

物业服务合同

甲方：铜陵市公共资源交易中心 电话：0562-5885818
铜陵市公共资源交易中心监督管理局 电话：0562-5886077
乙方：安徽洁雅物业有限公司 电话：0562-2117892

经公开招标，甲方决定将“铜陵市投资大厦物业管理服务采购项目（项目编号：2023CGF015）”合同授予乙方。为进一步明确双方的责任，确保合同的顺利履行，甲乙双方商定同意按如下条款和条件签订本合同：

一、物业服务的概况及主要内容

（一）概况

投资大厦位于铜陵市铜都大道与铜井路交叉口，共7层（其中地上6层，地下1层），本合同物业服务范围不含一楼的中国银行、徽商银行营业网点与四楼的市公管局办公场所，涉及物业包括开标大厅、开标室、评标室、办公室、会议室、机关书屋、档案室、机房、车库、空调以及大厦周边的道路、停车场、绿化带等；包括大厦配套设施设备，如给排水系统、消防水系统、照明系统、电梯设备、避雷系统、安保监控、消防控制系统等。

（二）服务的主要内容

详见合同附件：1、物业管理服务内容与基本标准；2、物业服务考核实施细则

二、合同服务期限

1. 服务周期为：1年，自2023年7月1日至2024年6月30日。

2. 根据《关于深化政府采购“放管服”工作的通知》（财购〔2018〕215号）精神，合同到期后，经综合考评达80分（月考核、学期考核、学年考核及平时抽查的基础上），在保持原合同内容不变且年度预算能保障的前提下，甲、乙双方可续签服务期为2年的物业服务合同，并报市财政局备案。

三、物业服务人员要求及配置

序号	岗位	要求	人数	备注
1	项目负责人	年龄在55周岁以下，品行端正、身体健康，组织、协调能力强，具有一定语言文字表达能力，能够独立或者较好地组织完成制度设计、计划总结、报表台帐等相关工作。	1	需与成交供应商签订正式劳动合同，并且需要驻点服务。
2	保洁人员	女性，年龄在55周岁以下，品行端正，身体健康。	2	需与成交供应商签订正式劳动合同并驻点服务

3	安 保 人 员 (含停车场 服务人员)	男性, 年龄在 55 周岁以下, 品行端正, 身体健康, 具有《保安员证》	5	允许向保安公司分包安保服务, 否则安保人员需与成交供应商签订正式劳动合同, 需驻点服务
4	场所辅助服务人员	年龄在 40 周岁以下, 品行端正, 身体健康, 大专以上学历, 熟悉基本的信息化操作和办公软件应用, 能适应与业主工作人员共同加班的要求。	1	上岗人员需经业主试用合格后, 方能使用。需驻点服务。
5	水电工	具备电工特种作业操作证或电工职业资格证书	1	无需驻点, 但应随叫随到, 接报修后, 2 小时之内到现场服务。

四、合同成交额

(一) 合同总价为: 346730.10 元(大写: 人民币叁拾肆万陆仟柒佰叁拾元壹角整)。其中, 铜陵市公共资源交易中心承担人民币叁拾万元整(¥300000), 铜陵市公共资源交易监督管理局承担人民币肆万陆仟柒佰叁拾元壹角整(¥46730.10)。

(二) 服务费构成: 包括但不限于本项目涉及的人员费用和服务费或管理费、社会保险、税费及磋商文件要求及响应承诺的各项费用(不包含电梯维保年检费用、空调维修、监控、给排水、消防维修费用)。

五、服务费支付方式

付款方式: 分 4 次付款, 每 3 个月支付一次。在当期服务质量符合要求, 提供甲方签署的当期物业服务考核情况, 由甲方根据乙方提交的支付申请、合法有效完整的发票等原始票据, 支付当期合同款。

六、甲、乙双方的权利、义务

(一) 甲方的权利、义务:

