

云龙区行政中心物业管理服务合同书

甲方：徐州市云龙区机关事务服务中心 项目名称：云龙区行政中心物业管理服务

乙方：徐州国华物业管理有限公司 项目编号：JSZC-320300-XZCG-G2024-0120

签订时间：

签订地点：徐州市云龙区和平大道 66 号

甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》，按照云龙区行政中心物业管理服务项目发出的中标通知书、招标文件及乙方的投标文件等，按照平等、自愿的原则，经友好协商，签订本合同。

第一章 物业管理服务基本情况

第一条 物业情况

1. 物业名称：徐州市云龙区行政中心物业管理服务
2. 物业地址：徐州市云龙区和平大道 66 号

第二条 物业服务范围：见合同附件 1

第三条 物业管理服务要求

1. 物业管理服务工作要求

- (1) 物业管理服务工作原则：统一、规范、高效、安全。
- (2) 物业管理服务工作要求：见合同附件 2。

2. 物业管理服务人员要求

- (1) 物业管理服务人员配备原则：精干、高效、专业、敬业、健康。
- (2) 物业管理服务人员均需同时具备以下条件：
 - ① 无犯罪记录、无恶习、无复杂社会关系；
 - ② 有医院出具的健康证明，无重大疾病和传染病，具备正常从事物业管理服务工作所需要的身体条件；
 - ③ 电工等技术岗位需持证上岗。

(3) 乙方严格按照乙方投标文件中《组织机构设置及人员配备方案》组建物业管理服务队伍。合同签订后 5 个工作日内，乙方向甲方报送物业管理服务人员花名册、照片、相关证件影（复）印件和证明。

3. 组织机构设置及人员配备要求：见合同附件 3。

4. 采购需求：见合同附件 4。

5. 验收标准（验收要求、验收标准和程序）：

(1) 验收标准：见本合同“第二章 物业管理服务质量”。

(2) 验收要求、验收程序：若乙方提出书面验收要求，甲方接到书面验收要求后 5 个工作日内出具验收书，如乙方对验收书有异议，在接到验收书后 7 个工作日内向甲方书面提出。

6. 物业管理服务人员工资要求

- (1) 按照法律、法规和国家、省、市的规定，乙方按月足额发放工资；
- (2) 不得低于规定的月最低工资标准。下列项目不作为最低工资的组成部分，

乙方按规定另行支付：①加班加点的工资；②中班、夜班、高温、低温、井下、有毒有害等特殊工作环境、条件下的津贴；③劳动者按下限缴存的住房公积金；④法律、法规和国家规定的劳动者福利待遇等。

(3)工资发放采用银行代发方式。

第二章 物业管理服务质量

第四条 物业管理服务质量要求

达到《物业管理服务日常考核办法》（见合同附件5）85分以上。

第三章 物业管理服务期限及物业管理服务费用

第五条 物业管理服务期限（合同期限）

壹年。自2025年1月1日起至2026年12月31日

第六条 物业管理服务费用

1. 本合同总价：¥ 1584000 大写：人民币 壹佰伍拾捌万肆仟元整。

2. 经双方协商一致，选择以下第 二 种付款方式：

第一种付款方式（不提交预付款保函的）

(1) 合同总价的百分之十(10%)即¥ 大写：人民币 ，在合同签订生效，甲方自收到发票（发票金额为合同总价的10%）后10个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户。

(2) 预付款抵扣后期应支付的物业管理服务费用。预付款抵扣完后，每月物业管理服务费用=物业管理服务费用（即合同总价）*90%/24”。

第二种付款方式（提交预付款保函的）

(1) 合同总价的百分之二十(20%)即¥ 316800.00 大写：人民币 叁拾壹万陆仟捌佰元整 作为预付款，在合同签订生效且乙方向甲方出具合同总价的百分之二十(20%)即¥ 大写：人民币 叁拾壹万陆仟捌佰元整 的预付款保函，甲方自收到发票（发票金额为合同总价的20%）后10个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户。乙方逾期提供预付款保函的，甲方有权延期付款且不承担任何违约责任。

(2) 预付款抵扣后期应支付的物业管理服务费用。预付款抵扣完后，每月物业管理服务费用=物业管理服务费用（即合同总价）*80%/24”。

二、每月物业管理服务费用的支付

每月甲方按验收（考核）结果，收到乙方开具发票之日起10个工作日内支付当月物业管理服务费用，由甲方办理政府采购资金结算手续，经审核后支付给乙方，乙方逾期提供发票的，甲方有权延期付款且不承担任何违约责任。具体如下：

