

购买物业管理服务协议

采购单位（甲方）：长春市二道区城市管理行政执法局

住所地：长春市二道区阜丰胡同77号

服务单位（乙方）：吉林省茂林物业服务有限公司

住所地：长春市二道区民丰大街东、公平路北万通花园B区B13-15幢6单元314号房

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律法规规定，乙方通过参加二道区城市管理行政执法局物业服务项目竞争性磋商被确定为中标单位，就甲方委托乙方提供长春市二道区城市管理行政执法局的物业服务项目相关事宜，双方经协商一致，签订本合同，以资共同遵守。

一、服务时间

第一条 本协议自2025年7月1日起至2026年6月30日止。

二、物业服务人员数量、条件

第二条 乙方按照甲方要求从2025年7月1日起指派8名物业服务人员到甲方工作，具体工作时间及岗位职责以具体要求为准，工作地点在长春市二道区阜丰胡同77号。

第三条 物业服务人员应当符合以下条件：

- 1、身体健康，体检合格，无不宜从事相关工作的疾病；
- 2、具有相关资格证书；
- 3、年龄不超过60周岁。

第四条 甲方应当协助乙方制定《物业服务人员名册》，由甲乙双方签字、盖章。

三、甲方权利、责任和义务

第五条 甲方应当制定符合法律法规规定的规章制度，并事先向物业服务人员告知，有权按照规章制度对劳务派遣人员进行管理和考核。

第六条 甲方应当为物业服务人员提供符合法律法规规定的工作场所、工作条件和劳动保护、劳动工具，并负责物业服务人员初次上岗前的安全生产、工作内容、操作规程、单位规章制度等培训和教育，负责物业服务人员的日常管理工作。

第七条 甲方安排物业服务人员在实行特殊工时制度岗位上工作的，应当提供经人力资源和社会保障行政部门审核批准允许其实行特殊工时制度的文件，并事先与乙方和物业服务人员协商一致，制定《在实行特殊工时制度岗位上工作的物业服务人员名册》，明确实行特殊工时制度的岗位、服务期限、综合计算工时的周期等，作为本协议的附件。

第八条 甲方有权根据工作需要在工作范围内调整物业服务人员的具体工作岗位，并及时通知乙方。

第九条 甲方应当按照本协议第五条的约定，及时足额将物业服务费用拨付给乙方，不得克扣和拖延。

第十条 甲方应当安排物业服务人员严格执行国家规定的工作时间和休息休假制度。安排物业服务人员加班、从事夜班工作或在高温条件下工作，应当按照有关法律法规和政策规定，支付物业服务人员的加班费、夜班津贴和高温津贴。

第十一条 甲方有权监督、查阅乙方与物业服务人员订立劳动合同、为物业服务人员支付劳动报酬和缴纳保险费等情况。

第十二条 甲方有权要求乙方更换物业服务人员或将相应人员退回乙方，甲方发出书面通知要求乙方履行本义务的，乙方应当于收讫该通知后15个工作日内履行。并将处理结果书面报送甲方。

第十三条 甲方不与乙方派驻人员构成劳动或劳务关系，合同期内，甲方与乙方工作人员之间不存在任何劳动、劳务、雇佣或其他用工关系，乙方与乙方工作人员之间发生任何劳动争议或其他用工纠纷，均由乙方自行承担全部责任，甲方不予承担任何责任。乙方服务人员在派出期间受到事故伤害或者患职业病的，甲方应及时送到医疗机构抢救治疗，并积极协助乙方，按照《工伤保险条例》及相关政策规定妥善处理，积极配合提供有关资料。乙方按规定已为物业服务人员参加意外伤害险，但在未生效期间发生工伤的，由乙方负责处理，并承担相关费用。

第十四条 因物业服务人员责任，给甲方造成经济损失的，甲方有权向乙方和物业服务人员索要赔偿，乙方应当积极配合处理。

第十五条 甲方有权依法追究乙方不履行本协议约定的违约责任。

四、乙方的权利、责任和义务

第十六条 乙方在每月10日前以银行卡的转帐形式将上月工资及时足额支付给物业服务人员。

第十七条 本协议签订前，甲方有权查看乙方经人力资源和社会保障行政部门核准的《使用物业服务用工核定表》。

第十八条 本协议签订后，乙方应当按规定及时到人力资源和社会保障行政部门办理物业服务业务备案手续。

第十九条 乙方按照甲方提出的条件负责招录物业服务人员。

第二十条 乙方依法与物业服务人员订立劳动合同，负责物业服务人员劳动合同的管理工作，并到人力资源和社会保障部门办理劳动用工备案手续。

第二十一条 乙方在甲方协助下，负责接收或为物业服务人员建立资料完备的职工档案，并妥善保管。乙方与物业服务人员解除或终止劳动合同后，应按规定及时为物业服务人员办理保险转移和档案移交手续。

