

# 合 同 书

项目名称：临海市新闻传媒集团（临海市广播电视台）物业管理服务项目

采购人（甲方）：临海市新闻传媒集团（临海市广播电视台）

成交人（乙方）：临海市昱诚物业服务有限公司

签订地点：                    浙江省    临海市

签订日期：                    年        月        日

## 合同主要条款

甲方：（买方）临海市新闻传媒集团（临海市广播电视台）

乙方：（卖方）临海市昱诚物业服务有限公司

鉴证方：临海市政府采购中心

甲、乙双方根据临海市新闻传媒集团物业管理项目（项目编号：临采2024-（GK）060）公开招标的结果，签署本合同。

根据《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国合同法》、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就临海市新闻传媒集团（临海市广播电视台）委托临海市昱诚物业服务有限公司对临海市新闻传媒集团（临海市广播电视台）物业管理服务项目实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

### 第一条 定义

1. “合同”即由甲乙双方双方签订的合同格式中的文件，包括所有的附件、附录和组成合同部分的所有其他文件。

合同将由采购单位（以下简称甲方）与经评审最终确定的中标供应商（以下简称乙方）结合本项目具体情况协商后签订，采购机构作为合同鉴证方。以下为甲方提出涉及乙方的主要条款，投标人在投标文件中应对其进行确认或拒绝。如投标人在其投标文件中未做拒绝或提出修改要求的，采购单位将视作认同。

2. “合同价格”系指根据合同规定，在乙方全面正确地履行合同义务时，甲方应支付给乙方的款项。

3. “管理服务”系指乙方按投标文件规定，结合本项目的设施配置及本物业使用性质特点，提出物业管理服务定位、目标，为甲方提供优质的物业服务。

4. “甲方”系指通过采购接受合同及服务的采购单位。

5. “乙方”系指经评审最终确定的中标供应商。

6. “现场”系指将要提供物业管理与服务的地点。

7. “验收”系指采购人依据国家有关规定接受合同所依据的程序和条件。

### 第二条 适用范围

本合同条款适用与本次采购活动。项目实施范围详见一投标文件和投标文件及补充文件、承诺书等。



分)。每年合同期限满前三个月,由临海市新闻传媒集团做满意度调查,如满意度超过 85%,且中标方同意,则合同可顺延一年,如成交人未通过甲方年度考核,甲方有权在下一个年度内不与其续签合同。合同期满,如甲方有要求,乙方应根据甲方的要求延续提供 1-2 个月的服务,费用标准按原合同规定执行。

#### 第六条 物业办公场地

甲方免费提供物业管理的办公用房约 35 平方。

#### 第七条 物业管理收费

本合同期内物业管理服务费 1033072.56 元/年(大写:壹佰零叁万叁仟零柒拾贰元伍角陆分)。

按建筑面积分摊后收费标准为:

类型	政府指导价	收费标准

物业收费基准价参照当年临海市建设局、物价局联合发文确定的二级服务标准基准价。费率一次性包死,除本合同明确约定可以另行收取的费用外,所有物业管理及服务费用均包括在内,乙方不得另行向甲方或使用人收取任何费用。

乙方承诺,接收甲方主管部门实施的物业服务费成本监审,并遵守以下原则:

- 1、合法性原则。计入定价成本的费用符合有关法律、行政法律和国家统一会计制度的规定;
- 2、相关性原则。计入定价成本的费用为与物业服务直接相关或间接相关的费用;
- 3、对应性原则。计入定价成本的费用与物业服务内及服务标准相对应;
- 4、合理性原则。与物业服务定价成本各项费用的主要技术、经济指标均符合行业标准或者社会公允水平。

#### 第八条 费用结算方式

(1) 采购人按季付款(258268.14元/每季度),在每季度末提供增值税专用发票后支付本季度的物业管理费。

(2)物业公司因工作失误及日常考核(根据招标文件中集团指定的考核表内容进行考核)不达标造成的扣款则在下一季度付款的同时相应扣除。

#### 第九条 履约保证金或保函

1. 履约保证金按年度物业费总金额的1%计收,领取中标通知书前缴纳至临海市公共资源交易中心账户。验收合格后凭《临海市政府采购验收单》向临海市公共资源交易中心申请退还。

2、为了保障项目顺利开展,乙方也可以按规定使用保函。乙方申请开出保函后,原件交到甲方处复印二份,并在复印件上签字确认盖章。保函原件给甲方留存,复印件一份交临海市公共资源交易中心,一份乙方留存。

#### 第十条 物业管理服务质量要求

乙方须按下列约定,实现目标管理,除下列9点之外,详见附件一《临海广电物业工作方案细则》:

1. 外观:室内墙面完好,外观整洁,如出现墙面的一般损坏或污浊,乙方应在24小时内修复或清理完毕;

2. 设备运行:设备良好,运行正常,定期保养,专人维护,无破损,消防系统可随时启用,如出现问题,乙方应立即进行处理或向特定维修机构报修;