1. 考核实行百分制，依据考核办法进行评分。
2. 每月考核分数由综合考评得分与日常检查考评得分组成，根据上述考核形

式计入相应分值。

3. 月度考核分数 85 分以上为合格，全额支付合同约定的“每月物业管理服务费用”；

4. 月度考核为 85 以下的，实际支付物业管理服务费用为：当月实际得分/85×合同约定的“每月物业管理服务费用”。

5. 月度考核连续两个月为 70 分以下，或月度考核为 60 以下的，全额扣除合同约定的“每月物业管理服务费用”，甲方有权单方面解除合同。

6. 年度满意度调查达 85%及以上，继续履行原合同；年度满意度低于 85%，甲方有权单方面解除合同。

三、合同约定的乙方账户：

开户银行：工商银行淮东支行

银行账号：1106020419210051308

第四章 物业的承接验收

第七条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

1. 承重结构部位、外墙面、大厅、楼梯间、走廊通道、管道井等；
2. 上下水管道、落水管、供电线路、共用照明、化粪池、配电设备（高低压）、中央空调、加压供水设备、消防设备、电梯设备等；
3. 配电房、水泵房、消防、安全监控室、公共卫生间等。

第八条 资料移交

1. 乙方承接物业时，甲方应根据乙方需要移交相关资料；
2. 合同终止时，乙方应将已经移交给乙方的资料移交给甲方。

第五章 双方的权利义务

第九条 甲方的权利义务

1. 甲方的权利

- (1) 依据合同约定，对乙方进行检查和考核。
- (2) 按照甲方审核认可的服装式样、颜色，乙方制作和购买乙方物业管理服务人员的服装，所有服装费用均由乙方承担。
- (3) 乙方如有人员调整应经甲方同意。涉及项目经理、主管等人员的调整应提前 2 个月告知甲方。
- (4) 甲方有权警告违反本合同规定的乙方人员。按照甲方要求，乙方更换违反本合同规定的人员。
- (5) 追究乙方违约责任。

2. 甲方的义务

- (1) 按合同约定支付物业管理服务费用。
- (2) 物业管理服务用房由甲方指定。
- (3) 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第十条 乙方的权利义务

1. 乙方的权利

- (1) 有权要求甲方按合同约定支付物业管理服务费用。
- (2) 有权要求甲方指定物业管理服务用房。

2. 乙方的义务

- (1) 乙方不得分包本项目；
- (2) 提供的物业服务符合本合同“第二章 物业管理服务质量”；
- (3) 按照本合同约定提供物业服务，具体见“第三条 物业管理服务要求”中“1. 物业管理服务工作要求”；
- (4) 乙方应按投标文件配备人员及到岗，具体见“第三条 物业管理服务要求”中“3. 物业管理服务人员要求”；
- (5) 按照甲方要求，乙方更换违反本合同规定的人员；
- (6) 接受甲方的检查和考核；
- (7) 按照甲方审核认可的服装式样、颜色，乙方制作和购买乙方物业管理服务人员的服装，所有服装费用均由乙方承担；
- (8) 乙方如有人员调整应经甲方同意。涉及项目主管等人员的调整应提前2个月告知甲方；
- (9) 不得占用非指定的物业管理用房，不得改变物业管理用房用途；
- (10) 不得因乙方原因，发生火灾、水灾、伤亡等重大安全事故，如若发生，乙方承担全部赔偿及法律责任；
- (11) 合同终止时，乙方应将物业管理服务用房、相关资料等妥善交还给甲方。
- (12) 乙方应及时向甲方通告本物业管理服务区域内有关物业管理的重大事项，及时处理投诉，接受甲方监督。
- (13) 因维修物业或者公共利益，乙方确需临时占用、挖掘本物业管理服务区域内道路、场地的，应征得甲方的同意。临时占用、挖掘本物业管理服务区域内道路、场地的，应在甲方要求的期限内恢复原状。
- (14) 乙方未能履行本合同的约定，导致甲方或第三方人身、财产安全受到损害的，依法承担赔偿责任及相应的法律责任。乙方对自己管理的范围内因管理不善而造成的一切损失，负相应的赔偿责任。
- (15) 乙方对本项目物业管理服务人员进行岗前培训，不得违章指挥、强制冒险作业、违规作业。
- (16) 乙方负责处理本公司员工的生病、事故、伤残、死亡以及一切劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。乙方保证如有上述情况发生，积极处理，确保不影响甲方正常办公。

第六章 违约责任

第十一条 违约责任

一、甲方责任

乙方按合同履行，甲方按合同约定支付物业管理服务费用，甲方每逾期15个工作日，甲方向乙方支付当月物业管理服务费用(0.1)%的违约金，但违约金的总数不超过当月物业管理服务费用的(1)%。

二、乙方的责任

第一部分

乙方有下列情况之一的，全额扣除当月的合同约定的“每月物业管理服务费用”，且甲方有权解除合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失，甲方不予补偿；造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿费从物业管理服务费用中直接扣除，不足部分向乙方追索：

(1) 乙方分包本项目的；

(2) 按照《物业管理服务日常考核办法》考核得分在60分以下的；

(3) 乙方违反本合同“第一章 物业管理服务事项”中“第三条 物业管理服务要求”中“6. 物业管理服务人员工资要求”的。

第二部分

(一) 乙方违反“第十条 乙方的权利义务”中“2. 乙方的义务”中(2)一(16)的，第一次发生(发现)的，甲方有权从物业管理服务费用中扣500-10000元。第二次发生(发现)的，甲方有权从物业管理服务费用中扣1000-20000元，且甲方有权解除合同，由此造成的全部损失(包含甲乙双方的直接损失和间接损失)，由乙方承担；乙方管理服务过程中配备的工人人数及工人年龄结构、队伍管理人员配置不符合要求(见乙方投标文件)，经连续两次督促整改仍未能达到管理要求的，甲方有权提前终止合同，由此造成的全部损失由乙方承担；因物业管理不当造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿费从物业管理服务费用中直接扣除，不足部分向乙方追索。

