物业服务合同

甲方：常州市武进区民政局

乙方：江苏高正健康产业集团有限公司

鉴于2025年10月，乙方成为武进区老年活动中心物业服务项目（编号为JSZC-320412-JZCG-G2025-0048）的中标供应商，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，甲乙双方按照武进区政府采购中心的采购结果签订本合同。

第一条　采购内容

1、项目名称：武进区老年活动中心物业服务，位于武进区湖塘镇湖塘街217号，占地面积约18亩，总建筑面积约2.5万平方米。主体建筑由北侧六层楼（A区）和南侧四层楼（B区）组成，A区为老年大学，B区一至三楼为老年活动中心，四楼为老干部活动中心。

2、采购内容：本项目为武进区老年活动中心物业服务，包括但不限于常州市武进区老年活动中心环境保洁、秩序维护、设施设备维修、绿化养护等管理服务。

3、服务范围：包括但不限于常州市武进区老年活动中心环境保洁、秩序维护、设施设备维修、绿化养护等管理服务。

4、服务期限：三年，自2025年11月1日至2028年10月31日，合同一年一签。

其中：本合同执行第一年度服务期，即自2025年11月1日至2026年10月31日，其中前三个月为试用期，试用期满经甲方考核合格后，本合同有效。一年合同期满后经甲方考核合格后可续签下一年合同，服务期限总累计不得超过三年。

5、其他：

第二条　合同总价款

合同总价（三年服务费）：2,532,966.69元（小写），人民币贰佰伍拾叁万贰仟玖佰陆拾陆元陆角玖分（大写）。年度服务费：844,322.23元（小写），人民币捌拾肆万肆仟叁佰贰拾贰元贰角叁分（大写）。

上述总价应包括：员工费用和管理人员费用、离职补偿金、保险、管理费、培训费、各类加班费、中夜班值班费、岗位补贴、高温补贴、员工福利、利润、车辆、设备、工具、消耗品、工会费、各种税费、政策性文件规定及合同明示或暗示的所有风险、责任、义务等各项应有的费用。合同期内若涉及本地区最低工资上调，涉及到工资差额、固定岗位工资差额、假日工资差额部分由乙方承担。

第三条　组成本合同的有关文件

下列关于本次采购活动方式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）采购文件；

（2）投标文件；

（3）中标通知书；

（4）中标人在投标、评标过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清；

（5）甲乙双方商定的其他文件等。

第四条　权利保证

乙方应保证甲方在合同履行期限内不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权或其他权利的起诉。一旦出现侵权，乙方应承担全部责任。项目经理及服务团队人员未经甲方确认不得擅自更换。服务团队人员配置情况每季度汇报武进区老年活动中心管理办。涉及项目经理配置和调整，需征得甲方正式同意。

一、甲方权利：

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、审定乙方撰写的物业管理服务管理制度；

5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划及财务预决算；

7、在合同生效之日起向乙方提供管理用房（产权属甲方），由乙方无偿使用，具体位置和面积根据实际情况商定（如有）；

8、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；

协助乙方做好物业服务管理工作；

9、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

二、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、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管理工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；

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

4、根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲方收取物业服务费用；

建立、保存物业管理帐目，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

5、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；

6、合同终止或提前解除时，于 7 个工作日内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；

7、乙方服务人员须服从甲方管理人员的管理。乙方承诺所派驻甲方服务的员工的劳资关系隶属于乙方，在工作中发生的所有工伤、医疗、意外等事故或其人员原因导致甲方、乙方或者第三人遭受人身、财产损失的，均由乙方自行处理，与甲方无关；如因乙方处理不善造成甲方影响或损失的，甲方有追究乙方责任的权利；

8、法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

第五条　质量保证和售后服务

1、乙方应按采购文件规定的服务要求、技术要求、质量标准向甲方提供服务。

2、质量保证：

（1）建立质量管理体系并有效运行，管理服务能够接受质量审核。

（2）各项承诺指标及所采取的措施详见“投标文件”。

（3）其他管理服务质量要求按常州市有关标准执行。

3、售后服务：

采购文件、投标文件、合同条款及中标通知书，中标人在投标、评标过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分，与主合同具有同等法律效力。

第六条　验收

验收主体：甲方

验收时间：履约验收条件达到时，甲方应当在5个工作日内启动履约验收工作，并向乙方发出《政府采购履约验收通知单》。

验收方式：甲方应当成立验收小组，负责采购项目履约验收具体工作。（技术复杂或专业性强的政府采购项目，可以邀请有资质的第三方专业机构参加验收并出具专业意见。对于甲方和使用人分离的采购项目，甲方或其委托的采购代理机构应当邀请实际使用人参与验收。 政府向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象进行公共服务项目满意度评价，评价结果作为履约验收的参考依据。）

