2026-2027年度古县街道办事处办公楼综合物业服务合同

合同编号：

项目编号：JSZC-320481-JZCG-C2026-0004

采购人：（以下称甲方）溧阳市人民政府古县街道办事处

住所地：溧阳市古县街道古县南路58号

供应商：（以下称乙方）溧阳伊丰物业管理服务有限公司

住所地：溧阳市古县街道屏峰路1号白金苑小区82#楼（会所）二楼

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上签订本合同。

第一条　合同标的

甲方将内部区域：古县街道办事处办公楼1号楼（退役军人服务站、人武）、2号楼、3号楼、5号楼（含一楼8个休息间内16张床位床上用品的洗涤、晾晒）、6号楼1-7层所有区域（含大会议室、纪委审讯室、便民服务中心区域）、7号楼、8号楼、9号楼、12号楼、综治中心（司法所、综治办、信访办）、文体站（烈山路2幢房屋）、古县派出所、便民驿站（天目星城步行街）、人才公寓（2幢楼）；外部区域：古县南路58号1-12号楼所有外部区域（含操场及7号楼北侧公共厕所）委托乙方实行综合物业管理服务。

一、项目基本情况：

1、座落位置：溧阳市古县街道古县南路58号，东至古县南路，西至天目湖中学综合楼，南至天目湖中学操场，北至烈山路（原天目湖茶亭小学区域）；

2、占地面积：约64000㎡；

3、建筑面积：约38000㎡；

4、绿地面积：约__/__㎡；

5、物业类型：行政事业单位综合物业服务。

二、物业管理服务委托管理期限：2026年7月1日至2027年6月30日（12个月），服务期一年。

第二条　委托管理事项

一、物业托管服务范围：卫生保洁、秩序维护、日常维修、会场会务、协助甲方单位完成电梯、消防设施及高低压用电设施的维保工作。

二、对项目物业托管的标准要求：

该项目物业具有明显的专业特色，对此物业托管企业要有针对性，具有相关政策水平，树立政府形象，延续并提升服务层次，明确管理质量目标和长效管理方式，具有一整套清晰的，并与该项目特色相吻合的管理方案。详见后附服务质量标准表。

第三条　合同总价款

一、本合同项下年度物业管理服务费用（中标价）人民币 壹佰陆拾壹万壹仟元整（大写），¥：1611000.0 元（小写）。合同总价款已包含乙方聘用员工的工资、保险、福利、奖金、高温补贴等所有费用，乙方聘用员工发生的工伤事故、劳资纠纷等问题均由乙方负责处理解决，与甲方无关。

第四条　组成本合同的有关文件

下列关于溧阳市 2026-2027 年度古县街道办事处办公楼综合物业服务的采购活动相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

（1）合同书及补充协议

（2）中标通知书

（3）甲乙双方签署的文件、电传、协商纪要等文件

（4）采购文件及其补充文件

（5）投标文件及其补充文件

第五条　双方权利义务

甲方权利义务：

1、代表和维护产权人及使用人的合法权益；

2、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；

3、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

4、乙方驻点人员在为甲方提供服务期间应保证人员的稳定性，如有变更，应事前征得甲方书面同意；在服务过程中，甲方发现乙方工作人员有明显不符合要求的，乙方应在甲方提出要求后 5 日内给予调换；

5、审定乙方撰写的卫生保洁、秩序维护、日常维修、会场会务等管理制度、流程；并监督乙方对制度流程的完善、改进；

6、检查监督乙方服务工作的实施及制度的执行情况，并按照附件中的服务标准由甲方委托古县街道办事处办公室每月对乙方进行考核评分，考核合格后两个月内向乙

方支付半年度款项，如有考核不合格的情况，按照附件考核办法进行扣除相应费用后支付剩余款项；

7、审定乙方提出的物业管理工作计划；

8、在合同生效之日起向乙方提供___/___平方米建筑面积管理用房（产权属甲方），由乙方无偿使用；

9、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电、保洁日常所需清洁消耗品的供应；

10、协助乙方做好物业服务管理工作；

11、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

乙方权利义务：

1、根据有关法律、法规、本合同的规定及本物业的实际情况，制定物业服务管理制度及管理方案、年度管理计划等工作目标；

2、定期向甲方呈报服务计划；

3、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常物业服务管理工作，并委派管理人员驻点履行本合同；

4、自主开展各项管理活动，但不得侵害甲方及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；

5、根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，根据本合同中的服务标准附件进行考核，考核合格后向甲方收取物业服务费用；

6、建立、保存物业档案，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

7、乙方不得擅自转让本合同项下的各项业务。

8、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意报有关部门方可实施；

9、合同终止时，向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续；

10、法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

三、在管理过程中，因下列因素所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

1、天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

2、暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

3、因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

4、因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

5、因甲方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害。

6、因乙方书面建议甲方改善或改进物业管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

7、因甲方或物业使用人指挥调派乙方工作人员所致的损害；

8、本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；

9、除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

四、为维护公众、甲方及物业使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

第六条　质量保证

1、建立质量管理体系并有效运行，物业管理服务能够接受质量审核。

2、其他物业管理服务质量要求按常州市有关标准执行。

第七条　款项支付的方式及条件

1、本合同项下所有款项均以人民币支付。

物业管理服务费的结算形式：由甲方根据合同要求考核合格后，合同期内物业服务费用半年度决算一次。

2、银行汇款请汇入如下账号：

开户名：溧阳伊丰物业管理服务有限公司

开户行：江苏江南农村商业银行股份有限公司溧阳市屏峰支行

账　号：1243200000001633

3、以上款项按约定向乙方支付。

第八条　违约责任

1、甲方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，使乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决，造成乙方经济损失的，由甲方向乙方偿付合同总价 5%的违约金。

2、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的 5‰滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5%。

3、乙方无正当理由，违反本合同第五条及第六条的有关规定，未能达到规定管

理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方经济损失的，甲方有权扣留乙方全部履约保证金，同时乙方应向甲方支付合同总价5%的违约金。

4、乙方无正当理由，违反本合同第三条的有关规定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

5、如非乙方违反合同约定方面的原因，甲方单方提出终止或不续签本合同，根据《劳动合同法》第四十条第（三）款，甲方应承担乙方在甲方服务的所有人员一年一个月工资标准的经济补偿金。

第十条　合同的变更和终止

1、无特殊情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料等。

3、本物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理公司的交接过渡期最长为1个月，在此期间乙方应提供过渡期物业管理服务，过渡期物业管理服务标准和服务费标准不变，由乙方收取；1个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第十一条　合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

第十二条　争议的解决

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（1）种方式解决争议：

（1）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

（2）向溧阳仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在仲裁期间，本合同应继续履行。

第十三条　诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照谈判文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十四条　合同生效及其他

1、本合同自签订之日起生效。

2、本合同一式四份，甲乙双方各执一份，一份交溧阳市古县街道办事处存档，一

份由招标代理机构存档。

3、本合同执行期间如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

4、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释，条款中如与国家规定、条例有抵触的，则该条款无效并按国家规定和条例执行，合同的其它条款继续有效。

甲方（采购人）：（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

单位地址：

日期：2026年 6 月 29 日

乙方（供应商）：（盖章）

法定代表人：史习英

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

单位地址：

日期：2026年 6 月 29 日