

# 服务采购合同

招标方（以下简称甲方）：慈溪市国有资产投资控股有限公司

中标方（以下简称乙方）：浙江金北物业管理服务有限公司

经公开招标 浙江金北物业管理服务有限公司 为慈溪开发大厦物业管理服务采购项目的中标方，根据《招标文件》、乙方的投标文件和《中标通知书》，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方就慈溪开发大厦物业管理服务采购项目，委托乙方实行专业、规范、安全、高质量的物业服务，特订立本合同。

## 第一条 物业基本情况

1、项目名称：慈溪开发大厦物业管理采购项目

2、座落位置：慈溪市浒山街道三北西大街 201 号

四至：东临后二房路；南临环城北路；西临周家路江；北临三北西大街；

物业管理面积为 11832.21 平方米，地下车位 25 只

## 第二条 委托服务事项（具体内容以招标文件为准）

## 第三条 服务期限

1、服务期限为壹年，自 2024 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日止，试用期为 3 个月。在此期间未履行合同，不遵守承诺或达不到甲方要求，甲方有权解除合同，其一切责任由乙方负责，不得以任何理由向甲方提出任何索赔要求。

2、壹年期满后经甲方考核合格，可续签下一年合同，最多可续签二次。如考核不合格，则不再续签合同。

## 第四条 物业服务费及其支付

1、本合同所指的物业服务费是指乙方根据本《招标文件》中招标项目要求所投报的物业服务成交价；

2、根据乙方此次投报的物业服务中标价，一年物业服务费为人民币 625547 元。

3、支付方式为：每季度支付一次。甲方在每季度末 10 日以内，向乙方支付上季度物业服务费，考核中扣罚的款项及违约金、赔偿金等在支付服务费时扣除。乙方须按《劳动合同法》和政府有关各部门规定缴纳所有相关的社会保险及其他保险费用。

## 第五条 甲方的权利和义务

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 2、审定乙方制定的物业服务制度及实施细则，并监督使用人遵守；
- 3、审定乙方提出的物业服务年度计划、年度费用概预算、决算报告，并根据年度计划与乙方商定评奖惩办法；
- 4、甲方的有关部门对乙方的管理实施监督检查，评分标准由双方协商制订；
- 5、如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理严重失误，甲方有权终止本合同，并追究乙方的经济责任；
- 6、甲方在合同生效之日起 10 日内向乙方提供 20 平方米建筑面积的办公用房，由乙方无偿使用；
- 7、甲方依照本合同约定，按时支付管理费用；
- 8、积极协助乙方做好物业服务工作；
- 9、甲方有权抽查物业服务经费的使用情况。

#### 第六条 乙方的权利和义务

- 1、严格遵守国家、省、市的法律法规和《投标文件》中的“慈溪开发大厦物业管理采购项目质量标准”，对慈溪开发大厦物业实行专业、规范、安全、高质量的物业服务；
- 2、根据有关法律法规及本合同的约定，制定该物业的各项管理办法、规章制度及岗位职责；
- 3、负责编制年度预算，报甲方审定；
- 4、乙方不得将整体或部分管理责任及利益对外转让或发包，不得将未征得甲方同意的物业服务业务对外分包或转包；
- 5、对管理范围内的物业和公用设施不得擅自占用或改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施；
- 6、建立健全本项目的物业服务档案，并负责及时记载有关变动情况；
- 7、对招标方和使用人违反制度的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施；
- 8、本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托服务的全部物业及其各类管理档案、财务等资料；移交其管理范围内的全部公共财产，并接受甲方指定专业机构的移交审核。向甲方移交时，要确保各项设施的性能良好；



- 9、有权按时从甲方处支取中标的物业服务费；
- 10、接受物业服务主管部门和需方等有关部门的监督、指导；
- 11、在委托服务的区域内发生人身伤害事故，按照物业服务有关的法律、法规、文件规定，乙方负相应的管理责任；
- 12、在委托服务的期限内，单位内杜绝盗窃案件，被盗损失累计不得超过5000元，超过的由乙方负全额赔偿；
- 13、乙方的员工应做到证件齐全，并将复印件送甲方备案，乙方员工食宿自行安排。

#### 第七条 物业服务的质量

乙方根据甲方的委托服务事项制定出本物业服务分项标准，经甲方同意后作为本合同的必备附件。

#### 第八条 履约保证金的支付

- 1、根据《招标文件》的规定，乙方在签订合同前一次性向甲方缴纳合同金额的5%作为履约保证金；
- 2、履约保证金的期限为壹年，自2024年4月1日起至2025年3月31日止；
- 3、壹年合同期满后或不属乙方重大责任事故造成的本合同终止，甲方一次性返还乙方履约保证金；
- 4、如乙方不能完成服务要求或在履约合同期间出现属乙方重大责任事故的事件，履约保证金则被罚没。

#### 第九条 奖惩措施

乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方可发出警告或整改通知，甲方连续二次或半年内三次发出警告或整改通知而又无彻底改善的，视为乙方无能力继续履行合同，甲方有权终止合同，并罚没其履约保证金。

#### 第十条 违约责任

- 1、因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿，乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同；
- 2、因乙方原因，造成甲方未完成规定管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿，甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同；
- 3、乙方如不能按照本合同第八条约定的价款和支付方式如期支付和不履行



责任的，则视为违约，甲方有权终止本合同，重新进行招标，并追究乙方的违约责任；

4、甲方如不能按照本合同第四条约定的价款和支付方式如期支付，每逾期一天，应支付逾期部分总价款 2% 的违约金。

#### 第十一条 其他事项

1、自本合同生效之日起 20 天内，根据甲方委托服务事项，办理完交接验收手续；

2、甲、乙方对《招标文件》以外的物业服务项目及维修，可根据实际情况另行签订补充协议。补充协议和本合同的附件与本合同具有同等效力；

3、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律法规及时协商处理；

4、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请上级主管部门调解，协商或调解不成的，可以向甲方所在地的人民法院起诉。

5、如遇突发或重大事件，乙方管理人员应在第一时间报告甲方有关部门，乙方项目负责人应在第一时间到达现场，适时处理或协助处理有关问题，甲方如认为情况危及到内部人员的安全管理，乙方应无条件同意甲方直接调配乙方资源直至危机结束；

6、乙方员工的医疗保险及发生的各种工伤事故，由乙方负责；

7、由于乙方原因而损坏设施设备的，由乙方负责赔偿。

第十二条 本合同一式六份，甲乙双方各执二份，招标代理机构留存一份，备案一份，均具有同等效力，本合同签字盖章之日起生效。

甲方：慈溪市国有资产投资控股有限公司 乙方：浙江金北物业管理服务有限公司

地址：慈溪市三北西大街 201 号开发大厦 地址：慈溪中央大厦南楼 306 室

法定代表人：

法定代表人：

签订日期：2024年4月1日