

永嘉县财政局物业管理合同

采购人：永嘉县财政局

中标供应商：永嘉县新丽姿物业管理有限公司

说明：如采购人与中标供应商同意，合同格式也可以按照其他形式。但合同条款的基本内容应与《中标合同》要求的内容相一致。

第二条 物业基本情况

物业类型：政府行政办公楼

坐落地址：浙江省永嘉县北城街道环城北路 438 号

四至 东：嘉宁景园 南：嘉宁街 西：住宅 北：环城北路

办公场所：永嘉县财政大楼

占地面积：约 9000 平方米

建筑面积：约 12000 平方米

一、协议书

永嘉县公共资源交易中心对永嘉县财政局进行招标（编号：YJXCGZX-2024122701），经采购人确认为中标供应商。采购人与中标供应商同意按照下面的条款和条件，签署本合同。

1、合同文件

下列文件构成本合同的组成部分：

- 1) 磋商文件
- 2) 投标文件
- 3) 报价表
- 4) 中标通知书
- 5) 履约保证金
- 6) 询标记录及承诺
- 7) 合同补充条款或说明

2、合同范围和条件

本合同的范围和条件应与上述规定的合同文件内容一致。

3、服务内容

本合同要求提供的服务内容与期限见磋商文件。

4、合同的生效

本合同经双方法定代表人或授权代表签署，采购人与中标供应商加盖印章后生效。

二、合同主要条款

采购人：永嘉县财政局

中标供应商：永嘉县新丽姿物业管理有限公司

采购人与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，就中标供应商承包采购人区域物业管理服务的有关事宜达成协议如下：

一、承包范围和要求：

- 1、承包区域和要求：见招标文件及投标文件
- 2、中标供应商在承包区域内从事物业管理。

二、承包价格及支付：

- 1、合同有效时间：2025年1月10日至2026年1月9日。有效期壹年。

2、年承包合同价格：物业服务费人民币 633333元整，大写：陆拾叁万叁仟叁佰叁拾叁元整，组成见附件，每季度付一次，每次金额为 158333.3元。

该价格已包括正常作业所需的人员工资、服装费、办公费、税费、保险、利润以及完成合同条件所需的一切开支。不包括洗手液、卫生纸、垃圾袋、消毒液、杀虫剂、维修零配件、特殊工具等其他开支。

3、付款方式：

按每季度支付一次，支付时间为服务后15日内支付。

4、承包合同价格除按本合同的规定外，不能作任何调整，任何计算错误皆视为已获双方接受：合同价格不会因人工、物价或汇率等的变动而作任何调整。

三、经营制约

1、未经采购人同意，中标供应商无权在承包区域中从事任何广告活动或类似宣传，采购人有权依照广告法和采购人相关的规定责令中标供应商限期改正，并接受处罚。

2、中标供应商不得以采购人的名义从事任何经济活动，且由此产生的一切债权、债务与采购人无关。

四、物业管理服务质量

乙方须按下列约定，实现目标管理

1、保安：负责局办公楼南北大门主要出入口门岗岗位，实行24小时安保服务。协助公安机关搞好综合治安管理，交通秩序：保持停车场停车有序、保持大门口交通通畅。严禁闲杂人员进入，严禁易燃易爆、刀具等危险品进入大楼。门岗人员礼貌提供咨询服务，实行人防技防相结合，定时巡逻，巡逻内容包括：检查车辆停放秩序，车辆是否按指定位置有序停放；查看设备设施是否完好，发现问题及时报修；查看办公楼是否有可疑人员；做好巡视记录、交接班记录，各项

制度齐全。

2、保洁：负责局大院，办公楼1号楼、2号楼（食堂二楼）、3号楼的公共环境卫生，保持清洁。每天四次对办公大楼内的通道、走廊、楼梯、卫生间、洗手间、大厅、电梯间进行卫生打理。并对培训室、阅览室、职工活动室每天进行清扫保洁。

3、会务员：负责局机关会议室，接待室茶水及其它会务需求的服务，并对大小会议室的清洁督查及设施的检查，使会场处于待用状态。每天按时打扫地面不得用湿拖。不得留有死角，更不留有灰尘、烟头、烟灰及其它垃圾，烟灰缸必须一天一清洗，必要时一天清洗两次。椅子每天必须擦洗一次，沙发、茶几底下、书柜及其它地方每天必须擦洗。窗台玻璃每个月一次擦洗

