

政府采购合同（服务）

项目名称：盐城市盐都区张庄街道物业服务项目

项目编号：JSZC-320903-JZCG-G2024-0010

甲方：（委托方）盐城市盐都区人民政府张庄街道办事处

乙方：（受托方）盐城市欣荣物业服务有限公司

甲、乙双方根据盐城市盐都区公共资源交易中心盐城市盐都区张庄街道物业服务项目公开招标的结果，签署本合同。

一、采购内容

1.1 服务内容：本次采购包括张庄街道办事处办公楼、张庄小学、张庄初级中学、张庄幼儿园、张庄街道新时代文明实践所物业服务。

1.2 服务期：张庄小学、张庄初级中学服务期为九个月，张庄街道办事处办公楼、张庄街道新时代文明实践所、张庄幼儿园服务期为一整年。

二、合同金额

2.1 本合同金额为：人民币（大写）壹佰肆拾陆万贰仟捌佰捌拾贰元陆角叁分（¥1462882.63元）。

2.2 本项目服务期限为一年，从2024年7月8日起至2025年7月7日止，一年到期后，甲方选聘了新的服务企业的，乙方与新的服务企业之间应当做好交接工作。

三、物业管理服务的要求

3.1 总体要求：

物业管理单位应从本物业管理实际出发，根据合同约定的管理服务范围和标准，设立专门的项目管理机构，配备符合要求的物业管理人员、工程专业技术人员和各类服务人员，制定完整、有效的内部管理制度和日常服务运行管理制度等相关制度。

物业管理的维护保养工作，应保持房屋建筑的完好和设施设备的正常运行；物业管理单位应提供全天候的公共秩序维护服务和安全服务，必须保证所服务的

区域的设施、人员和财产的安全；物业管理单位对所服务的区域的环境保洁服务，提供整洁、卫生、美观的环境；物业管理单位对自然灾害、事故灾害、公共卫生事件和社会安全事件等突发公共事件建立应急预案，并组织培训、演练。有突发事件按规定程序及时采取相应措施。

3.2 档案、资料管理

加强有关物业的档案和资料的管理。档案和资料的管理包括：安全管理记录档案、清洁卫生管理档案、物业人事管理，以及具体的管理方案。物业管理企业必须运用计算机管理，所有档案要求做到保存完整，管理完善，交接手续完备，检索方便准确。

3.3 建立健全物业管理制度

根据项目的具体情况，乙方应制定详细的内部管理制度、日常服务的运作管理制度等相关制度。

- (1) 物业管理员工行为规范；
- (2) 管理人员岗位职责；
- (3) 保安工作职责；
- (4) 保洁工作职责；
- (5) 食堂工作人员工作职责；
- (6) 宿管工作职责；
- (7) 管理人员、操作人员考核细则；
- (8) 考核奖惩制度；
- (9) 安全保卫制度；
- (10) 综合服务制度；
- (11) 其他。

四、履约保证金

4.1 乙方交纳合同金额的 10%作为本合同的履约保证金。

(备注：不得超过合同金额的 10%，鼓励甲方对 AA 评级及以上政府采购乙

方（需提供信用管理部门备案的第三方信用报告）免收履约保证金或降低履约保证金缴纳比例。依据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》，鼓励乙方自愿使用履约保函（保险）代替缴纳履约保证金）

4.2 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

4.3 履约保证金的退还：

4.3.1 方式：无息退还至乙方缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

4.3.2 时间：验收合格且甲方收到发票后 30 日内。

4.3.3 条件：按合同要求全部履约完成并经甲方验收合格，且甲方收到乙方出具的发票。

4.3.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，乙方出现下列情形之一的，其履约保证金，甲方将视情节决定不予退还或部分不予退还。

(1) 乙方无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向甲方提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

(2) 乙方不履行与甲方订立的合同的；

(3) 乙方所供货物或服务不符合招标文件规定要求的；

(4) 乙方采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它乙方串通投标的；

(5) 乙方将合同内容转包、违法分包的；

(6) 乙方故意捏造事实或伪造证明材料，进行虚假恶意投诉或反映的。

4.3.5 逾期退还的违约责任：甲方逾期无故未退还履约保证金的，按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20%后的利率支付超期资金占用费，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。

五、合同转包或分包

5.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

5.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

5.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

六、合同款项支付

6.1 合同款项的支付方式及进度安排

6.1.1 预付款支付时间：合同签订后 30 日内，预付款支付比例：合同金额的 30%。

6.1.2 尾款支付时间：服务期内月月考核，半年支付一次服务费。（第一次付款扣除预付款）。

6.1.3 三方成立考核小组，每月进行考核，考核分在 85-90 分之间扣除履约保证金的 5%，考核分在 80-85 分（不含 85 分）扣除履约保证金的 10%，考核分在 80 分以下扣除履约保证金的 20%，累计三个月考核低于 80 分，甲方有权终止合同，由此造成的损失有乙方自行承担，服务费支付应付金额的 70%。

七、税费

7.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

八、甲方的责任与义务

8.1 审定乙方拟定的服务计划和方案；

8.2 甲方有权对乙方的工作和投标文件、承诺书、合同履行情况进行监督检查，监督乙方管理工作的实施及相关制度和投标文件执行情况，对发现的问题，乙方应及时整改，针对乙方未达标的情况提出整改要求并扣除相应的服务费用；甲方下达整改通知后，乙方逾期仍达不到承诺目标，甲方有权视情节对乙方实施处罚，直至终止合同；

