

常熟市民政综合服务中心物业服务合同

编号：JSZC-320581-JZCG-G2025-0009

签订地点：常熟市

甲方（采购人）：常熟市民政局

乙方（中标人）：常熟创世纪物业管理有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方按照 2025-2027 年度常熟市民政综合服务中心物业管理服务项目（项目编号：JSZC-320581-JZCG-G2025-0009）政府采购结果签订本合同。

第一条 定义

除非另有特别解释或说明，本合同有关词语应按如下定义解释：

1、合同系指甲乙双方签署的，与本项目相关的协议、附件、附录和其他一切文件。

2、甲方系指购买本合同项下服务的国家机关、事业单位、团体组织。

3、乙方系指提供本合同项下服务的法人、其他组织或自然人。

4、“服务”系指根据合同规定乙方承担的 2025-2027 年度常熟市民政综合服务中心物业管理服务的相关的工作。

5、合同价格系指根据合同规定乙方在正确地完全履行合同义务后甲方应支付给乙方的价格，包含了甲方购买合同项下相关服务的一切费用。

第二条 组成本合同的文件

下列文件是组成本合同的不可分割的部分：（1）常熟市公共资源交易中心 JSZC-320581-JZCG-G2025-0009 号招标文件；（2）乙方递交的投标文件；（3）乙方所作的相关书面澄清；（4）中标通知书；（5）甲乙双方商定的其他必要文件。

第三条 合同内容

1、2025-2027 年度常熟市民政综合服务中心物业管理服务内容：

1.1 秩序维护服务；

1.2 维修服务（简单日常维修）；

1.3 保洁服务；

1.4 绿化摆放服务；

1.5 设备设施维保服务；

1.6 水电费代缴服务。

2、2025-2027 年度常熟市民政综合服务中心物业管理服务期限：共 3 年，2025 年 3 月 1 日至 2028 年 2 月 28 日。

3、乙方承诺上述服务由乙方自行完成，不转包予第三方完成。

第四条 合同总价

1、本合同项下 2025-2027 年度常熟市民政综合服务中心物业管理服务费用总价款为人民币 1518030.48 元整（大写：壹佰伍拾壹万捌仟零叁拾元肆角捌分）。

2、本合同执行期间合同总价款不变。

第五条 支付结算

1、本项目合同款支付货币： 数字人民币， 传统实物人民币。

2、合同签订后 20 个工作日内，采购人向中标人支付合同金额的 10%作为预付款。

3、物业管理服务期内，以合同生效之日起一年为单位，采购人留取合同金额的 6%作为年底考核费用；

4、物业管理服务费按合同金额的 72%折算到月，按月进行结算，每月支付合同金额的 2%（考核方法详见招标文件“五、验收及考核办法”）；

5、物业服务开始之日起，采购人于次月向中标人支付上个月度的物业管理服务费（发票开出后的七个工作日内），在物业管理服务期之后采购人根据考核结果向中标人支付年底实际考核费用（发票开出后的七个工作日内）；

6、服务期考核均分得分在 95 分（含）以上的，年底考核费用全额支付；服务期考核均分得分在 90 分（含）以上不满 95 分的，年底考核费用按 95%支付；服务期考核均分得分在 80 分（含）以上不满 90 分的，年底考核费用按 90%支付；服务期考核均分得分在 70 分（含）以上不满 80 分的，年底考核费用按 85%支付；服务期考核均分得分在 60 分（含）以上不满 70 分的，年底考核费用按 80%支付；服务期考核均分得分不满 60 分的，扣除全部考核费用。

注：（1）以上每次付款前，中标人均应提供符合采购人要求的同等金额的合法有效发票。否则，采购人有权顺延付款时间，且不承担任何违约及赔偿责任。

（2）不满足上述付款方式的将作无效投标处理。

第六条 考核办法

具体考核办法按本项目招标文件中项目需求“五、验收及考核办法”。

第七条 双方权利义务

1、甲方权利义务

1.1 甲方应按时支付服务费。

1.2 甲方有权对乙方派遣的人员进行考核和管理，对不符合甲方要求的人员，甲方有权随时要求乙方加强管理直至更换符合甲方要求的人员为止。

1.3 甲方不得指使项目服务人员从事违法犯罪活动。

1.4 对于乙方指出的事故隐患及时整改，以有效避免事故的发生。

1.5 法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

2、乙方权利义务

2.1 乙方应安排身体健康、品性良好的物业服务人员到甲方上岗，做到着装整洁、仪表端庄、礼貌服务，遵守国家法律和甲方内部规章制度，不得迟到、早退、脱岗、串岗，不得有违法乱纪的行为。

2.2 乙方根据甲方要求，在规定的时间内安排相应人员进入甲方指定的工作场所进行作业。国家要求持证上岗的人员，服务开始后的一个月内须提供相应证件供甲方核查，并由甲方复印存档，若未能提供相应材料的，由乙方在十五日内更换具有相应证件的服务人员。否则将视为乙方违约行为，甲方有权解除合同，并从履约保证金中取得补偿。

2.3 乙方应保证在岗服务人员的人数，服务人员若请假，乙方应及时调整替班人员。

2.4 乙方派出的服务人员应服从甲方的统一调度和指挥，若不服从甲方的指挥或有其他违法违纪行为，甲方有权要求乙方更换人员，乙方应于接到甲方的更换要求之日起两日内完成，不得借口推辞。

