

岱山县人民法院物业管理合同

项目名称：岱山县人民法院物业管理采购项目

甲方：（买方）岱山县法院

乙方：（卖方）舟山亚太酒店物业管理有限公司

一、甲、乙双方根据舟山市公共资源交易中心岱山县分中心关于 岱山县人民法院物业招标（编号:DSZTB2023-WYZB-008）的结果，双方经协商签署本合同。

二、合同金额

1、本合同金额为（大写）：三年贰佰陆拾壹万壹仟捌佰元整（¥2611800.00）人民币。

2、本项目合同面积为：9800 m²。

一、定义：

本合同中的下列术语应解释为：

1.1 “合同”系指甲乙双方签署的、合同格式内载明的甲乙双方所达成的协议，包括所有的附件、附录和构成合同的其它文件。

1.2 “合同价”系指根据合同规定，在乙方完全履行合同义务后，甲方应付给乙方的款项。

1.3 “服务”系指根据合同规定乙方承担与物业管理有关的服务。

1.4 “甲方”系指岱山县法院。

1.5 “乙方”系指舟山亚太酒店物业管理有限公司。

二、双方责任、要求

1 乙方

1.1 卫生保洁服务

1.1.1 严格按照谈判文件及甲方保洁的要求实施保洁管理方案和自我考核。

1.1.2 如遇保洁范围内的临时性任务、节假日加班，甲方不另支付费用。

1.1.3 乙方在保洁管理服务过程中，需承担因工作失误人为因素给甲方造成的一切损失。

1.1.4 乙方在提供保洁管理服务过程中，如果发生任何人身事故及财产损失均由乙方自行负责处理一切事宜，与甲方无关。

1.1.5 管理形式为重包：包括保洁所需的人工、保洁设备、保洁用的材料物料及一切不可预测的费用。甲方只提供水、电工具房和管理用房。保洁管理用的设备、工具和人工服装费、餐费、培训费及一切所需材料物料由乙方配置、负责。

1.1.6 本合同到期，如双方不再续签合同，乙方必须向甲方移交全部档案资料。

1.2 设施和设备维护及维修

1.2.1 设备服务方式为清包。清包是指对大楼的设备、设施日常操作、运行、检修、清洁、维护、保养、保管及在管理过程中所需要的管理服务费用。但不包括备品备件、物料、辅料、能耗和行业主管部门规定收取的检测、测试费用。

1.2.2 按管理服务的总体方案和投标书中明确的人数及各项细则配备得力人员。

1.2.3 报修实行首报负责制，原则上应随叫随到。

1.2.4 一般故障应及时排除，正常使用。

1.2.5 熟练操作楼内的空调、电梯、水泵、消防等设备，并按业主要求开启、关停。

1.2.6 监督电梯维保单位按国家标准每年进行一次年检、年审；电梯出现故障应及时修

复，确保电梯的正常使用。

1.2.7 对空调水源出现故障，要立即修复（自来水公司的设备应及时通知和联系）。其他用水设备也应及时排除。

1.2.8 乙方做好大楼能源（水、电、气等）消耗的抄见、计量、统计及分析等工作，并将汇总情况制表每月度一次递交甲方。

1.2.9 平时应经常巡查，重大节日前应重点巡查。巡查时，应认真巡查每一个项目，从屋顶屋面清洁，雨水管道下水畅通。屋内电源良好，线路无过载现场，照明完好，其他用电设备正常。进水、用水设备良好，下水、排水管道无堵塞。