8.3 在合同履行期间，如乙方中途退出或发生责任事故，给甲方带来不良影响的，或者因乙方工作严重不力，影响甲方正常工作秩序的，甲方有权终止本合同，并要求乙方给予经济赔偿；

8.4 对拒绝、不服从或抵触甲方领导指挥的乙方使用人员严加教育，屡教不改的，甲方有权要求乙方进行调换，否则甲方有权终止本合同，并对乙方进行经济处罚；

8.5 监督、指导乙方人员在区域内的一切行为和活动；

8.6 依据相关法律、法规规定享有的其他权利。

九、乙方的责任与义务

9.1 乙方收到甲方进驻现场书面通知后，要积极做好准备，准时进驻现场。

9.2 认真完成合同约定的作业内容并达到乙方方案中承诺的质量标准。

9.3 依照有关规定和本合同约定，制定物业管理服务制度，对物业及其环境、秩序进行管理。

9.4 按照物业管理情况及要求进行服务与管理。

9.5 依照本合同约定向甲方收取物业管理服务费。

9.6 工作人员在业务上受乙方的领导，同时受甲方的监督，所有人员服从甲方调配。

9.7 负责提供服务必须的工具及其它耗材。

9.8 乙方为保证物业服务质量，须根据不同材质，采用相适应的清洁原料和操作方法。

9.9 爱护甲方内、外各项设备设施，注意节水节电。

9.10 乙方在清洁作业中应严格要求服务人员，做好各项防护措施，非紧急和必要不得擅自挪用甲方的物品。

9.11 乙方负责对派遣员工的安全生产教育，对派遣员工在服务过程中的安全生产责任负责，并给所有派遣员工缴纳社会保险，费用由乙方自行承担。

9.12 乙方清洁作业应按照规范流程实施并遵守甲方规定的时间要求，如有变更，双方协商解决。

9.13 本合同终止乙方不再管理本物业时，必须向甲方移交全部借用的物品、管理用房及物业管理的全部档案资料。

9.14 在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向甲方或公安和有关部门报告，并协助做好救助和调查工作。

9.15 因乙方未能履行本服务合同的约定，导致甲方人身、财产安全受到损害的，乙方应当依法承担相应的法律责任及经济赔偿。

9.16 乙方管理人员进行如下物业管理活动时，对甲方造成的财产损失可不承担民事赔偿责任；

(1)为救助他人生命而造成的必要财产损失；

(2)为避免甲方财产受损或可能受损而造成的必要财产损失(如失火又无人在内，为不使其造成巨大损失，物业管理者强行入内救助)；

(3)为抓捕违法犯罪分子、制止不法侵害行为而造成的必要财产损失。

十、违约责任

10.1 甲方不履行本合同约定的义务，乙方可要求甲方履行，由此造成的损失，甲方应承担相应的责任。

10.2 甲方违反本合同的约定，未能按时如数支付物业服务费的，应按服务费标准的 0.5%向乙方支付违约金，并应于五日内支付。

10.3 乙方违反本合同约定，乙方如发生将物业服务转包、转让、违规、违法现象或在履行合约单方中途退出的，甲方将中止本合同并不予退还履约保证金和不予支付物业服务费。

10.4 该项目服务过程中中标单位的项目负责人必须常驻现场实施管理，并参与甲方的日常考勤。中途项目负责人需离岗必须履行书面请假手续并经甲方同意。若未经甲方同意而擅自离岗的，将处以每天 1000 元的违约金，在支付项目款时从应付的项目款中扣除。若擅自离岗连续达 2 天以上的，经甲方提出仍未改正的，甲方有权终止合同，因此给甲方造成损失的，甲方将依法追偿。

十一、质量承诺

11.1 乙方保证认真完成合同范围内规定的服务项目和标准，确保质量，达到客户满意。

11.2 乙方在工作中未达到质量标准（实际上经过限期整改可以达到质量标准的），经甲方两次口头警告通知，仍未达到标准，将以书面形式通知乙方，每发出一次书面通知，经乙方确认后，可以扣除当月物业服务费的 1—2%。

十二、损害赔偿

12.1 乙方在作业中应严格要求工作人员，做好各种防护措施，不得擅自挪用甲方的物品。要加强管理，安全生产。乙方工程进行中，如发现甲方物业材质有破损迹象，应及时保护现场，立即向甲方通报。由于乙方在日常服务工作不慎给甲方设施设备造成损失，乙方应承担赔偿责任。因设施设备自然损耗、内在缺陷、安装不当等原因造成的损失，乙方不承担责任。

十三、监督检查

13.1 甲方对乙方提供的服务享有监督权和检查权，有权对乙方服务提出意见和建议的权利。

13.2 乙方应当保证其服务质量，服务工作完毕应主动邀请甲方进行检查；对不合格部分，乙方应进行重新处理，直到甲方满意为止。

13.3 乙方的服务不能达到合同要求的，甲方可对乙方提出异议和要求返工；

13.4 乙方应积极采纳甲方的合理化建议，协助甲方处理有关投诉。

十四、不可抗力事件处理

14.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

14.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

14.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十五、解决争议的方法

15.1 双方在签订、履行合同中发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

十六、合同生效及其它

16.1 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

16.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

16.3 本合同正本一式陆份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执叁份。

甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：



乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：



签订日期：2024 年 7 月 8 日