

物业服务合同

甲方：徐州市检验检测中心

乙方：南京金百丰物业管理集团有限公司

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》，按照徐州市检验检测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 基本情况

第一条 服务区域

座落位置：

1. 徐州市检验检测中心（本部）（徐州市云龙区商聚路 12 号）。
2. 徐州市检验检测中心（分部）（徐州市经济开发区蓝海湾工程装备产业园好运路）。

第二条 服务内容

1. 基本服务。
2. 保洁服务

（1）徐州市检验检测中心（本部）办公区域保洁，约 13000 m²。含办公楼会议室、活动室、领导办公室、门厅、卫生间（26 个）、走廊、楼梯扶手、栏杆等公共区域设施。

（2）徐州市检验检测中心（本部）院内保洁，占地 58 亩。含道路、走廊、围栏、宣传栏、导向标志、卫生间、车棚、停车场等公共

设施。

(3) 徐州市检验检测中心（分部）实验区域保洁，约 2452 m²。
含门厅、实验室、走廊、楼梯扶手、栏杆等设施。

3. 公用设施设备维护服务。

4. 绿化养护服务

徐州市检验检测中心（本部）院内，约 20000 m²。含杨树、柳树（杨柳飞絮）治理（每年一次“抑絮灵”），约 60 棵。

5. 垃圾处理服务：徐州市检验检测中心（本部）院内，办公垃圾及生活垃圾。工作人员约 500 人。化粪池清理：徐州市检验检测中心（本部）院内，化粪池数量约 16 个。

6. 会议服务。

第三条 服务要求

1. 工作要求

(1) 基本服务要求、保洁服务要求、公用设施设备维护服务要求、绿化养护要求、垃圾处理要求、化粪池清理要求、会议服务要求：见合同附件 1《物业管理服务方案》。

2. 人员要求

(1) 服务人员配备原则：精干、高效、专业、敬业、健康。

(2) 服务人员均需同时具备以下条件：

① 无犯罪记录、无恶习；

② 有医院出具的健康证明，无重大疾病和传染病，具备正常从事服务工作所需要的身体条件；

③ 岗前培训合格率 100%。

④ 所有服务人员经甲方审核通过后方能上岗。

(3) 严格按照乙方投标文件中《物业管理服务人员方案》组建服务队伍。合同签订后 5 个工作日内,乙方向甲方报送服务人员花名册、照片(2 寸)1 张、身份证复印件 1 份、所在常住地公安机关提供的无犯罪记录政审材料—《政治审查表》、经县(区)以上医院体检后提供的《身体检查报告表》和其他相关证明原(复)印件。

3. 人员配备要求: 见合同附件 2。

4. 采购需求: 见合同附件 3。

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 服务质量”。

(2) 验收要求、验收程序: 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. 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。

7. 设施、设备工具要求：见合同附件 4。

第二章 服务质量

第四条 服务质量要求

1. 按照本合同附件 1 要求完成各项工作。
2. 不出现水、电、消防重大安全事故。
3. 在有重要接待任务及检查时，不出现严重问题，无媒体曝光。
4. 服务人员要求按规定统一着装。
5. 不得做出任何有损公共卫生的事，如随地吐痰、乱丢垃圾或乱写乱画等。
6. 不得迟到、早退、旷工、无故缺勤，或上班时间串岗、空岗等。
7. 服务态度不得恶劣，粗言秽语，不违反甲方各项规定。

第三章 服务期限

第五条 服务期限（合同期限）：

1 年，2026 年 1 月 1 日 至 2026 年 12 月 31 日。

第四章 物业服务费用

第六条 物业服务费用总金额：¥ 1216886.57 （大写：壹佰贰拾壹万陆仟捌佰捌拾陆元伍角柒分）。

第七条 每月支付一次物业服务费用。甲方在收到乙方开具发票之

日起 10 个工作日内支付上月物业服务费用，由甲方办理政府采购资金结算手续，经审核后支付给乙方。

第八条 每月物业服务费用的支付

一、付款方式

经双方协商一致，选择以下第 一 种付款方式：

（一） 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¥ 121688.65 大写：人民币 壹拾贰万壹仟陆佰捌拾捌元陆角伍分，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服务费用。预付款抵扣完后，每月物业服务费用=物业服务费用（即合同总金额）*90% /12。