(二) 上述违约事项如与《物业管理服务日常考核办法》中相关内容相同，乙方应先行承担上述违约责任，乙方按照本合同承担违约责任后，甲方按照《行政中心物业服务考核内容及评分标准》考核时，将不再扣减相应的分值。

第十二条 本合同在下列条件全部满足后生效，生效日期以下列条件全部满足的最晚日期为准：

(1) 双方加盖公章或合同专用章；

(2) 甲方收到乙方的履约保函，具体详见《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函(保险)的通知》(苏财购〔2023〕150号)规定。)

第十三条 合同的双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。

第十四条 双方约定，在履行合同过程中产生争议时，应通过友好协商解决，若协商不成可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

双方确认合同地址信息作为合同所涉及文书往来及债务催收或诉讼(仲裁)文书(包括但不限于传票、开庭通知书、判决书、裁定书、裁决书、调解书、限期履行通知书等法律文书)送达地址，并且如涉及诉讼，认可该地址即为受诉法院或仲裁机构送达诉讼文书的送达地址。若按该地址送达的相关文书无人签收或被拒绝签收，则文书退回之日视为送达之日。

第十五条 合同其他未尽事宜及与招标文件有矛盾之处，以招标文件[项目编号：JSZC-320300-XZCG-G2024-0120]为准。

第十六条 合同一式陆份，具有同等法律效力，甲方两份，乙方两份，徐州市政府采购中心一份存档，政府采购管理部门一份备案。

第十七条 按照《财政部关于做好政府采购信息公开工作的通知》(财库(2015)135号)，甲方依据《保守国家秘密法》等法律制度规定确定本合同()部分涉及国家秘密，该涉及国家秘密部分不公告；甲方依据《反不正当竞争法》等法律制度的规定与乙方约定本合同()部分涉及商业秘密，该涉及商业秘密部分不公告。

甲方：徐州市云龙区机关事务服务中心

单位签章：

单位地址：徐州市云龙区和平大道66号

开户银行：

银行帐号：

联系人：

联系电话：

日期：

2024.12.30

乙方：徐州国华物业管理有限公司

单位签章：

单位地址：云龙华府商业街1-428室

开户银行：工商银行淮东支行

银行帐号：1106020419210051308

联系人：李雪梅

联系电话：15905219726

日期：2024.12.30

李雪梅

合同附件

物业管理服务日常考核办法

考核形式分为日常考核、月度考核、年度满意度调查三种形式。月度考核、年度满意度调查采用百分制。

1. 日常考核

云龙区机关事务服务中心日常巡查过程中或机关各单位在日常工作中,发现服务不达标或接到职工投诉,各单位有权向中标人反映并要求限期整改,整改不及时或不到位的,可通过云龙区机关事务服务中心向被考核方下发书面整改通知单并计入月度考核,扣除当月月度考核相关项目分值,当月同类问题多次发生(3次及以上),月度考核该项记0分。

2. 月度考核

每月一次,主要考核服务范围内各项工作和服务的落实完成情况及落实完成质量及效果。按量化考核表所列项目打分,成绩计入月度考核分。

3. 年度满意度调查

由云龙区机关事务服务中心、云龙区机关各单位和云龙区机关事务服务中心物业服务科共同参加对物业服务进行综合考评。以满意度调查表为依据,实行百分制。通过对物业服务质量的情况进行打分,综合平均后即综合考评得分。调查指标及权重由云龙区机关事务服务中心确定。

4. 特殊事件扣分标准

(1) 云龙区机关事务服务中心检查发现问题,中心领导发现一次扣4分;物业服务科发现一次扣3分;

(2) 职工投诉问题经核查属实,一次扣2分;

(3) 不积极配合机关各单位完成各项工作的,扣2分;

(4) 对机关事务服务中心提出整改工作不达标的,该项记0分;

(5) 出现恶劣事件,造成不良影响的,该项记0分。

影响特别恶劣,造成严重不良影响的机关事务服务中心可以单方终止合同。

5. 考核评分

(1) 考核实行百分制,依据考核办法进行评分。

(2) 每月考核分数由综合考评得分与日常检查考评得分组成,根据上述考核形式计入相应分值。

(3) 月度考核分数85分以上为合格,全额支付合同费用;月度考核为85分以下的,当月按照实际得分比例支付合同费用。

(4) 月度考核连续两个月为70分以下,或月度考核为60以下的甲方有权单方面解除合同。

(5) 云龙区机关各单位满意度调查达85%及以上,继续履行原合同;云龙区机关各单位满意度低于85%,甲方有权单方面解除合同。

6、本办法由云龙区机关事务服务中心负责组织实施并给予解释。