3. 房屋及设施、设备的维修、养护:保证每月对房屋状况、设施、设备运行情况全面检查一次,并按月提供检查报告。乙方保证排污排水等的通畅,并保证随时发现问题,随时解决,除非确实存在不能克服的特殊情形,应在1个工作日内处理完毕;

4. 环境卫生:乙方根据分馆的不同分布和采购需求每日需安排一定保洁人员进行清理,除每日甲方下班时间后对办公楼进行全面清理外,保洁人员在工作时间随时清理垃圾,尘土,保持办公环境的整洁,乙方保证保洁人员工作规范,作风优良;

5. 急修:应立即到位,确保在最短时间内予以修复,除不能克服的特殊情况乙方可以征得甲方同意后延迟外,应在半个工作日内修复;

6. 小修:应在一个工作日内修复,除非乙方征得甲方同意延迟;

7. 甲方工作人员及其他物业使用人可随时组织进行对乙方物业服务的综合考评，如发现违反合同规定扣除当季物业费 2500 元-7500 元；

8. 按招标需求规定的其他内容；

9. 保证消控室 24 小时持证上岗，如发现违反合同规定扣除每次 500 元。

#### 第十一条 经营制约

1. 未经甲方同意，乙方无权在承包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。

#### 第十二条 乙方对甲方作出如下承诺：

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。

2. 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。

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。如遇特殊情况，甲方可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时工作。

4. 乙方必须聘请(或指定)一位经理(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。根据综合考评或工作情况，甲方有权要求乙方在一个星期内更换经理(负责人)及相关人员。

5. 为承包区域的服务工作配备承诺的人员及人员数量(16)，乙方每月提前告知甲方人员安排表，如有特殊情况请假，按规定办理请假手续备查，如乙方有人员抽调外出，需经甲方同意方可外出。甲方不定期抽查乙方投入的人员数量，如果抽查时发现乙方安排在岗的人员数量少于合同约定的数量，甲方可以按缺少人数每人 3000 元/次累计扣除当季度合同款。乙方人员配置按照甲方要求，如未达到招标需求人员配置方案要求的，但工作经验丰富，能胜任该岗位的人员，经甲方认可后，乙方可聘用该人员。乙方必须按合同规定配备人员，更换人员前需经甲方同意，如违反规定每人每月扣除 500 元，累计扣除当季合同款。乙方聘

用的工作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,甲方有权进行审核,该类费用开支由乙方负担。

6. 在承包期间,乙方所有人员仅与乙方建立劳动合同关系,且所有人员使用须符合《劳动合同法》的有关规定。乙方人员发生任何事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责,相关费用乙方自行承担,以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束。

7. 乙方工作人员上岗穿着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。

8. 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。自行缴纳有关税、费。

9. 乙方必须确保为甲方提供优质、高效的专业服务,并根据甲方要求改变不满意的服务状况。接受有关部门监督与检查。同时,乙方自觉参加甲方认为有助提高甲方形象的宣传活动。

10. 在承包期内乙方应保证承包区域内的设施、设备良好的运营状况和环境状况,并接受甲方或其授权人员的检查,对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况,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,所需费用连同15%行政附加费全部由乙方承担。

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,交由甲方备案。

## 12. 禁止事项

12.1 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付费用或赠送实物,违者将终止合同。乙方人员也不不得以任何形式向甲方相关人员索取小费或钱物等。

12.2 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滋扰性的行为。

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,以免无线电受干扰。

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。

### 13. 保险

#### 13.1 第三者责任保险

乙方应对乙方人员以及第三方全权负责(如乙方应投保第三责任险)，在乙方的责任区内由于乙方原因导致自己员工或第三方的事故由乙方负责，甲方不承担任何责任。

#### 13.2 员工人身意外

在承包期内，乙方所有人员的事故由乙方自行全权负责(如乙方应对其员工投保人身意外险)，以保证甲方在乙方工作人员索赔时不受任何责任的约束。

#### 13.3 其他保险及费用

乙方须按《劳动合同法》和政府有关各部门规定为全体服务人员交纳所有相关的社会保险及其他相关费用；乙方对此全权负责，相关手续复印件交甲方备案。

14. 乙方及其员工遵守行政大楼内的一切行政管理、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，同时承担违规责任。

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。

16. 乙方保证在承包期满当天下午五时前撤离现场。

17. 乙方须积极配合甲方对其进行的物业服务综合考评。

### 第十三条 甲方对乙方作出如下承诺：

- 1、甲方在职权范围内保证乙方的正常经营不受干扰。
- 2、保证乙方的员工按规定正常进入承包区域开展服务工作。

### 第十四条 合同生效和终止：

1. 本合同经甲乙双方法定代表人或其委托人签字盖章，由乙方向甲方缴纳5%履约保证金后生效。

#### 2. 终止

##### 2.1 提前终止

2.1.1 合同签订后，中标单位进场服务一个月内，须向采购人提供弱电、消防设施、电梯保养等国家规定的相应资质证书或有相应资质分包单位的分包协议，否则自动解除合同。



2.1.2 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,甲方支付给乙方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

2.1.3 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,且乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

2.1.4 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,且乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

2.1.5 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甲方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,乙方须支付给甲方月度承包服务款三倍金额的赔偿金。

