

合同文本

根据《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规和政策，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对甲方物业管理服务项目实行专业化、一体化的管理订立本合同。

项目名称：三江东路8号办公大楼物业管理服务采购项目

甲方1(货物及服务购买方)：衢州市公路港航与运输管理中心

甲方2(货物及服务购买方)：衢州市交通工程管理中心

乙方(货物及服务提供或出让方)：浙江鸿鑫中正物业管理有限公司

一、服务范围和要求：

1. 物业管理服务内容和要求(详见物业管理服务项目采购内容及要求)

物业管理服务内容为三江东路8号办公大楼内所有办公场地、建筑物及办公大楼周围、院内的道路、活动场所、园林景观、停车场、设备、设施等维护、管理和服务，具体包括以下几个方面：

1.1 大楼内部及周围(含地下车库、附属楼、停车场)的安保和日常消防管理，维护秩序，确保安全，有详细完整的交接班记录，对各类违章、违法行为进行制止并及时报告，24小时全天候安保、监控及消防安全管理；

1.2 大楼内部及周围(含地下车库、楼顶、一至十层楼道、楼梯间、会议室、接待室、活动室等公共区域，大院及北侧停车场，附属楼(不含食堂内部))的卫生保洁和环境维护、楼顶排水清理、地下车库排水维护；

1.3 大楼内各配套设施以及水、电、电梯、消防等的日常运行管

理和应急处置；

1.4 大楼院内(包括大院及北侧停车场)等属于采购人的绿化管养(包括绿化树、绿化带的定期修剪、整枝、除草及树枝、杂草的清理、清运,绿化带泥土松土、定期浇水、白蚁等病虫害防治、施肥(含复合肥、病虫害防治药物、器械等生产资料)等)；

1.5 服务区域范围内的交通秩序维护,机动车及非机动车的车辆停放管理；

1.6 大楼内各会议室、接待室的会务、茶水服务以及报纸信件的分发；

1.7 大楼水、电、门锁、灯具等基础设施的维修及大楼下水管道堵塞后的疏通服务,要求小修项目应在一个工作日内修复,急修项目应在半个工作日内修复。无法修复时需整件更换,维修单件材料费在100元以内(含100元)的由乙方承担。

2. 乙方在承包区域内提供物业管理及相关服务且只能在该范围内从事物业管理及相关工作。甲方免费提供必须的物业管理办公场地,但办公用品(桌椅、电脑、打印机、纸、笔等)由乙方自行解决。

3. 服务期限:一年,自2024年月日至2025年月日止。合同期内,乙方能严格履行合同并通过甲方的考核(职工代表测评满意度在85%以上),可以续签合同,但最多续签2次,每次合同期限不超过一年,原合同和续签合同累计履行期限不超过3年。合同期满,乙方应根据甲方的要求延续提供服务至新一期的中标方进驻服务,期间费用标准按原合同规定执行。

二、物业管理服务承包费用及结算方式:

1. 合同价格: 合计人民币: 陆拾伍万伍仟贰佰元整 (计¥655200.00元整)。该价格已包括人工费(人员工资、加班费、奖金及社保等)、食宿与交通、服装、安全、仓储、保洁工具、耗材(扫把、拖把、簸箕等清洁工具及材料,清洁剂、洗涤剂、洗手液、喷壶

等保洁消毒用具，抽纸、厕纸、擦手纸等各类纸巾，生活垃圾袋等易耗品)、绿化管养费、下水管道清淤疏通费(含机械疏通)、病虫害防治费、单件在 100 元以内(含 100 元)的维修材料费等以及各种保险、管理费、税费及利润等完成合同所需的一切本身和不可或缺的所有工作开支、政策性文件规定合同包含的所有风险、责任等各项全部费用。

价格除按本合同规定外，不作任何调整，合同价亦不会因人工、物价或汇率的变动而作任何调整。

2. 结算方式

合同签署后，物业管理服务费实行先做后付方式，按中标价分月支付，甲方凭乙方开具的发票支付上月的物业管理费用。费用由衢州市公路港航与运输管理中心、衢州市交通工程管理中心两家单位按办公面积比例分摊后分别结付，其中：衢州市公路港航与运输管理中心支付 %、衢州市交通工程管理中心支付 %，即：衢州市公路港航与运输管理中心每月支付_____元、衢州市交通工程管理中心每月支付_____元。

合同签署后，乙方在开始履行物业管理服务的次月按照招标采购文件要求缴纳伙食费用。

若在合同期内因办公用房调整等原因有单位搬离三江东路 8 号大楼的，经各单位协商并重新确定分摊比例后，从次月起由在该办公大楼办公的各单位按重新确定后的分摊比例各自结付物业管理服务费，具体以补充合同的约定为准(搬离三江东路 8 号大楼办公的单位的物业管理服务费按月计算到搬离当月的月底)。

三、经营制约

1. 未经甲方书面同意，乙方无权在承包的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；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，由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

四、双方承诺

1. 乙方对甲方作出如下承诺：

1.1 不得以任何形式对外转租、转让、抵押承包区域物业服务等，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。未经甲方书面批准，任何占有支配地位的股份转让将视为乙方出租、转让的行为。

1.2 在适当情况下，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进行检查，有关费用由乙方承担。

1.3 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，包括周末及法定节假日。

1.4 项目经理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。甲方若不满意，可无条件更换；若不配合更换的或不符合甲方要求的，甲方有权终止采购合同。

1.5 乙方应根据甲方要求为本项目各项服务工作配备人员，所聘人员必须符合劳动部门有关用工规定，经乙方相关专业考核合格后持证上岗。甲方有权对此进行审核并提出整改意见。

