工作人员索偿时不受任何责任的约束。

1.14 乙方及其员工遵守甲方的一切行政管理、消防安全等规定和制度，不得损坏承包区域的消防设施，并保证消防通道畅通，同时承担违规责任。

1.15 遇突发事件或安全检查时，乙方必须配合有关部门执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成。

1.16 乙方保证其员工最低月工资不少于当年衢州市最低月工资。

1.17 乙方保证在承包期满当天下午五时前撤离现场。

1.18 乙方必须服从甲方分配，按相关规定做好管理工作。

### 2、甲方对乙方作出如下承诺

2.1 按合同规定支付服务费。

2.2 甲方在职权范围内保证乙方的正常工作不受干扰。

2.3 乙方存放工具、换衣场所及办公场所具体位置由甲方确定，此场所不计租金与水电、管理费。

#### 2.4 乙方的申述权

2.4.1 因甲方及其工作人员、授权人的过失，导致乙方及其工作人员、在承包区域发生人身伤害或公司财产损失，乙方有申述赔偿权。因第三者蓄意或过失，导致乙方及其工作人员、在承包区域发生人身伤害或公司财产损失，甲方负有协助追索赔偿的义务，但甲方无赔偿责任。乙方人员应自行负责公司及个人财物的保管，甲方不承担失窃损失。

### 五、不可抗力

1、在承包期间发生地震、火灾及其他双方不能控制的原因，导致承包区域不能正常经营，合同不能或不能全部履行。双方可以按以下各项执行：

1.1 任何一方可以书面形式终止合同无需做出任何赔偿。

1.2 因不可抗力导致合同终止，并不影响任何一方对不可抗力先前发生的违约行为合法追偿。

1.3 甲方不负责因不可抗力造成合同不能正常履行的责任。



1.4 因不可抗力造成甲方的损害，甲方的保险赔偿不受影响。对恢复承包合同期间的价格及其它费用双方可以协商解决。

2、遇国家政策性调整，影响合同履行，双方协商解决。

## **六、违约责任**

1、如乙方未按照合同规定的要求提供服务，或乙方未能履行合同规定的任何其他义务时，甲方有权并直接向乙方发出违约通知书，乙方应按照甲方选择的下列一种或多种方式承担赔偿责任：

1.1 在甲方同意延长的期限内提供服务并承担由此给甲方造成的一切损失。

1.2 甲方有权部分或全部解除合同并要求乙方赔偿由此造成的损失。此时甲方可采取必要的补救措施，相关费用由乙方承担。

2、如果乙方在收到甲方的违约通知书后七日内未作答复也没有按照甲方选择的方式承担违约责任，则甲方有权从尚未支付的合同价款中扣回索赔金额。如果这些金额不足以补偿，甲方有权向乙方提出不足部分的赔偿要求。

3、如乙方延期提供服务，乙方需每天按合同总金额的1%交纳违约金，违约金最多不超过合同总金额的30%，如果延期超过10个日历天未能进场，甲方有权终止合同，乙方承担一切风险责任。

4、甲方无正当理由拒绝乙方进场的，甲方向乙方偿付合同金额的5%违约金。

5、甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的，甲方应按逾期付款总额每日万分之五向乙方支付违约金。

6、如任何一方无故解除合同或有其他违约行为，应向对方支付合同金额5%的违约金。

7、因本合同而引起的纠纷采用以下方式解决：(1)请政府采购监管部门调解；(2)直接向合同签订地人民法院提请诉讼。

## **七、合同生效和终止**

1、本合同经甲方、乙方法定代表人（负责人）或授权委托人签字并加盖双方公章，衢州市政府采购中心加盖鉴证章后生效。

### **2、合同终止**

2.1 如果甲方在服务期内无理由终止合同，甲方须提前一个月向乙方发出书面通知终止承包，由甲方支付给乙方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

2.2 因乙方在服务期内超过两次物业服务综合考评未达标，甲方可以单方面终止承包，且乙方须支付给采购人月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

2.3 如甲方发现乙方出现转租、转让、抵押承包等情况，甲方可以单方面终止承包，且乙方须支付给采购人月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

2.4 如果乙方在服务期内无理由终止合同，乙方须提前三个月向采购人发出书面通知终止承包，乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金；如果乙方在服务期内突然无理由终止合同，未提前三个月向甲方发出书面通知终止承包，乙方须支付给采购人月度承包服务款三倍金额的赔偿金。

2.5 如果乙方在服务期内由于乙方原因造成重大责任事故或安全事故，甲方可以单方面终止承包，且乙方须赔偿给甲方造成的经济损失，并须支付给乙方月度承包服务款五倍金额的赔偿金。

2.6 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、2.2、2.3、2.4、2.5五条。

2.7 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。

2.8 乙方破产清处、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管经营，甲方不必通知成交供应商即可终止承包。

### 3、协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止承包。

### 4、自然终止

合同规定的承包服务期满，协议自然终止。

### 5、承包终止后果

5.1 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。

5.2 上述 2.6、2.7 二条的终止，乙方的履约保证金作为违约金支付给甲方。

5.3 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 10% 的手续费。

### 6、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。



### 八、其他

1、本合同中所述通知，必须为书面形式，并有送达签收。



2、关于本合同争议，应双方友好协商解决，协商不一致，任何一方均可提起仲裁或诉讼，仲裁或诉讼按合同履行地原则。

3、如双方同意，可以书面修改或补充本合同条款；合同的附件、修改(补充)件均与本合同同效。

4、本合同一式陆份，甲方执肆份、乙方执贰份，自双方法定或授权代表签字、单位盖章之日起生效。合同未尽事宜，由双方友好协商解决。

甲方 1 (盖章):   
法定或授权代表(签字):   
日期: 2023 年 5 月 15 日

甲方 2 (盖章):   
法定或授权代表(签字):   
日期: 20 年 月 日

甲方 3 (盖章):   
法定或授权代表(签字):   
日期: 20 年 月 日

乙方(盖章):   
法定或授权代表(签字):   
日期: 2023 年 5 月 15 日