第二十二条 乙方依法维护服务人员的合法权益，甲方有侵害服务人员合法权益行为时，乙方有权要求甲方及时予以纠正。

第二十三条 乙方根据甲方要求，提供相关人力资源和社会保障方面的有关政策咨询服务，做好物业服务人员上岗前的各项服务工作。

第二十四条 乙方在指派服务人员期间，不得为服务人员安排其他工作，未经甲方同意，不得随意撤回或调换人员。

第二十五条 物业服务人员发生工伤事故时，乙方在甲方的协助下负责办理服务人员医疗费用的报销申请、保险赔付手续及档案管理等工作，有关材料甲方应积极配合提供。

第二十六条 因物业服务人员责任，给甲方造成经济损失的，乙方应协助甲方向服务人员进行索赔。

第二十七条 乙方应当定期到甲方了解服务人员的思想动态、工作表现、遵守规章制度等情况，甲方应当给予积极配合和支持。

第二十八条 乙方有权依法追究甲方不履行本协议约定的违约责任。

五、付款方式

1、本协议所称物业服务费用是指甲方支付给乙方的物业服务人员劳动报酬、社会保险费用、福利费用、管理服务费等（食堂服务人员工资核定按照每周5天工作日，每日早、午两餐为准，如需额外加班，加班服务费需另行核算）。

2、服务费用总计金额大写：叁拾柒万肆仟陆佰柒拾陆元整（小写：374676.00元整）

3、甲方共分四次每次将物业服务费用即人民币玖万叁仟陆佰陆拾玖元整（小写：93669.00元整）支付给乙方。

乙方应于每个付款日十日前向甲方开具符合付款金额的增值税普通发票，甲方应于收讫发票后十五个工作日内向乙方支付当期款项。乙方延迟提供发票的，甲方的付款期限顺延。

六、违约责任与合同的解除

1. 违约责任

（1）甲方应按合同约定支付费用，非合理事由导致甲方未按期支付费用的，经乙方书面催告后10日内仍未支付，视为甲方违约，乙方有权要求甲方赔偿相应经济损失，并以累计未付款项0.04%/日的标准要求甲方另行承担违约责任。

未按合同约定期限支付费用超过60日的，视为甲方根本违约。

因不可抗力或财政原因导致甲方无法按期付款的，不视为甲方违约，但不意味着甲方付款义务的免除。

（2）乙方怠于履行合同义务，经甲方催告后在甲方给定的期限内仍未改正的，视为乙方违约，甲方有权要求乙方以合同标的款项0.04%每日的标准另行承担违约责任。

因不可抗力因素导致乙方无法依约履行义务的，不视为乙方违约。

非因上述原因，经甲方催告后15日内乙方仍未履行合同义务的，视为乙方根本违约，甲方有权在要求乙方赔偿相应经济损失的情况下，另行承担合同标的款项10%的违约责任，此处违约责任与上段违约责任不重复计算，由甲方选择一项进行追究。

（3）一方出现根本违约情况的，合同中止履行，违约方承担违约责任后，经守约方继续履行合同的书面同意，合同恢复履行。

（4）除却法定或约定的免除违约责任的情形外，擅自/提前解除合同的一方应向另一方承担合同标的款项10%的违约责任。

（5）本合同签订的资质认定以乙方承诺作为标志，甲方仅对乙方承诺及提供的相应材料做形式审查。乙方无资质或隐匿自身资质情况欺骗甲方签订本合同的，本合同无效。

此情况下，除却法定义务外，甲方有权要求乙方另行承担合同标的款项10%的缔约过失责任。

(6) 本合同生效后，甲、乙双方均应履行本合同所约定的义务。任何一方不履行或不完全履行本合同所约定义务的，应当依照法律及本合同约定承担违约责任，给对方造成经济损失的，应赔偿对方因此遭受的一切损失，包括但不限于直接经济损失、可期待利益以及诉讼费、保全费、担保费、公证费、鉴定费、律师费、差旅费等实现债权的费用。

