

# 物业服务委托合同

委托方（以下简称甲方）：淮安市数据局

法定代表人：吴苏

住所地：淮安市翔宇中道 150 号

邮编：223001

受托方（以下简称乙方）江苏福田智慧物业集团有限责任公司

法定代表人：杨加伟

住所地：淮安市清江浦区漕运西路 88 号

邮编：223005

资质等级：一级

证书编号：117155

项目经理：姚剑

根据《中华人民共和国民法典》、《江苏省物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对淮安市数据局提供物业管理服务事宜，订立本合同。

## 第一章 物业基本情况

### 一、物业管理服务范围

1、本项目为翔宇大道以西，政务南路以北，越秀路以西，政务北路以南。

2、乙方负责淮安市数据局物业区域占地面积约为 4.5 万 $\text{m}^2$ ，房屋建筑面积约为 5 万 $\text{m}^2$ （局部 4 层），广场、道路及绿化面积约 3.4 万 $\text{m}^2$ ，货运通道 4140  $\text{m}^2$ ，地下空间及停车场 7600  $\text{m}^2$ 。

### 3、物业管理服务的目标

3.1 听从甲方合理安排，合理、科学地控制成本，为甲方提供优质高效的服务。

3.2 无重大设备责任事故发生。

3.3 无重大安全事故发生。

3.4 管理和维护甲方的设施设备，使其处于优良的状态，充分发挥设备的功能，提升应用价值，延长使用寿命，最大限度使设备得以保值。

### 4、设施设备物业管理服务的任务

4.1 负责物业管理服务范围内各设施设备系统的运行操作、日常巡视、定期检查保养、故障排除检修、应急处理工作。

4.2 制定各设施设备应急预案，并定期演练，逐步完善管理程序。

4.3 制定各设施设备系统的经济运行方案，记录各设施设备运行参数，定期分析并加以调整，确保设施设备在最佳的运行状态。

4.4 物业管理服务区域内物业共用部位、共用设施设备的管理及维护。

4.5 供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理范围区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。

4.6 协助和监督好专业设备维保单位的工作，接受相关行业单位的指导、监督、安全等工作的联系和管理。

4.7 物业档案资料的建立和保管及有关物业服务费用的台帐管理，记录各设备系统维修时物料的流向。

4.8 物业管理服务区域内甲方其他物业方面的服务需求。

## 二、物业管理内容

1、建筑管理。包括各类、各种用途房屋的管理，使之保持良好的可使用状态。

2、消防管理。指消防器材的设置与维护、消防制度的建立和执行，消防人员的管理等。做好辖区 24 小时值班制度，加强重点区域巡查，发现问

题及时处理汇报。

3、会务管理。提供相应的会议接待服务及协助安排的其他事宜。

4、设备管理。对供水、供电、暖通、通讯、电梯等设施进行管理使之良好运行。

5、绿化管理。对绿化进行维护，为淮安市数据局提供良好的生态环境。

6、保安交通管理。室外通道管理、停车场管理等。

7、清洁管理。包括室内（卫生间）外（含地下室及地下停车场）环境卫生保洁以及垃圾、各种废物、污水、雨水的排泻、清除，以求保持一个清静、卫生的工作环境。

8、应急管理。配合采购人进行突发公共事件的应急处理，同时做好相应的突发事件处理的应急预案。

9、其他管理。

## 第二章 物业管理服务费用

三、本物业管理区域物业服务收费选择包干制方式：

1、壹年物业服务费用为人民币壹佰陆拾肆万陆仟壹佰陆拾圆整（1646160元），

注：支付方式为财政集中支付。

2、按季度支付。次季度第一周由中标人提出书面付款申请，经采购人审定后7日内采购人付清中标人季度款费用。甲方根据招标文件及投标文件等有关内容制定考核评分细则，服务期内每季度进行考核。

### 第三章 物业管理服务期限

四、委托物业管理服务期限为壹年，从2026年3月1日起至2027年2月28日止。

合同签订后一年。服务期满后，采购人对中标人在运行期间的服务情况考核合格且经财政监管部门同意，可以续签。

合同期内经费一般不予调整。如国家出台强制性规定，乙方人员工资未达到国家调整后的最低工资标准，可在下一年度续签合同时提出，经市财政同意方可调整。

### 第四章 双方权利义务

#### 五、 双方权利义务

##### (一) 甲方权利、义务：

- 1、甲方负责物业检查、监督和管理，及日常事务管理。
- 2、甲方监督乙方用工的合法性和规范性，保持主要服务人员的相对稳定。
- 3、甲方依据物业服务合同，对乙方服务质量进行每日例行检查和定期（每季、半年、年底）考核。
- 4、甲方依据物业服务合同和考核结果，按时支付给乙方物业服务经费。
- 5、甲方为乙方提供规定的办公场所和能存放材料、易耗用品的储藏间及服务必需的资料。
- 6、甲方审议乙方服务项目的月度、年度计划、工作安排和保障措施。
- 7、甲方协助乙方做好主要服务项目的宣传、教育、培训和观摩。
- 8、甲方协助乙方处理服务过程中产生的矛盾和客观存在的问题。
- 9、甲方监督乙方收集、整理、上交物业服务管理资料。
- 10、甲方根据“三查、三问、三改”工作法，检查发现脏乱差，限期整改不到位的，根据现场情况制定处罚措施。

