

淮安市残疾人综合服务中心物业管理服务合同

甲方：淮安市残疾人综合服务中心

法定代表人（代表人）：孙建文

地址：淮安市北京北路 21 号

乙方：淮安市物业管理有限公司

法定代表人（代表人）：王军

地址：淮安市北京北路 112 号

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方根据项目编号 JSZC-320800-JZCG-C2025-0005 的采购项目竞争性磋商采购结果及磋商文件的要求，经协商一致，为明确双方权利义务，双方就甲方将淮安市残疾人综合服务中心物业委托给乙方管理，达成如下合同：

第一章 项目概况

项目名称：淮安市残疾人综合服务中心

物业类型：综合性办公、服务场所

基本情况：

淮安市残疾人综合服务中心位于北京北路 21 号，主体为一栋综合性服务大楼，主楼 10 层，附带两侧为 6 层、部分 3 层；占地总面积为 8191.2 平方米，地上建筑面积 12689.57 平方米，地下室建筑面积 2350 平方米，绿化面积 2888.9 平方米，地上、地下室均有停车位，服务用房约 950 平方米（其中设备有二次供水、供配电、人防、消防、通风机组、消防

控制设备、热水供水、智能化设备、会议设备等)。可为残疾人提供就业、培训、康复、辅助就业、辅具适配、文体等综合性服务。

第二章 甲方权利和义务

1、甲方为乙方提供物业管理必需的办公场所、设备。

2、甲方对乙方的日常管理工作应给予支持和配合，协助乙方做好物业管理宣传、推动工作。

3、甲方有权对乙方的物业管理工作以及对投标文件、承诺书、物业服务合同的履行情况进行监督检查。对发现的问题，乙方应在收到问题交办单的 24 小时内进行整改，乙方迟延整改的，甲方有权利视具体情节按每个问题/每天 500 元的标准扣除相应的物业管理费用，多个问题累加计算；本合同期限内，乙方有累计超过三个问题或一个问题超过 10 天未及时整改的，甲方有权单方解除合同，并由乙方承担相应的违约责任。

4、甲方发现乙方有使用不符合投标文件要求的物业管理情形，有权要求乙方立即进行调换，乙方在收到问题交办单后不予调换的，甲方有权按每人/每天 500 元以上的标准扣除相应的物业管理费用，多人累加计算；本合同期限内，乙方有累计超过三人或一人超过 10 天仍不调换的，甲方有权单方解除合同，并由乙方承担相应的违约责任。

5、甲方的主任、分管主任和相关负责人，甲方上级单位的领导、分管领导和负责相关工作的领导有权对本合同的履行进行监督检查，检查时发现以上第 3、第 4 条情形的，甲方上述人员在问题交办单上签字确认即视为甲乙双方已

确定乙方工作确实存在问题，该问题交办单经乙方负责人、分管负责人、部门负责人、具体负责人、或乙方的其他任何工作人员签字后视为送达。

为便于管理，乙方应在本合同签订后向甲方送交本项目所有工作人员名单。

6、节假日乙方应当安排项目主管及主要管理人员值班。否则，甲方有权按每人/每天 500 元以上的标准扣除相应的物业管理费用，多人累加计算。

7、甲方有权要求乙方提供采购物品质量的相关证明材料，并可对所使用的物品进行抽样检查。如有抽查物品不合格的，甲方有权要求乙方立即停止使用并立即更换为合格产品，并有权按照该批次采购的该类物品总价的 20% 要求乙方承担违约责任，该笔违约金可从物业管理费用中予以扣除，由此产生的超额采购费及运输费等所有费用由乙方承担，并赔偿因此给甲方造成的所有损失。

8、甲方有权对乙方人员的各项工作进行督查和考核，对未按规定要求操作的情形，有权按每人/每次 200 元以上的标准扣除相应的物业管理费用，多人累加计算。

9、甲方扣除相应物业管理费的，当月不足以扣除的部分从下月物业管理费中扣除，以此类推。

第三章 乙方权利和义务

1、履行招标文件、投标文件的所有条款。

2、乙方的财物安全、员工的人身安全等由乙方自行负责。

3、乙方不得将物业管理责任转让给第三方，否则甲方有

权解除合同。

4、乙方必须服从甲方管理并协助甲方执行有关管理制度。

5、乙方有权督促甲方按规定的期限和数额支付管理费用。

6、若在合同履行期限内，因乙方及其工作人员违反合同约定，乙方应向甲方支付相关费用（包括但不限于经济处罚金、违约金）且乙方未及时支付该费用的，乙方同意甲方在每月支付物业管理费时先行扣除相关费用后再支付剩余物业管理费，当月不足以扣除的部分从下月物业管理费中扣除，以此类推。

