宿迁经济技术开发区人民检察院物业服务项目

物业管理服务合同

第一部分 专用条款

采购单位（全称）：宿迁经济技术开发区人民检察院（简称甲方）

中标供应商（全称）：江苏东弘物业管理有限公司（简称乙方）

依照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就宿迁经济技术开发区人民检察院物业服务项目相关事项协商一致，达成如下合同条款：

一、合同内容

（一）本项目物业基本情况

1. 物业名称：宿迁经济技术开发区人民检察院

2. 座落位置：宿迁经济技术开发区平安大道 777 号

3. 服务范围：宿迁经济技术开发区人民检察院

4. 服务期限：1 年

合同期间，甲方可以对服务人员数量进行调整，最终按调整后实际人员数量及考核后据实支付服务费用，乙方必须服从。

（二）本项目物业管理服务的主要内容

1. 卫生保洁；保洁员 2 人：全面负责办公区域卫生工作，12309 检察服务中心、各功能用房（会议室、办案区等）、茶水房、卫生间、庭院（室外区域）等公共场地定期保洁及甲方正当的环境保洁要求。

2. 安保服务；保安 4 人：负责项目出入口及巡逻；负责整个区域内 24 小时安全值班、安保监控值勤、公共秩序维护及安全、来访人员及车辆进出登记和管理等及甲方的正当的临时工作安排。

3. 会务服务；项目经理（会务）1 人：主要负责物业服务相关人员的管理、监督、培训、考核和协调工作同时负责会务服务工作。女性，18-35 周岁（以身份证为准），形象气质佳。要求熟悉物业服务相关法规，并能规范组织管理服务

工作，有较强的组织领导能力和协调能力，必须常驻现场。负责会议期间场地布置、音响投影设备维护，斟茶倒水及会议前后对会议室的清理。

4. 食堂服务；食堂工作人员 3 人：其中主厨 1 人，辅助厨师 1 人，面点师 1 人。均须具有健康证。负责食堂餐饮制作，就餐配餐服务工作，工作区域内的卫生清洁和餐具摆放，要求 55 周岁及以下，能吃苦耐劳，主厨须具有厨师证。

5. 水电服务；水电工 1 人：须持有相关部门颁发的高低压电工证书或特种作业证。水电工需随时排除办公区内一切水电设施的水电故障（含职工食堂）。

6. 甲方委托的其他物业管理服务事项。

（三）本项目物业管理服务的主要标准及要求

按专业化要求配置管理服务人员，配备调整管理服务人员必须经甲方面试或审核同意；物业管理服务与收费质价相符；本项目物业管理区域内所有物业管理服务达到《宿迁市市区物业管理办法》及甲方要求。

（四）下列文件为本合同不可分割部分，其中的条款与要求为本合同执行的依据：

①中标通知书；

②乙方的投标文件；

③乙方在招标过程中所作的其他承诺、声明、书面澄清等；

④甲方的采购文件及其附件；

⑤合同附件。

以上与本合同具有同等法律效力。

二、乙方工作职责

详见竞争性磋商文件采购需求部分的项目要求。

三、甲、乙双方的责任

（一）甲方责任

1. 为乙方物业管理部门提供办公用房、基本办公设备及通讯设施；为乙方提供所需相关设备的技术资料及材料，并指定专人作为甲方联系人予以协调工作。加强与乙方沟通，交流情况，互通信息。

2. 甲方应教育所属人员尊重乙方工作人员的劳动成果，积极配合乙方工作人员履行好合同所规定的职责和义务。对甲方人员因使用设备、器材、器械不当而造成的损失与乙方无关。

（二）乙方责任

1. 乙方在从事物业管理工作中应当做到文明工作、安全生产，采取必要的安全防范措施，合同期内若发生安全事故由乙方承担，与甲方无关。

2. 乙方应及时调整不适应工作需求的物业管理人员及其员工。如甲方认为该员工不能胜任本职工作的，必须调整。

3. 乙方应经常对员工进行岗位职责和安全教育，加强岗位责任考核。因管理不当、违规操作发生设备损坏、被盗等安全事故对甲方造成一定损失的，乙方需承担相应的赔偿责任。具体办法于合同签订后经甲乙双方协商后确定。

4. 乙方有责任协助甲方做好办公后勤保障工作。

（三）违约责任

1. 乙方的违约责任

（1）乙方未按合同规定的质量要求提供服务，不能完成合同时，甲方有权终止合同，重新组织招标，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不给予补偿和赔偿，造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，可从余款中扣除并可提出索赔要求；