验收内容：验收小组应当制定验收工作实施方案，按照方案开展验收，出具验收意见。

验收标准：应当符合政府采购合同约定、乙方投标文件的承诺、法律法规以及国家强制性标准等，对服务类采购项目，可以参照行业标准、专业标准等。

第七条　付款

1、本合同项下所有款项均以人民币支付，乙方向甲方开具发票。

2、付款方式：

1.支付方式：本项目所有款项均以人民币支付。

2.分期付款：年度物业费按季度平均支付。每季度费用与考核结果挂钩，经双方确认后进行支付。

3.考核

甲方将对服务情况（包括工作内容的完成情况和存在问题）每季度进行一次专项考核，季度考核发现不规范的地方，甲方有权责令物业公司进行整改。如季度考核分在90分以上则为合格并全额支付该季度服务费，考核分在90分以下为不合格且每少一分从每个季度服务费中扣除1000元费用作为处罚并提交书面整改措施。一个年度（四次季度考核）超过两次不合格不再续签合同，年度考核（四个季度的平均值）平均分在90分以上的可续签下一年度合同。

第八条　违约责任

1、甲方无正当理由拒绝验收或拒付合同款项的，应向乙方偿付年度服务费总价10%的违约金。

2、甲方逾期支付合同款项的，每逾期 1 天应向乙方偿付欠款总额0.5%的滞纳金，但滞纳金总额累计不得超过欠款总额的5%；一旦滞纳金总额累计达到欠款总额的5%，乙方有权解除合同。区财政因素除外。

3、乙方无法完成项目服务的，应向甲方支付年度服务费总价10%的违约金，同时甲方有权解除合同。

4、乙方逾期完成项目服务的，每逾期1天应向甲方偿付逾期交付服务费总额0.5%的滞纳金，但滞纳金累计不得超过逾期交付服务费总额的5%；一旦滞纳金总额累计达到逾期交付服务费总额的5%，甲方有权解除合同。逾期超过1年，视乙方无法完成项目，项目自动终止，甲方停止支付剩余款项并按相关条款进行处理，剩余款项包括已经申请但并未支付款项。

5、乙方完成的项目不符合要求的，应按照甲方选择的下列一种或多种方式承担赔偿责任：

(1)在甲方同意延长的期限内交付符合要求的提供服务并承担由此给甲方造成的一切损失；逾期未完成或完成的项目仍不符合要求，乙方应向甲方支付年度服务费总价10%的违约金，同时甲方有权解除合同。

(2)在甲方规定时间内，修正有缺陷的部分以达到合同规定的要求并承担一切费用和风险，同时承担甲方因此所遭受的全部损失；

(3)按合同规定同种货币退还甲方已付款项，同时承担由此发生的一切损失和费用，包括但不限于利息、银行手续费及所需的其他必要费用。

6、乙方未按规定和承诺提供伴随服务、售后服务的，应向甲方支付年度服务费总价5%的违约金。

7、违约方承担违约责任并不影响其合同项下的义务(合同解除的除外)。

8、其他：

第九条　不可抗力

1、不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，如战争、动乱、瘟疫、严重火灾、洪水、地震、风暴或其他自然灾害等。

2、任何一方因不可抗力不能履行本合同规定的全部或部分义务，应尽快以书面形式将不可抗力的情况、原因及对履行本合同的影响等及时通知另一方。同时，遭受不可抗力影响的一方有义务尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响，因未尽本义务而造成的相关损失由其承担。

3、发生不可抗力事件，任何一方均不对因不可抗力无法履行或迟延履行本合同义务而使另一方蒙受的任何损失承担责任，法律另有规定的除外。

4、合同各方应根据不可抗力对本合同履行的影响程度，协商确定是否终止本合同或是继续履行本合同。

第十条　合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第五十条规定的情形外，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、除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。

第十一条　合同的终止

本合同因下列原因而终止：

(1)本合同正常履行完毕；

(2)因不可抗力导致本合同无法履行或履行不必要；

(3)任何一方行使解除权解除本合同；

(4)合同的继续履行将损害国家利益和社会公共利益。

除上述情形外，甲乙双方不得擅自终止合同。

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）向甲方所在地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　合同生效及其他

1、本合同由甲乙双方签字、盖章后生效，并通过“苏采云”系统在线签订。

2、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

（以下无正文）

甲方（甲方）：　　（盖章）　　乙方（投标人）：　　（盖章）

地址：　　地址：

法定（授权）代表人：　　法定（授权）代表人：

2025 年 11 月 6 日　　年　　月　　日