7、乙方应具备一定的智能化管理基础，会操作监控、消防、门禁、会议等智能化系统，能对设备进行养护和对一般故障进行修理。

第四章 物业的承接验收

1、乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

1.1 房屋承重结构、房屋主体结构、公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、内天井、户外墙面、天台屋面、道路、绿地及其他；

1.2 电梯、水泵、中央空调、消防系统、安防系统、智能化系统、公共照明及其他。

2、甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题（经查验不存在问题的，应将此项划去）：

2.1 工程质量问题、影响房屋结构安全和正常使用的。

2.2 设备设施质量问题影响正常功能使用的。

3、甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下（经查验不存在问题的，应将此项划去）：

3.1 负责修复至正常功能使用 ；

3.2 依法承担相应的维修责任 ；

3.3 对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，该确认书将作为界定甲乙双方各自承担责任的依据。

4、乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

4.1 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程、绿化竣工图等竣工验收资料；

4.2 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

4.3 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

4.4 物业管理所必需的其他资料 。

5、甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第五章 物业管理费用的标准及支付

1、经双方协商后确定：

乙方安排项目经理 1 名；会议服务人员 1 名；工程保障员（水电工）1 名；保安班长 1 名，保安人员 10 名（含市残联机关 2 名保安）；消控人员 3 人；保洁班长 1 名，保洁人员 5 名（物业的工具、用品以及耗材由乙方负责）。总用工人员不得少于 23 人。

本物业管理费用的标准为：壹年总费用为人民币玖拾玖万元（¥990000 元），平均每月为人民币捌万贰仟伍佰元

(¥82500 元) 。

2、物业管理费用按每三个月支付，即每三个月末最后一天向甲方提交上三个月的物业服务费正式发票，甲方经考核达标（即满意率 85%以上）后支付上三个月度 85%的物业服务费，支付时须提供盖有甲方公章的满意率考核表。若乙方存在违反规定被甲方处罚的情形，所处罚款从物业管理费中扣除。15%部分作为年终考核费用，按甲方制订的考核细则决定支付比例，支付时须提供盖有甲方公章的年终考核表。乙方提供的银行账户名称必须与公章一致，具体如下：

开户名称：淮安市物业管理有限公司

开户行：江苏银行淮安楚秀园支行

帐 号：80404005100000064

3、本合同管理期限为一年。自 2025 年 03 月 08 日起至 2026 年 03 月 07 日止。在物业管理范围或内容不变的情况下，合同期限内物业费用不予调整。

乙方报价应承担因国家政策及市场行情的变化所带来的报价风险。在合同期内不得以此为理由增加物业费用。

4、物业服务费用主要用于以下开支：

4.1 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

4.2 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

4.3 物业管理区域清洁卫生费用；

4.4 物业管理区域秩序维护费用；

4.5 垃圾收集、清运，物业公司的办公设备以及办公费

用；

- 4.6 物业管理企业固定资产折旧；
- 4.7 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- 4.8 法定税费；
- 4.9 物业管理企业的合理利润；
- 4.10 其他支出费用。

5、乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按招标文件和本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

6、残疾人综合服务中心大楼及其附属设施设备的所有权归招标人所有，乙方负责对排水、供用电、照明、电梯、空调、消防、监控、有线电视系统、人防系统等系统的设备、设施的巡视和检查工作，并做到每日定时巡视和检查，发现问题的，应及时报告业主单位；负责高、低压配电房每日定时巡视等工作，及时做好巡视记录，存档备查。

7、水、电、照明、卫浴、门窗等小型日常维修由物业负责，所需物料配件由业主购买。

8、中央空调系统、电梯、消防系统、智能化安防系统、各种机泵等设施设备的维保费用、年检费用应由甲方按照签订的维保合同约定的支付日期，按时支付给相关维保单位，以确保设施设备正常运行。

