

综合物业管理服务合同

委托方(甲方):中国共产党许昌市纪律检查委员会

受托方(乙方):许昌博天物业管理有限公司

签订时间: 2025年 / 月 13日

中国共产党许昌市纪律检查委员会(以下简称甲方)委托许昌市政府采购服务中心对中共许昌市纪律检查委员会综合物业管理及餐饮服务项目进行政府采购公开招标,按照法定程序确定许昌博天物业管理有限公司为A包(综合物业管理服务)中标单位(以下简称乙方)。现甲方与乙方协商同意签订本合同。

第一条 合同文件

下列与本次采购活动有关的文件及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. ZFCG-G2024104号招标文件
2. 投标文件
3. 乙方在投标时的书面承诺
4. 许昌博天物业管理有限公司中标通知书
5. 合同补充条款或说明
6. 保密协议或条款
7. 相关附件、图纸及电子版资料

第二条 合同内容

服务期限:根据甲方要求正式进驻当月起算满24个月。

服务名称:中共许昌市纪律检查委员会综合物业管理及餐饮服务
项目A包(综合物业管理服务)

服务范围与内容:综合物业管理服务,包括基本服务、保安服务、保洁服务、住宿服务、维修维护服务(房屋维护服务、公共设施设备维修服务)、绿化服务、会议服务、档案管理等。

服务质量:乙方提供的物业服务质量严格按照招投标文件所列项目、编制方案、人员配置执行。(详细服务要求及标准见附件一)

第三条物业服务费用

1、物业服务费总额：¥ 6960000 元/2年(大写：陆佰玖拾陆万元整)。

2、物业服务费支付方式：按24个月平均支付，具体支付时间以财政拨付节点为准。

3、电梯、锅炉、中央空调、消防、安防监控的运行操作、巡查、日常养护由乙方负责，专业维保、年检，根据国家规定由甲方聘用有资质的专业维保公司实施，费用由甲方承担。

4、零星维修材料费用涉及以下情形的，相关费用包含在物业管理服务采购合同金额之内，由乙方承担：公共设施设备的日常维修及零星耗材所需零配件在500元（含）以下的（例如灯具、门锁、小便池感应器和卫生间脚踏阀等）、灭火器的年检与罐装、每年灭鼠费用。

共用部位、共用设施、设备的大、中维修及更新改造费用依据《河南省省直机关办公用房物业费管理办法(暂行)》规定，由乙方编制维修计划及方案，报甲方同意后由乙方负责组织实施，费用由甲方承担。

5、低值易耗品涉及以下情形的，相关费用包含在物业管理服务采购合同金额之内，由供应商承担：保洁人员所需清洁工具及清洁剂、保安人员所需装备（对讲机、防爆工具等）。

第四条甲方权利和义务

1、甲方有权随时依照国家物业管理的法律法规和本合同规定的服务内容服务标准对乙方服务进行监督、检查、考核。甲方发现乙方有关服务工作存在问题的，有权要求乙方及时纠正、改善，乙方应积极配合。（具体考核办法详见附件二）

2、甲方有权依协议条款及附件，根据实际情况随时提出口头或书面的具体服务要求，有权根据实际需要对本合同的规定进行调整和改进，乙方应予配合，并满足甲方合理的要求。

3、甲方有权制订相应的管理措施，并有权要求乙方根据服务内容制订服务方案，以保证乙方按合同要求及其它经议定的要求履行。

4、经检查、考核发现乙方服务不符合合同标准或达不到合同要求的，甲方有权要求乙方限时整改。经二次通知乙方整改，乙方仍未达到有关要求的情况下，甲方有权委托其他方进行服务，因此发生的费用由乙方承担，并且甲方有权解除本合同，乙方承担一切不利后果并承担违约责任，负责赔偿损失。

5、甲方有权对乙方选派的服务人员(包括服务期间替补人员)进行检查考评，对不合格人员，有权要求乙方限期调换，乙方应在接到甲方书面通知后5日内予以调换甲方同意的合格人员到岗工作，逾期需支付违约金1万元。

6、甲方有权要求乙方每月汇报当月物资/品采购使用计划及上月消耗统计报表，有权检查物资/品消耗及设备投入情况。每月不少于一次向甲方汇报物业管理服务情况，听取甲方意见和建议，及时进行整改。

7、严格按照甲方单位的要求保守秘密，不得将服务过程中掌握的信息或材料用于服务以外事项，否则甲方有权立即终止本合同，乙方需承担合同总价20%违约金且甲方无需承担任何违约和赔偿责任。若乙方人员泄密给甲方造成的损失，乙方应当赔偿全部相关损失。

8、发生突发事件，甲方应积极配合有关部门与乙方共同采取应急避险措施。

9、服务到期后，在甲方与乙方续定合同前或与第三方签订服务合同前，乙方需继续按照本合同标准履行服务项目，甲方按照合同的价格标准支付延长期内的服务费用。

第五条 乙方权利和义务

1、承接项目后，主动与甲方沟通，实地了解服务区域内环境卫生管理、安保巡逻范围、日常维护维修、绿化管理养护、电梯及消防维保等情况。同时，向甲方提交具有针对性的物业服务方案和措施，经甲方同意后，予以实施和落实。