1.6 乙方工作人员上岗穿着由甲方确认的制服及许可的装饰物品，费用和制作均由乙方负担。

1.7 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。自行缴纳税务、工商部门的各项税费。

1.8 乙方必须保证为甲方提供优质、高效的专业服务，并且根据甲方要求改变不满意的服务状况。遵守甲方的有关规定，接受有关部门监督与检查。同时，自觉参加配合甲方组织的宣传活动。

1.9 乙方应做好安全防范和日常巡逻工作，及时发现和处理各种

安全和事故隐患，迅速有效处理突发事件。

1.10 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，对由乙方故意或疏忽管理造成的甲方设施设备损坏、经济财产损失、卫生不理想状况等，甲方将书面通知乙方修复或整改，在书面通知下达一周后，仍未按要求修复整改到位的，甲方将自行完成，所需费用及造成的经济财产损失等由乙方承担。

1.11 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，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甲方备案。

1.12 禁止事项

1.12.1 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付小费或赠送实物。乙方人员也不不得以任何形式索取小费或钱物等。

1.12.2 乙方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工作进行打扰性的行为。

1.12.3 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。

1.12.4 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物体等。

1.12.5 未经甲方同意擅自减少物业服务人员的，甲方有权终止采购合同，保留向乙方进一步索赔的权利。

1.13 保险

乙方应为承包区域的物业工作人员投保，以保证在承包期间物业工作人员人身和财产遭受损失时得到补偿及甲方在乙方工作人员索

偿时不受任何责任的约束。

1.14 乙方及其员工遵守甲方的一切行政管理、消防安全等规定和制度，不得损坏承包区域的消防设施，保证消防通道畅通，同时承担违规责任。

1.15 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，指定专职人员协助工作直至完成。

1.16 乙方保证其员工最低月工资不少于当年衢州市最低月工资。

1.17 乙方保证在承包期满次日下午五时前撤离现场。

1.18 乙方必须按照甲方要求，按相关规定做好管理工作。

2. 甲方对乙方作出如下承诺

2.1 按合同规定支付服务费。

2.2 甲方在职权范围内保证乙方的正常工作不受干扰。

2.3 乙方存放工具、换衣场所及办公场所具体位置由甲方确定，此场所不计租金与水电、管理费。

2.4 乙方的申述权

因第三者蓄意或过失，导致乙方及其工作人员在承包区域发生人身伤害或公司财产损失，甲方负有协助追索赔偿的义务，但甲方无赔偿责任。乙方人员应自行负责公司及个人财物的保管，甲方不承担失窃损失责任。

五、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工作，合同不能或不能全部履行，双方可以按以下各项执行：

1.1 因不可抗力导致合同履行不能的，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，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 甲方不负责因不可抗力造成合同不能正常履行的责任。
- 1.4 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。

六、违约责任

1. 合同签订后乙方延期进场提供服务的，需每天按合同总金额的1%交纳违约金，延期超过10日的，甲方有权终止合同，乙方承担一切风险责任。

2. 入场后，如乙方未按照合同约定或甲方要求提供服务的，甲方有权要求乙方在3日内整改，乙方拒绝整改或在期限内未完成整改的，甲方有权解除合同并要求乙方承担合同金额20%的违约金。

3. 违约金不足以弥补甲方经济损失的，乙方应当补足。

4. 乙方违约的，违约金可在应付款项中直接扣除。

5. 如乙方违约，乙方应承担甲方为维护权益、实现债权所产生的一切费用（包括但不限于仲裁费、诉讼费、律师费、保全费、交通费、差旅费、鉴定费、公证费等）。

6. 因本合同引起的纠纷双方协商解决，协商不一致的任何一方均可向衢州仲裁委员会申请仲裁。

七、合同生效和终止

1. 本合同经甲方、乙方法定代表人（负责人）或授权委托人签字并加盖双方公章，衢州市政府采购中心加盖鉴证章后生效。

2. 合同终止

2.1 甲方可不定期对乙方进行综合考评。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两倍金额的违约金。

2.2 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两倍金额的违约金。

2.3 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两倍金额的违约金；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违约金。

2.4 在服务期内因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，且乙方须支付给甲方月度承包服务款五倍金额的违约金。

2.5 提前终止承包期早于月底最后一日，应视为月底最后一日期满，此条适用于上述 2.1、2.2、2.3、2.4 四条。

2.6 乙方破产清算、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。

3. 协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止承包。

4. 自然终止

合同规定的承包服务期满，协议自然终止。

5. 承包终止后果

5.1 终止承包，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿。

5.2 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日内将乙方物品撤离承包区域，否则甲方将代理处理，乙方负责支付给甲方处理费用。

6. 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。

八、其他

1. 本合同中所述通知，必须为书面形式并有送达签收。

2. 关于本合同争议，应双方友好协商解决，协商不一致的，任何一方均可向衢州仲裁委申请仲裁。

3. 如双方同意，可以书面修改或补充本合同条款；合同的附件、修改(补充)件均与本合同同效。

4. 本合同一式陆份，甲方执肆份、乙方执贰份，自双方法定或授权代表签字、单位盖章之日起生效。合同未尽事宜，由双方友好协商解决。

甲方 1 (盖章):

法定或授权代表(签字):

日期: 20 年 月 日

甲方 2 (盖章):

法定或授权代表(签字):

日期: 20 年 月 日

乙方(盖章):

法定或授权代表(签字):

联系人: ，联系电话:

日期: 20 年 月 日