1.2.10 制定完善的应急处理措施和突发事件应对方法。

1.2.11 乙方设备运行及维修所需的备品备件、物料、辅料等实行“先计划、再采购”的实用实结管理办法。

1.2.12 乙方加强对员工的安全教育，严格遵守各项安全制度和操作规程。凡发生设备和人员损伤等事故，均由乙方负责和赔偿。

1.2.13 建立各类设备的管理档案资料，定期向甲方报告。

1.2.14 本合同终止时，如双方不再续签合同，乙方必须向甲方移交全部档案资料和甲方购置的固定资产与工具，自然损耗除外。

1.3 会议服务

1.3.1 负责会议室会前准备、会中服务。

1.3.2 负责咖啡吧的服务工作。

1.3.3 案卷装订工作。

1.3.4 根据甲方要求，做好其他服务工作。

1.4 衢山法庭 2 名安保人员三年费用贰拾柒万叁仟陆佰元整（¥273600.00 元），由乙方进行支付。

2 甲方

2.1 甲方负责为乙方有效开展工作提供必要的办公条件，包括办公用房等。

2.2 甲方负责向乙方提供大楼的工程设备系统竣工图、备品备件、设备管理所需的资料和附件等。

2.3 甲方应协调完成在乙方入驻前的交接工作，使乙方能正常履行合同。

2.4 每季度最后一个月的 20-25 日由甲方组织人员对标书中规定的所有工作内容，按照考核标准对乙方进行考核，甲方每季度不定期抽查一次，查出的问题按考核标准扣分。

2.5 物业公司每季度对甲方发放《管理服务质量满意度调查表》，经调查综合满意度应达 95%以上。

三、物业管理费的结算

3.1 本合同的年物业管理费为贰佰陆拾壹万壹仟捌佰元整（¥2611800.00）元。支付办法：本合同三年物业费按照每个月一付的方式支付，甲方在次月 5 号前向乙方全额支付月度物业管理服务费。

3.2 甲方未能按时足额交纳管理服务费用的，按应缴部分以每天 0.3%的标准向乙方支付违约金。

四、合同期限

4.1 本合同期限为叁年，自 2024 年 1 月 19 日至 2027 年 1 月 18 日止。

4.2 为考虑市场物价和人员工资的上涨，协议双方可以协商在以后每年通过补充合同的方式提增相应运营成本。可提增的范围和计算方法如下：

4.2.1 根据舟山市人民政府本年度最低工资调整的幅度和社保费用调整的幅度，再相应增补物业管理服务费用。计算方法：年度合同期内最低工资和社保费用每月调整的金额 x 实际月数 x 实际人数=物业管理费增补费用。

4.2.2 根据物价指数等情况，酌情考虑除了 4.1 条款外的补助，该费用增加幅度在年度合同总价的 5%以内考虑。

4.2.3 相应的税费同比例调整。

4.3 增补后的费用作为下一年度合同价，以此类推。合同到期时，甲方重新招标更换物业管理单位，乙方必须支持甲方此项工作，按照《物业管理条例》第三十九条规定协助做好先后两家物管单位的平稳过渡和交接工作；如违反《物业管理条例》第三十九条规定，不移交有关资料的，按《物业管理条例》第五十九条规定执行。合同结束交接顺利完成后十五天内，甲方付清尾款（履约保证金）。

4.4 本合同未尽事宜由甲乙双方友好协商解决。

五、服务要求

乙方提交的服务应符合投标文件中所记载的详细要求，并应附有此类服务完整、详细的说明文件。乙方必须诚信履行《投标书》中的“管理体制承诺”和管理机构及人员岗位设置、设施设备配置等各项承诺。乙方必须保持员工队伍相对稳定，调动技术骨干，须经业主同意。按合同书各岗位设置表配足，不得擅自减少。若发现减少且无正当理由，业主有权在次月扣除乙方相应的人均管理服务费用，并要求投标方及时补足规定人数。

六、违约金

如由于乙方过错,致使不能按规定履行合同,甲方有权从物业费中扣除违约金得到补偿。

七、违约责任和索赔

7.1 甲乙双方任何一方违反合同,造成对方经济损失的,应给予对方经济赔偿。

7.2 如果乙方无正当理由拖延管理或不按时提供服务,将受到以下制裁:(1)没收履约保证金;(2)加收违约损失赔偿。

7.3 乙方如给甲方造成的实际损失高于违约金的,对高出违约金的部分乙方应予以赔偿。

7.4 乙方如迟延履行合同、不完全履行合同,除支付违约金外,乙方仍应实际履行合同;不履行或履行合同不符合约定,甲方均有权解除合同,并就乙方违约给甲方造成的损失向乙方索赔。

7.5 甲方不能及时按合同付款,则应当自逾付款第5日起,每天按当月应付管理服务费的0.5%向乙方支付滞纳金,甲方应付费用拖欠60天后,乙方有权终止本合同承担的管理目标及责任。