（二） 付款方式（提交预付款保函的）

1. 合同总价的百分之四十(40%)即¥ / 大写：人民币作为预付款，在合同签订生效且乙方向甲方出具合同总价的百分之四十(40%)即¥ / 大写：人民币 / 的预付款保函，甲方自收到发票（发票金额为合同总价的 40%）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服务费用。预付款抵扣完后，每月物业服务费用=物业服务费用（即合同总价）*60% /12。

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、管理。
- (2) 对乙方不称职的工作人员，甲方有权要求乙方限期更换。
- (3) 乙方如有人员调整应经甲方书面同意。
- (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服务费用。
- (2) 甲方向乙方提供适当的管理用房（产权属甲方）由乙方无偿使用。

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服务费用。
- (2) 有权要求甲方提供服务用房。

2. 乙方的义务

- (1) 乙方不得分包本项目。
- (2) 提供的服务符合本合同“第二章 服务质量”。
- (3) 接受甲方的检查和考核。
- (4) 在服务期内，乙方必须做好工作人员上岗前所需要的安全措施和安全教育培训，保证人员的安全，在甲方工作范围内发生的一切事故责任后果，均由乙方负责承担。

(5) 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。

(6) 按照本合同约定提供服务，具体见“第三条 服务要求”中“1、工作要求”。

(7) 乙方应按投标文件配备人员，具体见“第三条 服务要求”中“3、人员配备要求”。

(8) 按照甲方审核认可的服装式样、颜色，乙方制作和购买乙方服务人员的服装，所有服装费用均由乙方承担。

(9) 乙方如有人员调整应经甲方书面同意。

(10) 不得占用非指定的服务用房，不得改变服务用房用途。

(11) 合同终止时，乙方应将服务用房、设施、设备及相关资料等完好交还给甲方。

(12) 按照甲方要求，乙方更换违反本合同规定的人员；

(13) 对本项目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。

(14) 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每月物业服务费用。

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，赔偿费从物业服务费用直接扣除，不足部分向乙方追索。

(1) 乙方分包本项目的；

(2) 乙方违反本合同“第三条服务要求”中“6. 用工方案”或“7. 服务人员工资要求”的。

(4) 乙方违反本合同“第四条 服务质量要求”中第 1-2 项的。

第二部分：

(一) 乙方违反本合同“第十条 乙方的权利义务”中“2. 乙方的义务”中“(3)”——“(5)”的，第一次发生（发现）的，甲方有权从物业服务费用中扣 500 元。第二次发生（发现）的，甲方有权从物业服务费用中扣 1000 元，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。

乙方违反本合同“第四条 服务质量要求”中第 3-7 项及“第十条 乙方的权利义务”中“2. 乙方的义务”中“(6)”——“(14)”的，第一次发生（发现）的，甲方有权从物业服务费用中扣 200 元。第二次发生（发现）的，甲方有权从物业服务费用中扣 500 元。

以上违反约定造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿费

用从当物业服务费用中直接扣除，不足部分向乙方追索或从次月物业服务费用中扣除。

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) 甲方收到乙方按政府采购合同金额（合同总价）的0%提交的履约保证金（乙方以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交给甲方，乙方可自愿使用履约保函（保险代替缴纳履约保证金，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。

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-G2025-0124]为准。

第十六条 合同一式四份，具有同等法律效力，甲方一份，乙方二份，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。

第十八条 因不可抗力因素不能履行合约的，双方互不承担赔偿责任，但应在 2 小时内通知对方。不可抗力是指：不能预见，不可避免并且不可克服的客观情况，包括但不限于自然灾害，公害，航空风险，火灾，战斗，战争（宣战或未宣战），封锁，劳工骚乱，罢工，暴乱，叛乱，动乱，地震、交通阻塞事件，机构改革。如果上述事件的一条款或多条款发生，双方在此类事件发生期间免除本合同下的受此类事件影响的履约义务。

甲方

单位签章：

联系人：

联系电话：

日期： 2025.12.30



乙方

单位签章：

联系人：

联系电话：

日期： 2025.12.30.

