

# 盐城市计量测试所物业管理服务项目服务合同

甲方：盐城市计量测试所

乙方：（中标人）盐城市江海物业服务有限公司

法定代表人：谈格

法定代表人：姜大东

地址：盐城市经济技术开发区湘江路26号

地址：盐城市城南新区新都街道水绿名苑  
A3A4A5幢M107、107-1室（CND）

联系电话：15061617658

联系电话：13921856097

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲方通过公开招投标方式选聘乙方为“盐城市计量测试所物业管理服务项目定点采购”（物业名称，以下简称“本物业”）的唯一物业管理服务单位。在自愿、平等、协商一致的基础上，就本物业实施物业区域的物业管理服务的相关事宜，订立本合同。

## 第一条 物业基本情况

物业名称：盐城市计量测试所物业管理服务项目

物业类型：办公楼、检测车间（两栋钢结构实验室）、实验楼等。

座落位置：盐城市经济开发区湘江路26号。

建筑面积：盐城市计量测试所总建筑面积约9505 m<sup>2</sup>

## 第二条 委托物业管理期限

1、本合同委托管理期限为一年（开始时间以签定合同日期为准）。

2、乙方自本合同正式签订起前三个月为试用期。如试用期内有一个月考核不合格，甲方有权终止合同，重新选择新的物业管理服务企业。

3、本合同期限届满前1个月，甲方根据对物业管理服务企业的考核情况及合同履行情况，如履约能力强，服务质量优，经双方协商，可以续签一年，最多续签不超过两次。在续签合同期内，除政策性调整，费用按中标价结算不予调整。【如续签合同，则开始时间以签定合同日期为准；如未续签合同，则在合同服务期限满且双方合同权利和义务履行完毕后即终止合同，乙方在合同服务期限满后按照国家相关规定5日内与新的物业服务公司完成交接工作（乙方应移交所有的档案资料和电子文档，经甲方验收合格后方可退场）】。注：乙方要遵守甲方管理的有关规定，甲方每半年对乙方的服务情况进行综合考核，若考核不合格，则甲方有权终止合同，同时乙方承担违约责任。

## 第三条 委托物业管理范围

本物业管理范围为盐城市计量测试所物业管理服务项目（包括卫生保洁、秩序维护、水电维护、绿化养护、电梯维护、安全巡查等服务），具体内容及要求详见招标文件，甲方保

留对内容及要求进行适当调整的权利。

#### （一）卫生保洁

本次招标所有的区域【以规划红线范围内区域为准，包括室内和室外部分】，具体为室内公共部位（包括楼道、地面、门厅、过道、楼梯、扶手、墙壁、玻璃、垃圾桶、开水房、配电房、门窗、洗手间、洗盥间、电梯门厅和轿厢、休息区及摆放设施、设施设备）和两栋钢结构实验室内部；室外公共部位（包括地上停车场、道路、广场、景观、绿化、楼顶平台、设施设备、建筑屋顶、外墙面（2米以下）、垃圾箱、化粪池清理、垃圾收集清运（含垃圾外运至垃圾中转站）及招标文件中规定的其他相关区域及部位等。卫生保洁还应负责“四害”灭杀和及时疏通各类管道，保证雨、污等排水系统畅通。

#### （二）秩序维护

负责盐城市计量测试所门卫值班（含检查、登记等）、巡查、秩序维持（含大门处）、监控室、车辆停放等秩序维护工作，实行24小时值班，确保上述地域内的人身财物安全，以及工作正常有序运转。

水电等设施设备巡查：负责盐城市计量测试所办公楼、实验楼、检测车间等办公场所内所有公共照明、公共用电设施设备、供水设施设备、给水排水管路及附属设备等的故障巡查，发现问题及时上报办公室。