1. 审核乙方制定的关于本合同内容的物业管理制度。
2. 检查监督乙方本合同履行情况, 督促违约或服务不达标事项整改。
3. 按时足额支付物业服务费、法定或按铜陵市规定应当由甲方承担的代收代缴费用。
4. 不得强制乙方提供超出竞争性磋商文件范围的服务。
5. 协助乙方收集整理物业管理所需图纸、档案、资料。
6. 为乙方提供必要的物业管理用房(驻点服务人员办公室、休息室)。
7. 负责协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题。

(二) 乙方的权利、义务:

1. 严格遵守国家法律法规和乙方场所管理相关规章制度。

2. 根据有关法律法规及本合同的约定制定物业服务管理制度（计划）并组织实施。
3. 管理保存与物业相关的图纸、档案及相关资料。
4. 编制物业管理的年度计划、财务预算及资金使用情况报告。
5. 编制办公及附属建筑物、构筑物、设备设施等年度维修养护计划和建议，经双方议定后由乙方组织落实。
6. 及时向甲方介绍汇报物业服务工作及物业使用和运行状况。
7. 有权要求甲方配合做好物业管理、服务，对甲方不符合管理要求的制度或行为提出改进建议。

七、其他约定

1. 乙方聘用人员应当遵守国家有关规定，除依法分包的项目外，自用工之日起 15 日内与所聘人员签定劳动合同并依法参加社会保险。所聘人员的工资、法定节假日加班、福利不得低于国家规定标准。
2. 乙方应当加强劳动用工和环卫作业的安全管理，所聘人员发生的安全事故，由乙方自行负责，甲方概不负责。
3. 甲方有权对乙方的劳动用工、社会保险、工资发放情况进行检查，对乙方不签定用工合同、未按标准发放工人工资及加班费，检查发现后第一次予以警告并勒令改正，拒不改正的，向监管部门通报并解除合同。
4. 乙方在物业服务中所需一切清洁管护用品均自行承担。
5. 对乙方确定二个月试用期，在试用期内如提供的保洁、安保等基本服务质量差（月考核分在 80 分以下）或者不符合磋商文件要求的服务内容和标准，甲方可以随时无条件解除合同，乙方必须无条件服务，直至完全交接给新单位。
6. 乙方可根据具体物业服务要求，征求甲方同意后增加人员，服务费用按照乙方磋商响应时的单项报价给付，总价不超过合同价的 10%。
7. 为提升专业服务水平，经甲方同意，乙方可选聘专营公司分担本物业的专项管理业务（如安保服务、空调管护等），但不得将本物业的管理责任转嫁给第三方。

八、合同变更及违约责任

- （一）本合同在执行过程中，一方需要修改、变更合同内容时，由甲乙双方协商，协商一致所签订的补充条款为本合同的组成部分，与本合同具有同等效力。
- （二）本合同履行过程中，一方未按法定、约定事项履行义务或单方终止合同的，视为违约，违约方应向守约方支付违约金并赔偿损失。
- （三）甲方按竞争性磋商文件约定对乙方履约情况进行考核和处理。

九、争议的解决

(一) 甲乙双方在履行本合同过程中发生争议的，应协商解决，协商不成或一方不愿意协商的，任何一方可向当地人民法院提起诉讼。

(二) 本合同如有未尽事宜，双方可协商另行签订补充合同，补充合同与本合同具有同等效力。

十、组成合同的文件

组成本合同的文件包括：

(1) “铜陵市投资大厦物业管理服务采购项目（项目编号：2023CGF015）”招标文件，项目答疑、更正公告，成交结果公告；

(2) 乙方在投标时提交的投标文件；

(3) 本合同文本；

(4) 补充协议。

十一、合同生效

本合同一式陆份，甲方肆份、乙贰份，经甲乙双方和授权代表签字盖章，并在甲方收到乙方提交的履约保证金后立即生效。



甲方代理人（签字）



乙方代理人（签字）



日期：

2023.6.1

日期：