

# 物业管理服务合同

合同编号：JSZC-321300-JZCG-G2024-0067001

项目名称：宿迁市公共卫生服务中心物业管理服务采购项目

甲方：宿迁市卫生健康委员会

乙方：江苏天时物业管理有限公司

签订地：宿迁市公共卫生服务中心

签订日期：2024年11月28日

2024年11月14日，宿迁市卫生健康委员会以政府采购方式对宿迁市公共卫生服务中心物业管理服务采购项目进行了采购。经评委专家小组评定，江苏天时物业管理有限公司为该项目中标供应商。现于中标通知书发出之日起十五日内，按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经宿迁市卫生健康委员会（以下简称：甲方）和江苏天时物业管理有限公司（以下简称：乙方）协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

### 1.服务范围：

宿迁市公共卫生服务中心办公大楼，建筑面积30968平方米，地下1层，地上13层，本次采购为市公共卫生服务中心大楼及附属物业管理服务，内容及范围包括治安保卫、卫生保洁、绿化养护、设施设备维修管理、会务服务、安全管理及其他物业服务等，保障市公共卫生服务中心各单位正常运行。

1.1 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（成交）通知书；
- ②乙方的投标文件；
- ③乙方在投标过程中所作的其他承诺、声明、书面澄清等；
- ④招标文件及其附件；
- ⑤合同附件。

以上与本合同具有同等法律效力

1.2 乙方聘用的人员。

1.3 履行方式：乙方按甲方采购要求及合同约定提供服务，服务过程中的各种风险由乙方承担；实施方式由乙方视情况自定，费用自负。

## 2.价款

本合同含税总价为：¥ 1030879.68 元（大写：壹佰零叁万捌佰柒拾玖元陆角捌分人民币）。

### 2.1 人员配置及费用

岗位类别	数量	工资标准 (元/月/人)	月工资总额	月社保总额	意外险(或雇主责任险)月总额	总金额(元/年)
项目经理	1	2050	2050	1220	8.5	39342
保安队长	1	2030	2030	1220	8.5	39102
大厅保安	2	2010	4020	2440	17	77724
普通保安	8	2010	16080	/	68	193776
保洁员	11	2010	22110	/	93.5	266442
水电主管	1	2030	2030	1220	8.5	39102
高压配电房值班员	2	2010	4020	/	17	48444
水电维修人员	2	2010	4020	/	17	48444
会务服务人员	1	2010	2010	1220	8.5	38862
消防人员	4	2010	8040	4880	34	155448
绿化养护人员	1	2010	2010	/	8.5	24222
其他费用(含税收)	/	/	/	/	/	59971.68
汇总	34	/	68420	12200	289	1030879.68

### 2.2 付款方式及相关要求

2.2.1 付款方式：合同签订后，甲方在收到乙方符合要求发票的10个工作日内，支付合同金额的10%作为预付款。服务费用由甲方按季度支付。乙方按月根据实际发生的所有后勤物业管理（考核后的）费用开具符合要求的合法票据，甲方在接到乙方票据的10个工作日内将上一季度实际发生

的所有后勤物业管理（考核后的）费用支付给乙方。

注：在签订合同时，乙方明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的金额，甲方可不适用前述规定。

2.2.2 每次付款前依据考核标准，扣除应扣款项后据实支付应付费用，每季度对已开展的服务情况进行考核，根据考核结果据实支付。考核成绩在 90 分以上的为优秀，全额支付当期费用；考核成绩在 80-90 的，为基本合格，按照当期应支付金额的 80% 支付；考核成绩在 80 分以下的为不合格，当期费用扣除一半。

2.2.3 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。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，直至发票按要求提供正确为止。且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。

2.2.4 发票及相关材料：乙方应按甲方要求提供完整、合法有效的增值税发票（包含当期人员工资总额、社保总额、服装费、耗材费、设备折旧费等明细），并附乙方当期为甲方提供服务人员考勤记录、工资支付记录（须提供银行机构出具的员工工资支付明细证明）、已缴纳社保相关证明材料（1、社保缴纳证明须列明每个服务人员的社保缴纳情况，以社保主管部门出具的为准；2、社保证明缴款单位为乙方）、雇主责任险或意外险原件等，甲方将按照经确认的服务名单核对工资支付、社保缴纳等资料，符合付款条件的，甲方将按规定支付合同款。甲方在付款完成后将款项支付相关材料（发票、员工工资支付证明、社保缴纳证明及付款回执等）存档备案，随时接受监管部门检查。

2.2.5 履约过程中，乙方须按以不低于投标报价确定标准给员工发放工资、给符合缴纳社会保险成员全额缴纳社保、给全员全额购买意外险（或

雇主责任险),相关标准在采购合同中予以明确,如乙方违反合同约定,甲方将按违约处理不予支付当期合同款,并有权扣除违约金5万元或报监管部门解除合同,并按擅自变更合同违法行为报监管部门处罚。另如有违反《劳动法》等相关规定的,报相关主管部门处理。

