江阴市疾病预防控制中心物业服务合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托人（以下简称甲方）：江阴市疾病预防控制中心

受托方（以下简称乙方）：江苏大桥物业管理有限公司

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将所管辖的江阴市疾病预防控制中心有关物业管理项目委托于乙方进行管理、服务。为确保物业服务工作的顺利进行，明确甲、乙双方的权利和义务，经双方商定，订立如下协议，以资共同遵守。

甲方同意乙方将物业项目中所涉及的电梯维护、消防维保、病媒生物防制项目按照服务标准委托具备相应资质的承包单位提供专业服务，甲方对乙方服务质量进行监督管理。设备维护、消控值班、高压运维、空调运行及进出风口清洗、安保服务、会务服务、卫生保洁、绿化养护补种等项目按照服务标准自行提供服务。乙方委托第三方服务的，要经过甲方同意并明确乙方与第三方的法律责任、安全责任和相关权利义务，因第三方原因未实现本物业项目管理目标的，由甲方向乙方主张权利，乙方可另行向第三方主张权利。

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）招标文件；

（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。

第二条 服务项目基本情况

江阴市疾病预防控制中心大楼位于长江路158号，由江阴市疾病预防控制中心和江阴市卫生监督所共同使用，建筑面积12800㎡。

第三条 乙方提供服务的受益人为甲方，甲方乙方均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托管理事项

第四条 服务范围内房屋、土建的维修、养护和管理，包括：房屋、屋顶、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅等。

第五条 设施、设备的小修、维修养护、运行和管理，包括：给排水系统（共用的上下水管道、落水管、气压给水装置，水泵房等）、共用照明、中央空调运维、消防系统所涉设施设备、电梯、屋顶避雷设施、智能化弱电系统（含监控设备）、高低压变配电系统（含高压运维）等，以及消防、电梯、防雷等系统的专业保养和年检。

第六条 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、化粪池、沟渠、停车库等。

第七条 服务范围内约8000 m^2公用绿地、花木等的养护与管理。

第八条 服务范围内公共区域的清洁卫生、垃圾的收集（含电梯、走廊、楼梯、厕所、大厅、茶水间、室外道路、绿化区域、停车库、广场区域等）、除“四害”及卫生消杀。领导办公室、接待室、会议室以及其他公共区域的卫生保洁工作。

第九条 维持公共秩序，按要求配置保安人员，消控值班人员，保障服务范围内的安全保卫工作，维护正常的办公秩序。包括门厅、安全监控、巡视、巡更、门岗执勤、交通与车辆停放秩序、公共秩序维护和治安、其它突发事件处理的管理。

第十条 会务服务，按接待标准做好会前、会中、会后有关服务工作。

第三章 委托管理期限

第十一条 委托管理期限为三年。合同一年一签，本合同期限自2026年1月1日零时起至2026年12月31日二十四时止。

第四章 双方权利义务

第十二条 甲方权利义务

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益。

2、制定有关管理规定、服务标准等，要求物业管理企业遵守。

3、审定乙方制定的物业管理方案。

4、检查监督、考核乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

5、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

6、做好向物业使用人的服务调查和物业配合工作，协助乙方做好物业管理工作和宣传教育等活动。

7、当有外来施工或物业使用人需装修物业时，负责告知有关规定和有关限制条件，订立质量、安全书面约定，并负责监督工作。

8、合同开始前由甲方牵头组织乙方和现服务方进行承接查验，并将查验中存在的问题进行整改到位后交接。

第十三条 乙方权利义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理方案。

2、根据甲方提出的服务内容和服务要求，按照相关后勤服务标准，保质保量组织实施。

3、配合编制房屋、附属建筑物、构筑物、设备、设施、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，交甲方审定。

4、配合编制物业管理年度工作计划、并报甲方审定。

5、经甲方同意可选聘有资质的专营公司承担本项目的专项管理业务，但不得将本项目的管理责任转让给第三方。

6、向甲方告知物业使用的有关规定，当甲方装修或有外来施工单位进入施工时，凭甲方的施工许可和书面约定，负责做好协调配合工作。

7、对所涉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后方可实施。

8、本合同终止时，乙方必须移交由甲方提供的全部管理用房及物业管理的全部档案资料，物业运行记录等。

第五章 委托项目管理服务质量

第十四条 乙方承揽的甲方的项目管理，须按本合同规定的委托管理事项达到下列质量要求：

1、房屋外观：完好、整洁。

2、设备运行：正常、无事故、无安全隐患。

3、各类设施、设备的维修、养护：及时、状态良好。

4、安全保卫：实行门卫值守、24 小时巡逻、消控值班制度，确保服务范围内无重大治安责任事故发生。

5、交通秩序：保持道路畅通、车辆无乱停乱放现象。

6、设备急修：一般不超过30分钟到场；小修：一般不超过1小时处理到位。

7、公共环境：清扫及时、全面保洁、无死角、垃圾日产日清。

8、会议服务：严格按照会议组织方要求，遵守保密制度，规范标准，文明礼貌。

9、确保有关设备、设施年度专业检测合格。

第六章 项目管理服务费用

第十五条 管理服务费

全年项目管理服务经费为 88.10508 万元（大写：捌拾捌万壹仟零伍拾元捌角），由乙方实行包干，按季考核结算。

第十七六条 房屋及设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

1、服务范围内共用设施设备、公用设施和附属建筑物的小修、养护费用500元以内由乙方承担；大中修费用、更新费用由甲方负责并承担。

2、在承包服务项目内的清洁工具、各类常用工具及500元及以下维修配件由乙方承担。

第七章 违约责任

第十七条 季度考核60分以下为考核未通过，视为乙方违约，当季物业费用按50%支付，同时甲方有权单方面提前终止合同。

第十八条 乙方违反本合同要求，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿（以中标价的20%计价）。

第十九条 甲乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付10万元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第八章 附 则

第二十条 自本合同生效后，于 2026 年 1 月 1 日前，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第二十一条 在三年服务期内，每年合同期满后，乙方全部完成合同约定，甲方反映良好，续订合同。

第二十二条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第二十三条 本合同附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十四条 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。

第二十五条 本合同在履行中发生争议，双方协商解决。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，则采取以下方式解决争议：向江阴市人民法院提起诉讼。

第二十六条 本合同须双方签字、备案机构备案后生效，一式四份，甲乙双方、备案机构和采购代理机构各执一份，各份合同具有同等法律效力。

甲方签章：

代表人：

2025 年 12 月 31 日

乙方签章：

代表人：

2025 年 12 月 31 日