7.6 乙方对所提供服务若与合同要求不符并造成不良后果,并且甲方已于合同规定的委托管理期内提出索赔,乙方应按甲方同意的下述一种或多种方法解决索赔事宜:

(1) 乙方同意甲方取消其不符要求的服务项目,退还已经收取的该类项目的物业管理费等所有的该项费用。

(2) 对于情节轻微的,经双方同意可降低该类项目的物业管理服务价格。

(3) 对于情节严重,造成甲方损失金额巨大的,同意甲方终止全部委托管理合同,并赔偿甲方因此造成的损失。

7.7 如果甲方提出索赔通知后30天内乙方未能予以答复,该索赔应视为已被乙方接受。若乙方未能在甲方提出索赔通知的30天内或甲方同意的更长一些时间内,按甲方同意的上述任何一种方式处理索赔事宜,甲方将从乙方提供的履约保证金中扣回索赔金额,同时保留进一步要求索赔的权利。

7.8 因甲方原因(如甲方未尽合同规定的义务和责任等原因)而使乙方不能很好履行职责,完不成质量目标,甲方应按乙方同意的下述一种或多种办法解决索赔事宜:

(1) 对于情节轻微的经双方同意,甲方补偿乙方该项目的物业管理服务价格。

(2) 对于情节严重,造成乙方无法完成管理质量目标的,同意乙方终止全部受委托的全部管理合同,并赔偿乙方因此造成的损失。

7.9 根据《物业管理考核方案》执行。

7.10 其它未尽事宜，以《中华人民共和国合同法》和其它有关法律、法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

八、不可抗力及其它因素

8.1 如果乙方因不可抗力而导致不能履行合同义务，乙方的履约保证金不能被没收，乙方也不应承担违约或终止合同的责任。

8.2 本条所述的“不可抗力”系指那些乙方无法控制的、不可预见的、不能避免的事件，但不包括乙方的违约或疏忽。不可抗力事件包括战争、地震、洪水、台风、火灾以及其它双方商定的事件。

8.3 不可抗力事件发生时，乙方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知甲方，除甲方书面另行要求外，乙方应尽实际可能继续履行合同义务，并积极寻找采取合理的方案，履行不受不可抗力影响的其它事项。双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

九、争端的解决

9.1 甲乙双方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。协商不能解决的，双方应将争端提交有关部门调解。如提交调解仍得不到解决，则通过仲裁或诉讼程序解决，费用除仲裁机构另有裁决外，由败诉方承担。

9.2 与本合同有关的一切争端均适用中华人民共和国的法律。在提交仲裁或诉讼期间，除有争端的部分外，甲乙双方仍应按合同条款规定继续履行各自的义务。

十、合同修改：

合同条款的任何改动，均须由合同签署双方签署合同修改书或合同补充协议。该合同修改或补充被视为本合同的组成部分，具有与本合同同等法律效力。

十一、适用法律

本合同适用中华人民共和国法律解释

十二、主导语言与计量单位

12.1 合同应以中文形式书写。甲乙双方所有来往信函以及与合同有关的文件均应用中文。

12.2 计量单位使用中华人民共和国法定单位。

十三、本合同的未尽事宜

本合同的未尽事宜，经双方协商可签订补充协议，所签订的补充协议与本合同具有同等的法律效力。

十四、合同的生效

本合同经甲乙双方法定代表人签字或盖章后合同生效。

十五、合同备案

本合同一式捌份，中文书写。甲、乙双方各执肆份。

甲方：

法人代表：

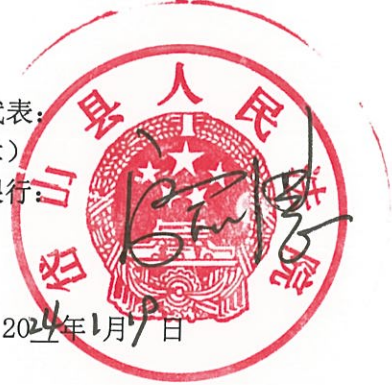
（盖章）

开户银行：

帐号：

电话：

日期：2024年1月19日



乙方：

法人代表：

（盖章）

开户银行：

帐号：

电话：

日期：2024年1月19日