2、乙方保证所有上岗的人员均经过岗前技能、职业道德、工作规范、服务态度、职业礼仪的规范培训(含安全操作规范)，负责教育、培训和管理派驻本项目的服务人员严格遵守甲方各项规章制度，保持甲方现场良好的环境和秩序，爱护本项目公共设施、设备。所有人员上岗前须要签订《保密协议》。

3、乙方向甲方提供的服务质量不应低于乙方在投标书中的承诺及甲方招标文件中的要求，不应低于本合同中的标准、要求。

4、乙方派驻素质良好的专业服务人员提供现场服务。须向甲方派出人员均应提供本项目负责人、物业服务人员有效期内的相关证件复印件(甲方须核验原件)、人员信息表、无违法犯罪记录等资料备案。合同履行期间，如有人员更换情况，须提前5个工作日通过书面形式通知甲方并提交相关身份证件、资质证书等资料，经甲方同意后方可更换。

5、乙方应接受甲方的监督、检查、考核，按时参加甲方召集的会议。安排质量检查人员协助甲方检查乙方工作，制作和签署检查记录和处理意见。乙方应接受甲方提出的合理要求和建议。对于甲方指出

的工作缺陷或不足及时进行纠正，按照甲方提出的整改要求及时整改，确保具体服务工作达到甲方的要求。

6、负责派驻本项目的服务人员的工作服装，其费用由乙方负责；乙方公司派驻甲方的工作人员，应身着统一工作服和佩戴胸卡、统一鞋袜颜色，行为规范，服务主动热情。并保证着装的整洁卫生，同时爱护自己的工装，甲方将视员工服装情况要求乙方更换。

7、每年度向甲方报告物业管理服务实施情况。

8、保证从事物业管理项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质要求，如需要调整管理人员及技术骨干的应事先通报甲方，对甲方提出不适合的在岗人员，乙方应做出相应调整。

9、乙方项目配备人员工资标准不得低于许昌市区最低工资标准，缴纳社会保险金(养老保险、医疗保险、工伤保险、失业保险)。乙方对所派驻物业服务人员购买意外伤害保险，且在任何时间发生人员的医疗费、抚恤费、善后费和其他相关费用，均由乙方承担。因用工引起的劳动纠纷等事件由乙方自行承担法律责任并负责解决。

第六条 特别约定

1、如产生垃圾处置费，由乙方向城管部门交纳。

2、外墙清洗费用按实际发生由甲方承担。化粪池清掏及下水管道疏通费用由乙方承担。

3、乙方办公所需物品耗材等由乙方自行承担，如有不可预见支出或甲方需增加其他服务项目及内容的，相关费用甲方另行支付。

第七条 违约责任

1、甲方对乙方的服务质量每月进行全面考核评定，如乙方的服务质量达不到合同约定的服务内容和质量标准，未给甲方造成损失的，

甲方可以要求乙方整改。在双方约定的整改期限内，乙方拒不整改的，甲方可以缓支物业等服务费，在乙方达到服务标准后再行支付。连续3个月低于80分或年度累计4个月低于80分或年度总考核低于80分，由甲方报政府采购监督管理部门，依法解除合同。如对甲方或第三人造成损失的，乙方承担赔偿责任。

2、因甲方原因、违约或采购物资不及时等情况导致乙方提供的服务不能达到合同约定标准的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，乙方不承担相关责任，并有权解除合同。违约如对乙方或第三人造成损失的，甲方承担赔偿责任。

3、乙方按照合同约定的服务标准履行管理职责而甲方逾期支付物业等服务费和合同约定的其他费用的，甲方无正当理由应向乙方支付违约金。

4、因乙方原因造成逾期付款，甲方不承担责任。

5、任何一方无正当理由不得提前解除合同。如甲乙双方任何一方不履行协议义务或违约导致协议无法继续履行或无履行可能性需提前解除合同，需提前壹个月书面通知对方，对方接到通知后的异议期为7天。

6、其它未尽事宜，以《民法典》和《政府采购法》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

第八条 附则

1、本合同共7页，一式5份，甲方、乙方各执2份，许昌市财政局政府采购监督管理办公室备案1份，具有同等法律效力。

2、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决。协商不成时，由合同履行所在地人民法院或仲裁委员会通过法律途径解决。

3、本合同自正式进驻开展物业管理服务当月起生效，生效日期以甲方下发进驻通知日期为准。

4、招投标文件是合同不可分割的重要组成部分，凡合同未明确的内容一律以本项目招标文件为准。

5、本合同如有未尽事宜，双方通过协商可签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

甲方（签章）

授权代表：



2025年1月23日

乙方（签章）

授权代表：



2025年1月23日