#### （三）绿化养护

1、养护范围：甲方所属绿化绿地

2、养护标准：

##### 2.1 乔木

整枝剪去枯枝和病枝，修剪6次/年；适时浇水、施肥；及时防治虫害、病害，打药6次/年。

##### 2.2 色块：

整形修剪使轮廓清楚，修剪6次/年；适时浇水、施肥；及时防治虫害，打药6次/年。

##### 2.3 草坪

草坪生长旺盛，覆盖率大于90%，杂草率小于5%；适时浇水、施肥；适时修剪；及时防治虫害；草坪补种。

2.4 适时清除杂草，不少于6次，大树冬天刷白。

#### （四）客户服务

负责客户接待、报修、安排协调、会议服务、迎宾接待、收发报刊、函件等。

1、迎宾接待：大楼内问询和接待工作，接待室的来客服务。

2、报修：对大楼内工作人员诉求进行登记处理。

3、收发报刊、函件：大楼内报刊杂志分发和函件的转送。

4、会议服务：（1）后四楼会议室（包括工作例会服务和其他临时会议服务，具体以办公室通知为准）

5、其他招标人交办的事宜。

#### （五）内勤

负责物业台帐资料（包括整理、归档及查询工作）、考勤、仓储等管理；物业管理企业必须运用计算机管理，所有资料要求做到保存完整，管理完善，交接手续完备，检索方便准确。

#### （六）本物业服务范围内的其他工作事项

1、建立严格规范的应急体系，以便应对突发的传染性疾病、火灾、治安等紧急情况，当发生紧急情况时，乙方必须无条件地配合甲方相关工作等。

注：乙方提供的物业服务应达到《招标文件》和《投标文件》的标准及国家规定的标准，有冲突处，按高标准执行。

#### 第四条 委托物业管理服务要求

1、乙方提供的物业管理服务应达到招标文件和投标文件的标准和国家规定的标准。

2、物业管理服务要求（详见招标文件第二部分招标项目内容及管理服务要求中的第二条）。

3、物业岗位设置与工作职责（详见招标文件第二部分招标项目内容及管理服务要求中的第三条）。

#### 第五条 物业管理服务费用组成

本物业管理费用支付时，乙方应提供税务发票。

1、物业管理服务费包括：招标文件报价内容及价格测算中的所有费用。

2、物业管理服务费不包括以下费用：

（1）本合同未列入委托管理范围和委托管理事项的其他服务费用。

3、在合约履行中，乙方接受甲方委托，提供其他专项服务的，专项服务的内容和费用另行约定，甲、乙双方按其约定执行。

4、除本合同规定的应收费项目外，未经甲方同意，乙方不得以甲方所辖物业设备设施提供使用为由收取其他任何费用（应甲方的要求，向甲方提供的特约有偿服务收费除外）。广场、停车场等一律不予收费。

#### 第六条 合同价款及付款方式

## 1、合同价款

(1) 本物业一年管理费总价为人民币：叁拾贰万捌仟贰佰元整（¥：328200.00元）。  
每半年结算一次，六月底前结清上半年物业费，十二月底前结清下半年物业费。

乙方提供的银行账户必须与公章一致，具体如下：

开户行：工行盐城分行营业部

开户名称：盐城市江海物业服务有限公司

帐号：1109660109200688426

联系人：姜大东

联系电话：13921856097

## 第七条 甲方的权利义务

### 一、甲方权利：

- 1、审定乙方拟定的年度物业管理服务计划和方案；
- 2、对物业设备设施和共用部分自然损坏的大中修及更新、改造计划、方案、费用的审批，并组织验收；
- 3、甲方有权对乙方的物业管理工作和投标文件中的承诺、考核标准、合同履行情况进行监督检查，考核、监督乙方管理工作的实施及相关制度和投标文件承诺执行情况，对发现的问题，乙方应及时整改，针对乙方未达标或考核不合格的情况提出整改要求并扣除相应的物业服务费用；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；
- 4、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；
- 5、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；
- 6、监督、指导乙方人员在区域内的一切行为和活动；
- 7、在不影响乙方正常经营的基础上，有权参与乙方的运行管理，并实施监管；
- 8、有权制定企业内部管理方面的制度督促乙方执行，并对乙方员工违规违纪现象有权对照所规章制度实施查处；
- 9、对乙方服务态度欠佳和工作质量不能满足需要，有权对乙方实施警告，年内警告三次以上仍不能改观，甲方有权终止合同；
- 10、依据相关法律、法规规定享有的其他权利。



## 二、甲方义务：

1、向乙方无偿提供一定面积的办公用房和值班用房；

2、甲方应向乙方移交下列资料：

(1) 竣工总平面图，绿化图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

(2) 设备设施的安装、使用说明书和维护保养等技术资料；

(3) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(4) 物业管理所必需的其他资料。

3、按照合同约定缴纳物业管理服务费；

4、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

5、协助乙方规范对区域内人员违反法规、规章的行为；

6、协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题；

7、法律、法规规定的其他义务。

## 第八条 乙方的权利义务

### 一、乙方权利：

1、按照国家和有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务合同进行管理，提供专业化的服务；

2、按照本合同和有关规定向甲方收取物业管理服务费用和其他费用；

3、根据甲方授权，制定必要的规章制度，并以有效方式督促辖区使用人遵守；

4、根据甲方授权，采取规劝、警告等措施制止使用人违反公众管理制度的行为；

5、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

### 二、乙方义务：

1、全面贯彻执行国家物业管理的法规、政策，全面遵守招标文件的要求，执行投标文件的承诺，接受甲方的检查、考核和监督，接受物业管理行政主管部门等的监督和指导。

2、及时向甲方通告本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方的监督管理；

3、在承接物业后，乙方按甲方要求随时配合进行设备设施的查检查验工作，应当对物业共用部位、共用设备设施进行查验，并做好书面记录和签认工作；

4、结合本物业管理区域的实际情况，编制年度管理计划，维修保养计划，经甲方批准后组织实施；

5、制止本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规章制度

的行为，对违反法律法规规定的行为及时向甲方报告；

6、协助做好本物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场、协助做好救助工作；秩序维护人员在维护本物业管理区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害公民的合法权益；