2.5 定期组织服务人员进行培训学习，不断提高服务人员业务技能。

2.6 乙方对在工作中出现的服务人员的人身安全承担责任，并对由于服务人员的原因导致的第三人的人身财产损失承担赔偿责任。

2.7 乙方应根据国家法律法规的规定与其派遣至甲方服务的人员签署劳动合同，并负责上述人员的工资和社会劳动保险、奖金、福利等费用，若发生劳动争议均由乙方自己解决并承担所有责任，甲方无任何连带关系和责任。

2.8 法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

第八条 质量保证

各项服务承诺指标及所采取的措施符合招标文件要求及投标文件承诺。

第九条 违约责任

1、甲方未按合同规定期限向乙方支付款项的，每逾期一天向乙方偿付欠款总额0.5%滞纳金，但累积总额不超过欠款总额的5%。

2、乙方未按本合同规定提供相关服务或未能履行本合同规定的其他义务的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期不整改或整改后仍达不到甲方要求的，甲方有权终止合同，并从履约保证金中取得补偿。由此造成甲方经济损失的，乙方应承担赔偿责任。同时乙方应向甲方支付合同总价5%的违约金。

3、乙方无正当理由，违反本合同第四条的有关规定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

4、乙方在承担上述2、3款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

第十条 合同的解除

出现下列情形之一的，甲方有权解除本合同：

- 1、乙方单位总体服务能力发生下降，专业技术人员减员或资质下降人数大于3人的；
- 2、乙方人员无故未能按约到甲方提供服务，服务期限内大于3人次的；
- 3、乙方人员不能响应甲方紧急服务需求的，经甲方指出后未能改正的；
- 4、因乙方服务人员原因在服务期间给甲方造成不良影响的，服务期限内大于3次的；
- 5、乙方及其服务人员虚报服务内容、服务时间等，骗取甲方服务费用的；
- 6、因乙方不当服务或服务人员违法，给甲方造成严重不良影响的；
- 7、乙方服务期内因生产安全事故受到行政处罚达到三次的，或者因为乙方发生生产安全事故、环境损害事故，给甲方造成重大不良影响的或导致甲方受到行政处罚的。

第十一条 不可抗力

1、不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，如战争、动乱、瘟疫、严重火灾、洪水、地震、风暴或其他自然灾害等。

2、任何一方因不可抗力不能履行本合同规定的全部或部分义务，应尽快以书面形式将不可抗力的情况、原因及对履行本合同的影响等及时通知另一方。同时，遭受

不可抗力影响的一方有义务尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响，因未尽本义务而造成的相关损失由其承担。

3、发生不可抗力事件，任何一方均不对因不可抗力无法履行或迟延履行本合同义务而使另一方蒙受的任何损失承担责任，法律另有规定的除外。

4、合同各方应根据不可抗力对本合同履行影响程度，协商确定是否终止或是继续履行本合同。

第十二条 合同的变更、中止

本合同一经签订，双方均不得擅自变更或中止合同，除非合同的继续履行将损害国家利益和社会公共利益。

第十三条 合同的终止

1、本合同因下列原因而终止：

- 1.1 本合同正常履行完毕；
- 1.2 因不可抗力导致本合同无法履行或履行不必要；
- 1.3 任何一方行使解除权解除本合同；
- 1.4 合同的继续履行将损害国家利益和社会公共利益。

除上述情形外，甲乙双方不得擅自终止合同。

第十四条 合同的转让

乙方不得将其合同项下的权利义务部分或全部转让给第三方。

第十五条 履约保证金

1、 履约保证金为合同总金额的 5%。

2、 履约保证金以电子履约保函（保险）形式提交，履约保函（保险）有效期届满且担保人按照约定履行了担保责任后自动失效。

第十六条 争议解决方式

1、 在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端，甲乙双方应通过友好协商的办法进行解决。如协商不能解决，则向甲方所在地人民法院提起诉讼。

2、 如因乙方违约，导致甲方起诉的，甲方由此产生的诉讼费用、律师费用、差旅费用等，均由乙方承担。

第十七条 通知与送达

1、 甲乙双方因履行本合同需要向对方发送通知、文件、资料的，均以下列联系信息确定内容进行：

1.1、 甲方联系信息：

指定收件人：汤梦佳

送达地址：常熟市黄河路 22 号汇丰时代广场 4 幢 713

1.2、 乙方联系信息：

指定收件人：钱卫定

送达地址：常熟市珠江路 172 号

2、双方确认前述联系信息作为解决争议时接受人民法院诉讼文书的送达地址和联系方式。

3、任何一方改变前述联系信息的，应在发生变更后的 3 天内告知对方并做好通知到达对方前可能存在的邮件的接收。如未通知的，视为没有变更。

第十八条 合同生效及其他

1、合同应在甲乙双方代表签字并加盖公章后生效。

2、本合同一式两份，以简体中文书写，甲方和乙方各执一份。

3、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方（加盖公章）

代表人  签字或盖章


地址：

乙方（加盖公章）

代表人  签字或盖章

地址：

签订日期：2025年 3 月 12日