（2）乙方必须自己完成合同内容，不得自行分包，否则，甲方有权按乙方不能完成合同处理；

（3）乙方应执行国家有关规定（如宿迁市最低工资标准和其他规定），负责乙方员工的生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任；

（4）乙方应主动积极地与甲方共同组建义务消防队，对消防工作负有相关责任；

（5）乙方负有对自己员工的安全责任，甲方不承担任何相关责任。

2. 甲方违约责任

乙方按合同履约，甲方不按期付款应向乙方偿付违约金，每逾期一天，按合

同价格的万分之四偿付违约金。

3.乙方合法权益补偿机制

乙方合法权益补偿救济机制。在履约过程因政策变化、规划调整而无法履行合同约定，造成企业合法权益受损的，甲方依据实际情况对乙方进行补偿救济。

四、费用及结算

（一）合同总金额为人民币（大写）肆拾陆万捌仟元整，（小写）￥468000.00元。

（二）上述费用包含本项目服务期内的所有的物业管理服务的所有费用，即服务本身价格、人员工资及节假日加班费等补助和社保福利费、各项设备耗材费、水电维修、办公费、工作人员服装费、劳保用品、员工工作餐、规定区域内日常办公垃圾清运费、除四害、清污（雨污水管道清理）、化粪池疏通（保持畅通，壹年不低于两次疏通）、物业常用设备工具、管理、培训、宣传服务、法定税费、合理利润、风险以及为完成招标文件规定的物业管理工作所涉及到的一切相关费用。

（三）服务费用由甲方按月支付。乙方根据实际发生的所有后勤物业管理（考核后的）费用开据合法发票，甲方在收到乙方票据后的15日内将上个月实际发生的所有后勤物业管理（考核后的）费用支付给乙方。甲方按照乙方实际投入人员数量及各单项人均费用并经考核完成后据实结算。

注：1.合同期间，如增减服务范围，按实际增减的人员和单项人均单价调整服务价款。乙方未按要求向甲方提供发票的，甲方有权不予付款，同时不免除乙方合同履行义务。甲方有权从应付款项中直接扣除应由乙方承担的违约金及其他相关款项。

2.每次付款前依据考核标准，扣除应扣款项后支付应付费用，考核分数在90（含）分以上的，支付当期全部费用；考核分数在80（含）-90（不含）分的，支付当期应支付的金额的90%；考核分数在60（含）-80（不含）分的，支付当期应支付的金额的80%；考核分数在60分以下的，支付当期应支付的金额的60%，连续出现3次考评打分60分以下，将报经财政监管部门进行解除合同。

五、检查标准（响应文件和采购文件的有关内容）

1. 本项目物业管理服务期间，甲方将对该综合服务进行检查考核。乙方应服从甲方的质检管理，在检查中发现礼节礼貌、仪表仪容、设备设施、卫生保洁、采供仓储、工作质量、执行制度等方面存在的问题，对乙方第一次一般性失误甲方口头提出，乙方第二次出现提出书面整改通知；对乙方第一次较大失误出现，甲方提出书面整改通知，乙方承担相应经济损失，对乙方第二次出现较大失误甲方提出警告并由乙方承担相应经济损失；对乙方出现严重失误，甲方提出严重警告或可单方面提出终止合同，乙方承担相关经济损失。甲方有权对物业服务违反项考评扣款，按付款方式在物业费中扣减。出现 3 次考评打分 60 分以下考核分的则甲方有权终止此项合同；乙方严重失误甲方提出终止合同，乙方承担相关经济损失的同时扣除整个物业承包费用的 5%。

2. 因乙方管理不善，造成物业管理范围内的设施、设备、景观等严重损坏的，由乙方负责赔偿。

3. 有关服务工种的人员，必须按国家规定具备相关工种的上岗证，并按国家有关部门规定，定期体检且有年审合格记录。

4. 凡因乙方管理不力，造成区域环境混乱等被检查组、创卫办或被报纸、电视、广播等媒体披露或上级相关部门批评，每次从服务费中扣除 1000 元（在已考核费用基础上额外扣减），造成恶劣影响的解除合同。

5. 考核细则

考核项目	评分大项	考核内容及标准
综合管理（30 分）	人员配置及稳定性（5 分）	派驻现场的人员是否符合我方合同要求
		现场人员月度流动率不大于 10%
		坚守岗位，执行岗位责任制，按时交接班，严禁脱岗，缺勤
		法定须持证上岗的岗位人员均持证上岗
	计划与执行（5 分）	各项工作均有月度、周计划可循
	人员培训（5 分）	对业主的物业管理服务保修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类信息及时处理
	客户服务与投诉管理(5 分)	对业主的物业管理服务报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类信息及时处理
		建立并落实维修服务承诺制；零修急修及时率