7、非经甲方许可并办理有关手续，不得擅自改变物业管理区域内共用部分、共用设备设施的用途；对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

8、因维修、养护共用部位、共用设备设施需要而暂时停水、停电或停止共用设备设施的使用的（除排危抢险情形以外），乙方应事先通知甲方；

9、乙方员工的人生财产损害、安全责任等所有责任由乙方承担，与甲方无关；

10、经甲方书面同意，可选聘专业单位承担本物业的个别专项管理业务，但不得将履行本合同的责任转让给第三方；

11、本合同终止时，应当将物业管理用房和物业管理相关资料、物件、设施及时如数地移交给甲方，不得以任何理由拒绝或拖延；

12、法律、法规规定的其他义务。

#### 第九条 物业管理用房

一、甲方按照有关规定，向乙方提供固定的物业管理用房。

二、物业管理用房属甲方所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等及时如数地移交给甲方。

#### 第十条 物业管理服务质量

乙方按甲方的委托服务事项和服务考核细则（考核标准）进行物业服务，其服务质量达到优质服务的管理标准。

#### 第十一条 违约责任

一、若因房屋建筑质量，设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大安全事故的，其直接原因以法定机构的鉴定为准，甲、乙双方应依此作为对责任方进行责罚的依据，其责任方将承担相应赔偿责任。

二、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。

三、甲方违反本合同的约定，未能按时如数交纳物业服务费的，应按每月千分之五的标准向乙方支付违约金，并应于五日内补交费用。

四、乙方违反本合同约定，乙方如发生将本物业转包、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支付物业服务费。

五、甲、乙双方约定，以下条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

(1) 因维修、养护共用部位、共用设备设施需要暂时停水、停电或停止共用设备设施的使用的（除排危抢险情形以外，乙方应事先通知甲方）；

(2) 因政府有关部门原因而非乙方责任造成的供水、供电、通讯、有线电视及其他共用设备设施的障碍和损坏；

(3) 天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；

(4) 暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为事由所致的损害（因乙方故意或过失所致者除外）；

(5) 因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

(6) 因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

(7) 因乙方书面建议甲方改善共用部分（含共用部位、共用设备设施）或改进管理措施，而甲方未采纳所致的损害。

(8) 因不可抗力而导致的中断服务或物业价值的贬损。

#### 第十二条 其他

1、该项目管理过程中中标的项目经理必须常驻现场实施管理，并参与甲方的日常考勤。中途项目经理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 7 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。

2、在合同实施过程中，所有进场服务员工的安全由乙方自行负责，如发生安全事故甲方不承担任何责任且有权解除合同。

3、如乙方不及时发放工资，甲方发现后有权解除合同。

4、乙方人员更换及缺岗须向招标人书面报备，在规定时间内补足人员。

5、本合同中的未尽事宜，甲、乙双方可协商后进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具同等效力。本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

6、甲方的招标文件和乙方的投标文件为本合同的附件，本合同附件均为合同的有效组成部分。

7、乙方须服从并配合甲方日常管理与考核；否则，接受甲方处罚，直至终止合同。

8、本合同及其附件和补充协议中的未规定事宜，均按照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

9、服务期满后，甲方收回全部设备，乙方所借用机械、用具如丢失、损坏，负责赔偿。  
乙方人员结清财产手续后，方可撤离。

10、本合同之附件如有与本合同相抵触之处，以本合同规定为准。合同期满本合同自然终止。

11、如甲方发现乙方按投标承诺配备了相应人员，但却不能完成相应物业服务或服务量达不到要求的，甲方可责令乙方无偿更换或增加相应派遣人员，直至满足相应服务要求，其产生的费用由乙方自行承担，甲方不另行支付。

12、乙方中标后须在一周内向甲方提交更具体、详细、切实可行的服务管理方案，并获得甲方认可。

13、本合同在履行中如遇争议，甲、乙双方可以通过协商和解、依法申请调解、向有关行政部门申诉、提请仲裁机构仲裁、向人民法院提起起诉等方式解决。

14、本合同正本连同附件，一式陆份，甲、乙双方各叁份，具同等法律效力。

15、本合同自甲、乙双方签订之日起生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（或委托人）（签章）

法定代表人（或委托人）（签章）：

签订时间：2022年1月6日