9、保安人员中有两人安排在市残联机关服务，负责市残联机关办公大楼及维权大厅保安工作。工作时间为每天 8:00 至 19:00，中途要巡岗，并服从市残联机关安排，按市政府要求在重要敏感时期实行 24 小时值班。同时，物业公

司要定期对机关两名保安进行职业道德教育和日常监督检查。具体保安工作内容及服务标准参照本项目招标文件执行并服从市残联维权处安排，主要工作内容为：一是整个办公区域安全管理有序，进出人员秩序井然，对外来人员询问登记；二是耐心做好维权人士的安抚、登记和办事指引；三是做好突发事件的应急处理，并及时向甲方通报；四是树立良好的窗口形象，讲文明、懂礼貌，热情接待来访人员，特别是让来访的各类人员感受到温暖。

第六章 其他约定

1、乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，给甲方造成损失的，由乙方负责赔偿：

1.1 由于乙方责任，造成物业服务范围内的财产、物资发生损毁、损失或财产、物资被盗的；

1.2 乙方发生责任事故给甲方带来不良影响的，或者因乙方原因，影响甲方正常工作秩序的；

1.3 由于乙方或其工作人员的原因造成其他损失或不良影响的。

2、合同期内如遇甲方物业管理范围减少，甲方有权变更与物业管理范围减少有关的部分合同条款，并相应减少物业管理费用。

3、合同期内如遇办公地址搬迁，经双方协商，可以继续履行或解除合同。如协商不成，甲方有权单方解除合同。

4、乙方项目经理须按投标文件确定的人选派驻，未经甲方允许不得更换。乙方在录用保安人员、清洁工、水电工人、会议服务人员时，须优先录用甲方推荐的人员。因工作

原因上述人员需要发生变动的，乙方应事前征得甲方的同意，否则不得随意进行调动。

5、甲方因工作需要，对物业管理范围或内容进行调整的，乙方应无条件服从甲方调整，并按投标文件中的报价内容，由甲、乙双方计算、调整物业管理费用数额，另行签订书面补充协议。

6、在本合同履行期限内，若一方违反本合同、物业管理招标文件及投标文件的约定，给守约方造成损失的，违约方应当立即改正，并在违约后 15 日内按照合同总价款的 5% 向守约方支付违约金。

7、甲方按本合同约定行使单方解除权的，乙方应在接到解除合同通知书的三日内向甲方移交全部物业管理用房、设施设备以及全部物管档案资料(包括电子文档)并撤离所有工作人员，乙方每延迟一天移交全部物业管理用房、设施设备以及全部物管档案资料(包括电子文档)的，应向甲方支付一万元违约金；乙方每延迟一天撤离工作人员的，应向甲方支付一万元违约金，两项违约金可合并计算。

本合同解除的，乙方应做好与后续物业管理单位的交接工作。

8、凡因本合同及本合同的履行所产生的争议，双方可以协商解决，也可以直接向甲方住所地人民法院提起诉讼。

9、合同期满后，本合同自行终止。乙方必须向甲方移交全部物业管理用房、设施设备以及全部物管档案资料(包括电子文档)，并有责任做好与后续物业管理单位的交接工作。

在招标有效期内，乙方愿意继续实施物业管理的，应在合同期满前 60 天，以书面形式报告给甲方，经甲方考核达标并经上级主管部门同意后，双方另行签订下一年度合同，但物业服务费用保持中标价不变，不因任何因素而调整。

10、本合同未尽事宜，双方可以协商确定，经双方协商签订的补充协议与本合同具有同等的法律效力。

11、物业管理招标文件、投标文件均作为本合同附件，与本合同具有同等的法律效力。

12、本合同经甲方、乙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。合同一式肆份，甲方、乙方各执贰份。

13、组成本合同的文件包括

13.1 合同主要条款和通用条款；

13.2 招标文件和乙方的投标文件；

13.3 中标通知书

13.4 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：

单位盖章：

代表签字：

签定日期：2025. 2. 20

乙 方：

单位盖章：

代表签字：

签定日期：2025. 2. 20