2.1.6 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,并须支付给甲方月度承包服务款五倍金额的赔偿金。

2.1.7 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、2.1.4、2.1.5、2.1.6 五条。

2.1.8 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。

2.1.9 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,甲方不必通知乙方即可终止承包。

## 2.2 协议终止

经双方协商同意,可在任何时候终止协议。

## 2.3 自然终止

合同规定的承包服务期满,承包自然终止。在承包服务期内乙方服务通过甲方有关评分标准并得到甲方认可,双方可协商在下一年度续约。

## 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 2.1.6、2.1.7 二条的终止,乙方的履约保证金作为违约金支付给甲方。

3.3 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。

#### 4. 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。

### 第十五条 双方权利义务

#### 1. 甲方权利义务

- (1) 代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- (2) 审定乙方拟定的物业管理制度；
- (3) 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- (4) 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；
- (5) 负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，根据管理需要向乙方提供房屋相关资料和设备、设施的安裝、使用和维护保养技术资料；
- (6) 按期支付物业管理费用；
- (7) 在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件的，甲方应积极配合乙方采取必要的紧急避险措施。
- (8) 提供乙方所需的办公用房。
- (9) 甲方监督乙方依照本合同规定内容所进行的管理和服务活动，组织对乙方工作综合考评，如出现乙方管理不善造成甲方重大经济损失的情况，甲方有权终止合同并要求乙方给予赔偿。

#### 2. 乙方权利义务

- (1) 根据有关法律法规、投标文件及本合同的约定，制订物业管理制度、方案，根据甲方核定的物业管理制度、方案自主开展物业日常管理服务活动；
- (2) 按甲方要求及时如实向甲方报告物业管理服务实施情况；
- (3) 征得甲方同意可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；

(4) 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修保养计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；

(5) 向甲方工作人员和其他使用人告知物业使用的有关规定，并负责监督；

(6) 建立、妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案，并负责及时记载有关变更情况；

(7) 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

(8) 因乙方在管理中的过错或违反本合同的约定进行管理造成甲方或第三人损失的，乙方应依法承担赔偿责任；

(9) 乙方自行承担办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公用品，自行承担所有人员服装费用，但服装样式需经过甲方认可，办公、生活用水、电、通讯费用由乙方自行承担；

(10) 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

## 第十六条 乙方的人员配置

### 1. 乙方的人员配置

1.1 乙方的项目总负责人陈平，身份证号码：332621196403100015

1.2 乙方必须采取措施，确保乙方人员稳定，特别是骨干人员。骨干人员变动须经甲方同意，其他人员变动须甲方备案。

1.3 乙方项目总负责人及部门负责人须及时与甲方沟通，第一时间报告重大、紧急事件；每月须向甲方汇报上月工作情况。

1.4 乙方拟派项目负责人和其他人员原则上不得更换（不能胜任工作经甲方要求更换的除外）。乙方擅自更换的，及时恢复整改的，扣违约金 5000 元；未及时恢复整改或出现第二次的，解除合同，扣除履约保证金，造成甲方相关损失由乙方承担。项目负责人不能胜任工作经集团办公室调查核实的，乙方须及时更换，特殊情况，经乙方提出申请，甲方核准，并报集团办公室通过可更换。

### 2. 物业人员要求：

(1) 所有相关人员的配备须获得相关主管部门认证的，须配证并持证上岗，且根据不同岗位统一着装。

(2) 所有相关人员要求政治上可靠，身体素质好，无不良行为记录。

(3) 重要岗位人员必须由甲方人事部门考核、政治审查通过方可录用。

(4) 为提高物业管理水平，所有物业人员还需进行相关的培训。除乙方对服务人员的培训外，需接受甲方对服务人员的集中进行培训，培训费用由乙方承担。

### 第十七条、诉讼

双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向甲方所在地法院起诉。

### 第十八条、合同生效及其他

1. 招标文件、投标文件、更正公告、中标通知书、承诺函等均作为本合同组成部分，具有同等效力。

2. 合同经双方法定代表人或其授权代表签字并加盖单位公章经交易中心鉴证后方可生效。

3. 合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的，须经财政部门审批，并签书面补充协议报政府采购监督管理部门备案，作为主合同不可分割的一部分。

4. 本合同未尽事宜，遵照《合同法》有关条文执行。

5. 本合同一式肆份，具有同等法律效力，甲乙双方、公共资源交易中心、临海市财政局采购监管科，各执一份。

甲方（盖章）：临海市新闻传媒集团  
(临海市广播电视台)

乙方（盖章）：临海市昱诚物  
业服务有限公司

法定代表人：

或授权代表（签字）：

地址：临海大道（中）1258号

邮编：317000


电话：0576-89366688

传真：

开户银行：中国农业银行临海市支行

帐号：19930101040041833

法定代表人：

或授权代表（签字）：

地址：临海东方大道8号建设大楼9楼

邮编：317000

电话：0576-89361762

传真：

开户银行：中国农业银行临海东湖支行

帐号：19931101040006280

鉴证方（盖章）：



签约时间：            年    月    日

签约地点：