##### (二) 乙方权利、义务：

1、科学设置管理机构和人员、切实加强对物业管理人员的考核（职业道德教育、安全保密），培训（岗前、技能）和使用管理。按照投标文件的承诺，各岗位人员配齐到岗。

2、依据招标文件规定的服务范围、内容和标准，制定月度、年度计划以及保障措施，制定规章制度和工作规范，并报甲方批准备案后组织实施，提高服务质量。

3、依据物业服务规范、规程、规章，高标准、高质量实施管理、抓好服务，实现管理目标，提高服务满意度。

4、自觉服从甲方的监督管理和检查考核，及时整改物业管理中存在的问题。

5、依据物业管理需要，配备标段内的保洁用品（清洁用具、垃圾袋、清香剂等日常耗材）、办公物资。

6、严格遵守甲方的相关各项管理规定，爱护公共设施，未经甲方同意，不得擅自改变其功能。

7、建立物业管理档案并负责及时记载有关变更情况，每月初向甲方提供上个月工作完成情况与下个月的工作计划。

8、物业管理中的债权债务、财产损失、人身伤害、劳资纠纷等一切问题，均由乙方承担责任，甲方不承担任何责任。

9、委托期满后，乙方无条件移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方做好物业服务的交接、衔接和善后工作，同时向甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料（包括甲方提供的资料）。

## 六、违约责任

### （一）甲方责任

乙方按合同履约，甲方按期付款，在市财政资金到位后，若甲方违约应向乙方支付违约金，每逾期一天，按合同价格的万分之二支付违约金。

### （二）乙方的责任

1、乙方未按合同规定的质量要求提供服务，甲方有权终止合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不给予补偿，造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿经费可从余款直接扣除，不足部分向乙方索赔。

2、乙方人员未按操作规定，无意或故意造成各类设备、设施损坏，乙方应按照原样修复或原价赔偿；

3、下列情况终止合同：

(1) 半年考核和年度考核二次达不到八十分的；

(2) 因管理不善或操作失误，发生经司法机关或权威机构认定为乙方责任性事故和火灾的；

(3) 乙方人员殴打检查人员造成不良影响的；

(4) 乙方擅自分包项目的；

(5) 乙方擅自更换项目经理的；

(6) 乙方未按投标文件规定配备人员及时到岗，经甲方督促仍未履行的；

(7) 不服从甲方管理和自作主张造成影响的；

(8) 其它情况终止合同的。

## 七、合同纠纷处理

(一)、在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争端，甲方、乙方应通过友好协商的办法进行解决。如从协商开始 30 天内仍不能解决，应将争端提交有关行业主管部门寻求可能解决的办法。如果提交有关行业主管部门后 30 天内仍得不到解决，则应申请仲裁。

(二)、仲裁应根据《中华人民共和国仲裁法》的规定向甲方所在地有管辖权的淮安市仲裁委员会提起申请。

(三)、仲裁裁决为最终裁决，对甲方和乙方均有约束力。

(四)、在仲裁期间，本合同应继续执行。

## 八、合同生效及其它

本合同经甲方、乙方双方授权代表签字盖章后生效。如有变动，必须经

甲方、乙方协商一致，并报淮安市公共资源交易中心（政府采购中心）备案后，方可更改。本合同一式伍份，甲方执叁份、乙方执贰份。

九、组成本合同的文件包括

- 1、合同主要条款和通用条款；
- 2、招标文件和乙方的投标文件；
- 3、中标通知书；

4、甲乙双方商定的其他必要文件。上述合同文件内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

甲 方

代表签字:

(联系人)电话:

签订日期:



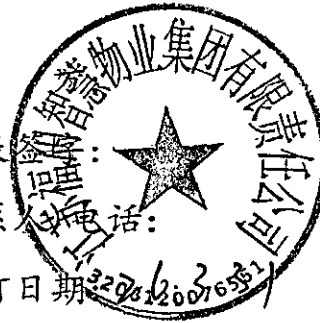
2016.3.31

乙

代表签字:

(联系人)电话:

签订日期:



2016.3.31