2. 合同解除

(1) 因法定或约定的不可抗力导致合同无法继续履行或继续履行已无意义的，双方均有权解除本合同，因此解除合同的，互不承担提前解除合同的违约责任。

(2) 除却一方出现根本违约的情况，甲、乙双方原则上均不得擅自提前终止或解除本合同，确有需要解除合同的一方应至少提前15日书面通知对方，并承担相应违约责任。依据此条款要求解除合同的，合同自通知载明的日期起解除；载明的日期与另一方收到书面通知之日间隔少于15日的，另一方收到书面通知15日之后，合同解除。

(3) 甲方未按合同约定期限支付费用超过60日的，乙方有权解除本合同，乙方因此解除合同不承担违约责任。

(4) 乙方怠于履行合同义务，经甲方催告后15日内仍未履行的，甲方有权解除本合同，甲方因此解除合同不承担违约责任。

(5) 一方根本违约，守约方选择解除合同的，守约方不因解除合同承担违约责任。

(6) 本合同适用法定的合同解除事由。

七、特别约定

第二十九条 乙方需为工作人员交纳人身意外伤害险，费用和责任均由乙方自行承担。工作人员的工资、奖金、福利、保险、工伤、劳动保障等全部费用和责任均由乙方自行承担。合同存续期间，乙方工作人员遭受任何人身、财产损害的，由乙方自行承担全部责任。

第三十条 乙方与物业服务人员解除、终止劳动合同按规定应当支付经济补偿或赔偿的，其经济补偿金或赔偿金由乙方承担。乙方提供维保服务过程中，因乙方或乙方工作人员原因造成任何第三方人身、财产损害的，由乙方自行承担全部责任；如因此导致第三方向甲方主张权利，或给甲方造成其他损失的，乙方应赔偿甲方全部损失。

第三十一条 甲方未履行对物业服务人员的义务，或者因甲方原因致使物业服务人员提出解除劳动合同的，由甲方承担用人单位的责任和义务。

第三十二条 物业服务人员要求提前解除在甲方的服务期限，应当提前30日以书面形式分别通知甲乙双方，经其与甲乙双方协商一致后，甲方将其退回乙方。

第三十三条 因乙方原因，未按约定及时足额支付物业服务人员劳动报酬、缴纳保险费，由此产生相应后果，由乙方承担。

第三十四条 条按国家和省有关社会保险政策及最低工资标准增调规定，每年度需重新核定社会保险缴费基数及最低工资标准或者按有关政策规定进行调整时，甲方应当协助乙方重新制定或调整《物业服务人员工资报酬及社会保险明细表》，经甲乙双方确认后按约定执行。

第三十五条 本协议履行期间，如遇不可抗拒因素致使协议无法继续履行的，甲乙双方应协商妥善解决。

第三十六条 本协议履行期间，若甲乙双方或一方变更名称、法定代表人或者主要负责人、投资人等事项，不影响本协议履行；若甲乙双方或一方发生合并或分立等情况，本协议继续有效，由承继相应权利义务的单位继续履行。

第三十七条 甲乙双方约定的其他事项：以本协议附件为准，附件与本协议具有同等的法律效力。

第三十八条 本协议未尽事宜，法律法规有明确规定的，从其规定；法律法规没有明确规定的，由甲乙双方协商解决。协商不成的，任一方有权诉至甲方住所地有管辖权的人民法院解决。

第三十九条 经甲乙双方协商一致，可以签订《物业服务补充协议》，作为本协议的附件。补充协议及附件作为本协议的重要组成部分，具有同等法律效力。

第四十条 物业服务人员对甲乙双方任何一方提起劳动仲裁和诉讼的，甲乙双方均应当积极配合有关机构协调解决，并依法承担相应的责任。

第四十一条 本协议一式陆份，甲乙双方各执叁份，经甲乙双方签字盖章后生效。

甲方（公章）：



法定（授权）代表人（签字）：

乙方（公章）：



法定（授权）代表人（签字）：



联系电话: 0431-81072697

联系电话: 15764322277

开户银行:

开户银行: 吉林银行长春东盛支行

账号:

账号: 0101011000011695

签订日期: 2025年 7月 3日