		100%、返修率不高于 1%，并有回访记录
	着装仪容仪表（2 分）	客服、保安、保洁、工程人员均按规定穿着制服，装备佩戴齐全、正确
		保持良好的形象和精神状态，注意仪容仪表，礼貌礼节
	资料与表格（2 分）	资料与表格
		各种记录表格按规定时间系统中提交，保存完整、完好
	紧急情况处理（2 分）	突发情况处理，有预案有演练，及时处理并报告业主
	工作环境（2 分）	工作岗位整洁卫生，桌面、抽屉物品摆放有序、无杂物
		地面整洁、墙面洁净、公共设施设备无明显灰尘、污垢
	二次装修管理（2 分）	二次装修资料管理，二次装修现场监管
防范秩序维护（20 分）	车辆与访客管理（6 分）	进出车辆管理有序，做到出入登记，管理严格，交接清楚
		严格执行访客管理，对进入管辖区的外来各种人员按规定
		停车场有专人疏导，管理有序，车辆排放整齐
		严格落实贵重物件搬出放行手续，物品放行应有放行单
	消防操作技能（6 分）	消防管理人员掌握消防设施设备的使用方法并能及时处理
		组织开展消防法规及消防知识的宣传教育，明确各区域防
		订有突发火灾的应急方案，在明显处设立消防疏散示意图，照明设施、引路标志完好，紧急疏散通道畅通无阻
		工作人员熟悉消防基本知识及紧急救助电话
	执勤与巡视管理（4 分）	落实 24 小时周边巡逻制度，定时定点巡回巡逻，不存在漏点、迟到现象，巡逻认真，能及时发现问题并会妥善解决处理。对巡逻检查监督
		做好定期巡查、检验区域不安全因素及异常现象及时处理
	应急预案管理（4 分）	各类预案（火灾，地震，恶劣天气等）
环境管理（15 分）	环境卫生（12 分）	公共区域保持清洁，无烟头，纸屑，无占用和堆放杂物现象，无乱贴、乱画，楼梯扶栏、天台、共用玻璃窗等保持洁净
		垃圾及时清运，无跑冒滴漏，垃圾桶定期清洁消毒
		卫生间清洁，无污染，无水渍，无异味
	虫害控制（3 分）	苍蝇、蚊子、老鼠等虫害的灭治工作
工程管理	消防系统是否正常（10 分）	消防系统设备完好无损，可随时正常启用

（35 分）	其他设备是否正常（6 分）	是否存在设备无法正常使用情况
	维保计划（4 分）	有年度，月度维修保养计划
	按时维保（5 分）	根据既定维修及保养计划严格执行
	设备事件紧急处理（5 分）	突发事件跑水、跳电等处理
	节能降耗（3 分）	公共区域各类能耗正常记录，各类非正常漏损及时维修，采取相关节能措施且同比有降低
	计划年检（2 分）	特种设备按国家要求正常年检并合格

六、若中标的投标单位在物业管理服务期间，违反下列规定将被解除相关综合服务合同。

1. 未经甲方许可，将承包的物业管理服务转包他人；

2. 严重违反《物业管理服务服务作业质量考核标准和评分细则》的有关规定或甲方的有关规定；

3. 出现重大事故或问题，包括但不限于：

（1）物业公司长期（连续两个月内）有人员不到位，影响物业管理质量的，经甲方要求物业公司及时改正，物业公司仍拒不改正的，甲方有权终止合同。

（2）因物业公司管理不善，导致甲方出现生命财产安全重大事故的（如有人员伤亡医药费在 5 万元以上的或有财产损失 5 万元以上的），甲方有权终止合同。物业公司对甲方造成的经济损失负有赔偿责任。

（3）连续 3 个月考核低于 60 分的。

七、其它

1. 其他物业管理服务质量要求按江苏省、宿迁市有关标准执行。

2. 乙方应做好职工的安全生产教育，并配备一定的劳动保护必需品以供职工使用。

3. 本合同之附件均为合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

八、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，甲方双方应首先友好协商解决，如果协商不能解决争议，则向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

2. 在审理期间，本合同应继续履行。

九、合同的生效

本合同经甲乙双方签字盖章后即生效。

十、附则

1. 本合同一式六份，甲乙双方各执三份。

2. 本合同未尽事宜应按《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》以及其同相关法律、法规之规定解释。

甲方：（盖章）

地址：

法定（授权）代表人：

联系人：

联系电话：18810816610

乙方：（盖章）

地址：

法定（授权）代表人：

联系人：

联系电话：18875479999

2024.2.9