4、水电工：负责局机关：水、电、发电机组定期进行使用维护与管理正常使用状态，定期对水电设备、设施进行巡查，发现问题及时维修，若有照明或有用水问题，在得到报告后做到随叫随到。

5、绿化工：（1）负责绿化修剪：根据各类植物的生长特点、立地环境、景观要求，按照操作规程适时修剪，灌木并遵循“先上后下，先外后内，去弱留强，去老留新”的原则进行。

（2）施肥：根据各类植物的生长特点及植物对肥料的需要，要求年施肥不得少于1次以上，新种植物视生长情况，适时适量进行施肥，以保持各类植物的生长旺盛达到一定景观效果。

（3）除草：各类绿地、树穴、绿带要结合松土及时清理各类杂草。

（4）抹芽：主要用于乔木、大型灌木，对不定期要及时清除，以保持树木骨架清晰，促使生长形态美观，营养集中。

（5）病虫害防治：病虫害防治是园林植物养护中较为重要的手段和内容，要根据各类植物的寄生对象及时做好预测预报，及时采取措施防治；树木冬季必须刷白，防止病虫害。

（6）抗旱、抗台、抗涝：旱季及新种植物要及时进行灌溉，防止植物因脱水而造成枯死。台汛期间要做好加固、排涝抢险工作，防止植物受损，台风过后如有倒伏及时扶正、支撑。

五、双方承诺

1 中标供应商对采购人作出如下承诺：

1.1 不得以任何形式转租、转让、抵押承包区域，在承包区域只从事采购人认可的服务工作。在承包期间，中标供应商的任何股份配置变动应通知采购人。未经采购人书面批准，任何占有支配地位的股份转让都将视为中标供应商出租、转



让的行为。

1.2 在承包区域的各项服务，其工作时间必须满足采购人的工作要求，包括双休日及公众假期。如遇特殊情况，采购人可要求中标供应商调整工作时间直至全天二十四小时工作。

1.3 中标供应商必须聘请（或指定）一位经理（负责人），全权代表中标供应商与采购人保持密切联系并保证承包区域服务工作。

1.4 为承包区域的服务工作配备足够的人员，且聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定，并经中标供应商相关专业考核合格后持证上岗，采购人有权进行审核，该类费用开支由中标供应商负担。

1.5 工作人员上岗穿着由采购人确认的制服及采购人许可的装饰物品，费用和制作均由中标供应商负担。

1.6 中标供应商必须出具或办妥法律及采购人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。

1.7 中标供应商必须确保为采购人提供优质、高效的专业服务，并根据采购人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，自觉参加采购人认为有助提高采购人形象的宣传活动的。

1.8 中标供应商在承包区域因作业所需增加机械、电力设备及设施应征得采购人同意，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，交由采购人备案。

1.9 禁止事项

1.9.1 中标供应商不得以任何理由向采购人工作人员赠送钱物，违者将终止合同。

1.9.2 不得在承包区域住宿或从事非法活动，也不得从事有损采购人利益的活动，同时不允许在承包区域对采购人经营活动进行滋扰性的行为。

1.9.3 除经采购人批准进行必要的维修工程外，中标供应商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，以免无线电受干扰。

