

政府采购合同

(服务类)

项目名称：盐城市亭湖区人民法院院机关及
派出人民法庭物业管理服务

委托方：盐城市亭湖区人民法院 (简称甲方)

受托方：盐城好管家企业管理有限公司 (简称乙方)

签订地址：盐城市亭湖区人民法院

签订日期：二〇二四年十月十六日

盐城市亭湖区人民法院院机关 及派出人民法庭物业管理服务合同

项目编号：JSZC-320902-JZCG-G2024-0019

项目名称：盐城市亭湖区人民法院院机关及派出人民法庭物业管理服务

委托方：盐城市亭湖区人民法院（简称甲方）

受托方：盐城好管家企业管理有限公司（简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》和《政府采购法》及有关规定，为明确甲、乙双方在盐城市亭湖区人民法院院机关及派出人民法庭物业管理服务中的权利、义务和经济责任，经甲、乙双方协商同意签订本合同。

一、采购标的

1.1 项目名称：盐城市亭湖区人民法院院机关及派出人民法庭物业管理服务

1.2 委托服务范围及内容：盐城市亭湖区人民法院院机关及派出人民法庭物业管理服务，包括但不限于服务内容主要包括卫生保洁、绿化养护、消防设施维修保养、监控值班、变频多联空调系统维修保养、安全巡查、公用设施设备的运行及维护、车辆管理、便民服务、综合管理等服务，甲方保留对服务范围及内容进行适当调整的权利。

二、合同金额

2.1 本合同总价为人民币（大写）：贰佰壹拾捌万陆仟零捌拾伍元壹角柒分（¥2186085.17），（此合同总价为一年的物业服务费）是指乙方为完成招标文件中所确定的全部服务工作内容所发生的一切费用，即主要包含但不限于：所有物业服务派遣人员的工资、社会保险费（五险一金）、人员服装费、加班费（含节假日加班费）、垃圾收集清运费（至垃圾房）、电话费、酬金（管理费、利润）、福利费、劳动保护用品费、保洁用具费、清洁用品（清洁剂、消毒剂等耗材）费、公众责任保险费、法定税费、意外伤害险费、体检费、劳务费、培训费、不可预测费及政策性文件规定等各项应有费用，以及为完成招标文件规定的物业管理服务工作所涉及的一切相关费用。合同期内，国家或地方政府征收新的或额外的税收、费用或调整最低工资标准、社会保险缴纳基数标准以及根据临时性工作要求安排员工突击加班加点所产生的劳务费等所有情况，甲乙双方协商后，签订补

充协议。

2.2 除本合同规定的应收费用外，未经甲方同意，乙方不得借物业服务，另行收取其他任何费用。

2.3 本项目用于保洁的日常劳动用具（包括拖把、扫把、手套、簸箕等）和日常清洁用品（清洁剂、消毒剂等耗材）均由乙方购置并承担费用。

2.4 本项目所有人员的工作服装和劳动保护用品等均由乙方购置并承担费用。

三、质量及周期要求

3.1 质量要求：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，且服务质量达到优质服务标准。

3.2 合同履行期限：物业管理服务合同期限为叁年，服务期限为 2024 年 11 月 1 日至 2027 年 10 月 31 日。合同一年一签，经考核合格续签下一年。

四、履约保证金

4.1 本项目履约保证金为合同价的 5%，即 人民币壹拾万玖仟叁佰零肆元（¥109304）（合同价即为中标价），于本项目服务期限满后无息退还。

根据招标文件中关于履约保证金约定的相关条款，乙方具有 AA 评级及以上信用管理部门备案的第三方信用报告，可降低履约保证金缴纳比例，履约保证金调整为中标价的 5%。

4.2 如乙方未能履行合同规定的任何义务，甲方有权从履约保证金中得到补偿。

五、服务要求：详见招标文件中项目需求部分。

六、付款方式

6.1 合同签订后，甲方支付合同总价的 30% 作为预付款，乙方须提供相应的增值税发票；

6.2 付款方式：剩余 70% 的物业管理费的支付采用按季度支付月月考核的方式，即甲方于次月 15 日前对上月的物业管理工作进行考核。

6.3 付款周期：从次季度起凭乙方开具的增值税发票和派驻人员工资发放签收表与甲方结算经考核合格后的上季度物业管理费。

如合同履行过程中连续有两个月考核不合格或累计三个月考核不合格，则甲方有权终止合同，且不予退还履约保证金，同时乙方承担违约责任，甲方重新选

择新的物业管理服务企业。

注：①本项目在合同履行期限内，甲方根据现场实际情况如出现增减乙方服务人员的，则增减人员费用按乙方投标报价书中的单价执行，总价并作相应调整。

七、结算方式

7.1 本项目采用“固定总价”合同，合同实施过程中中标总价一律不予调整（除甲方调整项目内容或合同约定调整外）。

7.2 结算价=中标总价±甲方调整项目内容或合同约定调整价款。

7.3 因乙方自身原因造成工作量增加的，乙方无权要求任何补偿。

7.4 有关乙方的银行账户信息为：

账户名称：盐城好管家企业管理有限公司

开户行：中国银行股份有限公司盐城盐马路支行

银行账号：470258208102

八、违约赔偿

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

8.2 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，并应于五日内补交拖欠费用；

8.3 乙方违反本合同约定，乙方如发生将本物业转包、转让、违规出现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，不予退还履约保证金并有权追究乙方其它责任；

