

慈溪市高新区上林英才产业园物业管理项目

采购合同

甲方：慈溪市新兴建设投资有限公司

乙方：浙江盛元城市物业管理有限公司

签署日期：2024年 月 日

签署地点：慈溪市

委托方：慈溪市新兴建设投资有限公司（以下简称甲方）

受托方：浙江盛元城市物业管理有限公司（以下简称乙方）

根据国家、省、市的有关法律、法规政策及本次物业管理的《公开招标文件》和甲方签发的《中标通知书》，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方就本项目的物业管理，委托乙方实行专业、规范、安全、高质量的物业管理服务，特订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业名称：上林英才产业园物业服务

物业类型：单位物业

坐落位置：浙江省慈溪高新技术产业开发区新兴一路1号

物业管理范围：物业管理服务，该项目建筑面积约3500平方米。

第二条 乙方提供服务的受益人为本物业的业主（即甲方）和物业使用人，本物业的业主和物业使用人均对本合同承担相应的责任。

第三条 委托管理事项（具体内容以标书为准）

- 1、安全保卫；
- 2、环境卫生；
- 3、设备维护、使用、运行管理；
- 4、接待与会议服务；
- 5、内勤与文书工作；
- 6、其它委托事项。

第四条 委托管理期限

三年，合同一年一签。第一年度合同期满后经采购人考核合格，经慈溪智能家电高新技术产业园区管理委员会同意，可续签下一年度合同，最多可续签二次。

第五条 物业管理费及其支付

1、本合同所指的物业管理费是指乙方根据本《招标文件》中招标项目要求所投报的物业管理中标价；

2、根据乙方此次投报的物业管理中标价，物业管理服务费为人民币：422072.79元（大写：肆拾贰万贰仟零柒拾贰元柒角玖分）；

3、支付方式为每季度支付一次，合同签订起满一季度后十个工作日内支付合同金额的25%（如有考核扣款，则支付时扣除）；

4、乙方应在物业管理费支付前，将经甲方确认后的对应金额增值税发票交付甲方；

5、乙方未交付发票的，甲方不负迟延付款违约责任。

第六条 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管理制度及实施细则，并监督使用人遵守；
- 3、审定乙方提出的物业管理年度计划、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，经市政府有关部门认定，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日内向乙方提供壹间物业管理办公用房，由乙方无偿使用，产权属甲方；
- 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管理工作；
- 9、甲方有权抽查物业管理经费的使用情况；
- 10、甲方不承担对乙方及其工作人员的人身、财产的保管、保险义务。

第七条 乙方的权利和义务

- 1、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、规章制度及岗位责任；
- 2、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管理业务对外分包或转包；
- 3、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；
- 4、建立健全本项目的物业管理档案，并负责及时记载有关变动情况；
- 5、对业主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；
- 6、本合同终止时，乙方应在30天内向甲方移交原委托管理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；
- 7、有权按时从甲方处支取中标的物业管理费；
- 8、接受物业管理主管部门和招标方等有关部门的监督、指导；
- 9、在委托管理的楼宇内发生人身伤害事故，按照国家教育部和物业管理有关的法律、法规、文件规定，乙方负相应的管理责任；
- 10、乙方的员工应做到三证齐全（身份证、务工证、暂住证），并将复印件送甲方备案，管理应符合招标单位所在地政府及甲方要求，乙方员工食宿自行安排。

11、配合甲方做好会务、杂务等工作，积极配合甲方组织的有关文化娱乐展览等活动。

第八条 物业管理的质量

乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业管理分项标准，即各项维修、养护和管理方案及达标标准，经甲方同意后作为本合同的必备附件。

第九条 履约保证金的支付

1、根据《招标文件》的规定，乙方在签订合同之日一次性向甲方缴纳人民币4220.73元（合同价的1%）作为履约保证金；

2、合同期满且乙方按约履行移交撤场义务后或不属乙方重大责任事故造成本合同提前终止的，甲方一次性返还乙方履约保证金；

3、合同履行期间，如乙方不能完成投标质量指标的要求或出现属乙方重大责任事故的，履约保证金则被罚没。

第十条 奖惩措施

1、乙方在全面完成合同规定的各项管理目标的基础上，如获得省部级物业管理（优秀）示范项目，甲方将对乙方予以适当奖励；

2、乙方未完成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。

第十一条 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，罚没其履约保证金；

3、因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并做善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准；

4、乙方如不能按照本合同第九条约定的价款和支付方式如期支付和不履行投标书内的责任的，则视为违约，甲方有权终止本合同，罚没其履约保证金，重新进行招标，并追究乙方的违约责任；

5、合同终止后乙方拖延、拒绝移交及撤场的，甲方有权拒绝交纳合同终止后的物业服务费，并罚没其履约保证金；

6、甲方如不能按照本合同第五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日万分之一的违约金。

第十二条 其他事项

1、自本合同生效之日起20天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续；

2、甲、乙方对《招标文件》以外的物业管理项目及维修，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，可以向慈溪市人民法院起诉。

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定管理，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、凡处于保修期内的项目，仍有保修单位负责，或由乙方与保修单位协商解决，超出保修期的，维修费及管理费由甲乙双方另行协商解决；

7、乙方员工的医疗保险及发生的各种工伤事故，由乙方负责；

8、由于乙方原因而损坏设施设备的，由乙方负责赔偿。

9、合同到期后，经考核合格，如双方均有续标意向，经招标人同意，可续订合同一年。

第十三条 本合同一式四份，甲乙双方各执二份，均具有同等效力，本合同签字盖章之日起生效。

甲 方（盖章）：

慈溪市新兴建设投资有限公司

法定代表人或受委托人

（签字或盖章）：

地 址：

邮 编：

电 话：

乙 方（盖章）：

浙江盛元城市物业管理有限公司

法定代表人或受委托人

（签字或盖章）：

地 址：

邮 编：

电 话：