1.9.4 未获采购人书面同意，中标供应商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。

1.10 保险

1.10.1 第三者责任保险

中标供应商应对中标供应商人员以及第三方全权负责（如中标供应商应投保

第三责任险)，在中标供应商的责任区内由于中标供应商原因导致自己员工或第三方的事故由中标供应商负责，采购人不承担任何责任。

1.10.2 员工人身意外

在承包期内，中标供应商所有人员的事故由中标供应商自行全权负责（如中标供应商应对其员工投保人身意外险），以保证采购人在中标供应商工作人员索赔时不受任何责任的约束。

1.10.3 其他保险及费用

属于政府部门规定强制保险金额，中标供应商负责费用。

1.11 中标供应商及其员工遵守采购方一切行政管理、消防安全等规定和制度，保证承包区域的消防设施能正常使用，消防通道畅通。

1.12 遇突发事件或安全检查时，中标供应商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。

1.13 中标供应商保证在承包期满当天下午五时前撤离现场。

2 采购人对中标供应商作出如下承诺：

2.1 采购人在职权范围内保证中标供应商的正常经营不受干扰。

2.2 保证中标供应商的员工的工具按规定正常进入承包区域开展服务工作。

2.3 中标供应商如需要磋商文件规定以外的存放工具、换衣、休息及办公场所，具体数量及面积由中标供应商与采购人协商。

六、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 采购人不负责因不可抗力造成合同不能正常履行的责任。

1.4 因不可抗力造成采购人的损害，采购人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。

七、合同生效和终止

1 本合同经双方授权代表签字盖章，并经过永嘉县公共资源交易中心进行合同鉴证后生效。

2 终止

2.1 提前终止



2.1.1 如果采购人在服务期内无理由终止合同,采购人须提前一个月向中标供应商发出书面通知终止承包,采购人支付给中标供应商月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

2.1.2 因中标供应商连续三次服务评定未达标,采购人有权向中标供应商发出书面通知终止承包。

2.1.3 中标供应商亦可向采购人提前三个月发出书面通知终止承包,中标供应商支付给采购人月度承包服务款二倍金额的赔偿金,中标供应商承诺从保证金中扣除该款,采购人的其他应收款不受影响。

2.1.4 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 三条。

2.1.5 中标供应商未能履行合同和遵守有关规定,在采购人发出书面警告后仍无采取补救措施可立即终止承包。

2.1.6 中标供应商破产清算、重组及兼并等事实发生,或被债权人接管经营,采购人不必要通知中标供应商即可终止承包。

2.2 协议终止

经双方协商同意,可在任何时候终止承包。

2.3 自然终止

合同规定的承包期满,承包自然终止。

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 2.1.2、2.1.5 二条的终止,中标供应商的履约保证金作为违约金支付给采购人。

3.3 承包终止时,双方应进行结算,采购人对中标供应商承包区域内采购人的设施、设备状况进行检查同时要求中标供应商三天内将中标供应商物品自行撤离承包区域,否则采购人将代理处理,并追偿中标供应商代理费及 15%的手续费。

4 不放弃权利

采购人接受中标供应商的服务,但不放弃对中标供应商违约行为进行追究的权利

同时,若采购人对中标供应商某一违约行为放弃进行追究的权利,但不放弃对中标供应商其他违约行为进行追究的权利。

5 续约

承包期:乙方在未有违反合同的行为发生,并根据考核办法(考核办法附后),年度考核达到 85 分以上的,1 年承包期满后,可续签下一年服务承包合同,若

中标方有违约行为，服务质量未达到标准，采购人有权单方面提前解除合同或不续签下一年合同。

八、其他

1、中标供应商所有人员的事故由中标供应商自行全权负责，采购人不承担任何责任。在中标供应商的责任区内由于中标供应商原因导致第三方的事故由中标供应商负责，采购人不承担任何责任。

2、供应商应加强对员工的管理，严禁将政治思想，道德品质不合格的员工招入采购人单位工作，如发生有员工触犯法律，采购人可终止合同

3、供应商应加强对采购单位物品的管理，如因管理不善造成盗窃、丢失、损坏、花木枯死等情况的，应承担赔偿责任，情节严重的采购人可终止合同。

4、采购人根据工作需要，有权建议更换供应商指派现场的物业管理主任（经理）、保安队长及普通员工，采购人提出更换要求的，供应商应在一周内完成，逾期分别予 500 元\天、300 元\天、200 元\天的处罚，直接从物业费中扣除。

5、本合同中所述通知，必须为书面形式，并有送达签收。

6、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。

7、未尽事宜由双方协商解决，并以书面修改或补充本合同条款合同的附件、修改（补充）件均与本主合同同效。

采购人：永嘉县财政局

名称：（印章）

全权代表（签字）

马永亮

2015年 1月 10日

中标供应商：永嘉县新丽姿物业管理有限公司

名称：（印章）

全权代表（签字）

王春伟

2015年 1月 10日