8.4 双方约定，在下列条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

- (1) 因不可抗力而导致的中断服务或物业价值的贬损；
- (2) 因物业本身固有的瑕疵造成的损害；

8.5 甲乙双方均应严格履行合同的约定，若任何一方导致合同不能正常履行或无故单方解除合同，则应承担壹万元整（¥10000 元）人民币违约金和由此造成的后果，给对方造成的损失，应赔偿相应损失。

九、各方当事人的义务或协作事项及承担的责任：

9.1 甲方权利：

9.1.1 审定乙方拟定的年度物业管理服务计划和方案；

9.1.2 甲方有权对乙方的物业管理工作和投标文件、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》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；

9.1.3 对拒绝、不服从或抵触甲方领导指挥的乙方派遣人员，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；

9.1.4 监督、指导乙方派遣人员在区域内的一切行为和活动；乙方派遣的物业服务人员进场前应征求甲方的意见。如甲方对个别物业服务人员不满意，乙方应予以调换。

9.1.5 依据相关法律、法规规定享有的其他权利。

9.2 甲方义务：

9.2.1 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、地下管网竣工图等竣工资料；

(2) 物业管理所必需的其他资料。

9.2.2 按照合同约定按时足额支付物业服务费；

9.2.3 协助乙方做好物业管理工作；

9.2.4 协助乙方规范对区域内人员违反法规、规章的行为；

9.2.5 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；

9.2.6 法律、法规规定的其他义务。

9.3 乙方权利：

9.3.1 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；

9.3.2 按照本合同和有关规定向甲方收取物业服务费用和其他费用；

9.3.3 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内人员遵守；

9.3.4 依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

9.4 乙方义务：

9.4.1 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。

9.4.2 在承接物业时,应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验,并做好书面记录和签认工作;

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

9.4.4 乙方不得将履行本合同的责任转让给第三方;

9.4.5 本合同终止或出现本合同约定终止情形时,乙方应当在接到通知七日内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并撤出前委托管理区域,不得以任何理由拒绝或拖延;

9.4.6 法律、法规规定的其他义务。

十、物业管理用房

10.1 甲方须向乙方提供固定的物业管理用房。

10.2 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、物件、设施等及时如数地移交给甲方。

十一、不可抗力事件处理

11.1 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,则合同履行期延长,其延长期与不可抗力影响期相同。

11.2 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。

11.3 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。

十二、争议:

甲、乙双方应通过友好协商,解决在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争议,如协商仍得不到解决,任何一方均可依法向项目所在地人民法院起诉。在诉讼过程中,除提交诉讼的争议部分外,合同其余部分继续履行。

十三、违约终止合同

13.1 甲方在乙方违约的情况下,如果:

13.1.1 如果乙方未能履行合同规定的其他义务,乙方在收到甲方发出的违约通知后 15 天内,或经甲方书面认可延长的时间内未能纠正其过失。甲方可向乙

方发出书面通知，终止部分或全部合同。在这种情况下，并不影响甲方向乙方提出的索赔。

13.2 在甲方根据第 13.1 条规定，终止了全部或部分合同，甲方可以依其认为适当的条件和方法购买与未履行类似的服务，乙方应对购买类似服务所超出的费用负责。而且乙方还应继续执行合同中未终止的部分。

十四、转包和分包

14.1 甲方不允许乙方将本项目转包给任何第三方，否则，甲方有权终止合同，乙方的履约保证金将不予退还。转包造成甲方损失的，乙方应承担相应赔偿责任，从到期的合同款中扣除。

14.2 未经甲方同意，乙方也不得采用分包的形式履行合同，否则，甲方有权终止合同，乙方的履约保证金将不予退还。分包造成甲方损失的，乙方应承担相应赔偿责任，从到期的合同款中扣除。

十五、其他

15.1 本项目招标文件和乙方的投标文件中（以及投标时承诺）被甲方认可的部分为本合同的不可分割的组成部分，与本合同具有同样效力。

15.2 乙方自行协调解决本项目实施过程中发生的各种矛盾，甲方不承担任何费用和责任，服务期不顺延；乙方已到项目现场踏勘以充分了解项目情况及任何其他影响承包价的情况，任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔或服务期延长申请不被批准。

15.3 乙方在服务过程中必须确保安全，如造成各种人身伤害、财产损失或其他事故，均由乙方负责处理和经济赔偿，甲方不承担任何责任。

15.4 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质量达不到要求的，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。

15.5 本合同中的未尽事宜，招标文件中有规定的，按招标文件中的规定处理；没有规定的，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。

15.6 合同修改：欲对合同条款进行任何改动，均须由甲、乙双方协商一致，并签署书面的合同修改书。若未协商一致并形成书面文件的，则继续履行本合同

约定。

15.7 合同期满本合同自然终止。

15.8 本合同一式陆份，以中文书写，甲、乙双方各执叁份，经甲、乙双方签字盖章后生效。

甲方（采购人）：（盖章）

代表人（签字）：

电 话：

开户银行：

帐 号：

日期：2024 年 月 日

乙方（供应商）：（盖章）

代表人（签字）：

电 话：

户银行：

帐 号：

日期：2024 年 月 日