2.2.6 履约过程中,如乙方服务人员经甲方同意进场更换导致服务人数不足的,甲方将按照相应的日工资进行扣除后支付当期的合同款。未经甲方书面同意擅自减少服务人员数量的,将按违约处理不予支付当期合同款,并有权扣除违约金5万元或报监管部门解除合同。

2.2.7 履约过程中,所需工具、设备、物耗等均由乙方提供,乙方必须提供能满足服务要求所配置的工具、设备、物耗,如乙方提供的工具、设备、物耗等质量不符合甲方要求的,应无条件更换。

2.2.8 履约过程中,乙方应根据工作需要,安排好双休日及节假日的值班人员,编制各岗位排班表报甲方备案后执行,并按规定发放加班费。

2.2.9 发票开具方式:与合同主体一致的增值税专用发票。

### 3.履行期限、地点

3.1 履行期限:自2024年12月1日至2025年11月30日止;

3.2 履行地点:宿迁市公共卫生服务中心。

### 4.服务要求

乙方按招标文件要求及投标文件内容进行服务。乙方根据法律法规的有关规定和本合同的约定,保质保量完成各项物业服务,但不得侵害甲方及他人的合法权益,不得利用提供物业服务的便利获取不当利益,项目服务须满足采购需求。

### 5.保密条款

甲乙双方保证对在讨论、签订、执行本合同过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料(包括但不限于商业秘密、运营活

动、财务信息、技术信息、经营信息、个人信息及其他商业秘密等) 予以保密。未经该资料 and 文件的原提供方书面同意, 另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。否则, 违约方向守约方支付合同总额 30% 违约金, 不足弥补甲方损失的, 仍需赔偿。

## 6. 违约责任

6.1 乙方未按约定期限提供服务的, 每逾期一日, 由乙方按合同总价 3% 标准向甲方支付违约金, 逾期 15 天以上的, 甲方有权解除本合同, 解除本合同的通知自送达乙方时生效。甲方选择解除本合同的, 乙方须返还已付款项, 并按合同总价 30% 支付违约金。

6.2 本项目不得转让、分包, 如有发生, 甲方有权解除合同, 有权要求乙方退还甲方已付款项, 并由乙方向甲方支付合同总价 30% 违约金。

6.3 除另有约定外, 非因甲方原因, 乙方未全面不履行本合同约定或其他义务的, 甲方有权要求其继续履行或解除合同。甲方要求继续履行的, 乙方应支付合同总价 10% 违约金; 甲方选择解除本合同的或乙方仍未全面履行的, 甲方均有权解除本合同, 解除本合同的通知自送达乙方时生效。甲方选择解除本合同的, 乙方须返还已付款项, 并按合同总价 30% 支付违约金。不足弥补甲方损失的, 仍需赔偿。

6.4 甲方未按约定期限付款的, 应就逾期部分向乙方支付按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算的逾期付款违约金。

6.5 合同签订后, 乙方单方终止或解除本合同的, 除应退还甲方已付款项外, 还应支付合同总价 30% 违约金。

6.6 违约方应承担守约方主张权益产生的包括但不限于交通费、误工费、律师费、鉴定费、保全费、保全保险费、诉讼费等相关费用。

6.7 在合同履行期间, 因非可归于甲方的原因造成的乙方自身或者他人人身损害及财产损失, 均由乙方自行承担。

6.8 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标结果的，导致甲方终止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

## 7. 供应商合法权益补偿机制

供应商合法权益补偿救济机制。在履约过程中因政策变化、规划调整而无法履行合同约定，造成企业合法权益受损的，采购人依据实际情况对供应商进行补偿救济。

## 8. 合同争议的解决

8.1 本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以向甲方所在地人民法院提起诉讼。

8.2 甲乙双方签订本合同时登记的地址、联系方式作为通知及法律文书（含诉讼文书、传票等）送达地址、联系方式，如有变更，甲乙双方须提前以书面形式通知对方。否则，如出现无法通知、文书被退回、拒收等情形视为对方已收，由此产生的法律后果均由该方承担。

8.3 任何一方由于不可抗力原因致使本合同无法继续履行或完全履行的，应在不可抗力事件发生后 3 日内向对方通报，并尽最大努力予以补救，减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力书面证明后，允许延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

8.4 在审理期间，本合同应继续履行。

## 9. 合同的组成部分

9.1 本合同条款、附件、中标通知书、招标文件、投标文件、响应文件及乙方在开标时的书面承诺等构成合同的组成部分。

9.2 本合同一切未尽事宜，按《中华人民共和国民法典》有关规定执行，

无相关规定的，由甲乙双方协商解决。

### 10.合同生效

本合同经甲方、乙方签字盖章后生效，合同签订的内容不能超出招标文件和响应文件的实质性内容。

### 11.合同份数

本合同一式四份，以中文书写，甲方、乙方各执贰份。

甲方：

乙方：

法定代表人或

法定代表人

授权代表（签字）：

或授权代表（签字）：

电话：

电话：

地址：

地址：

开户银行：

开户银行：

开户名称：

开户名称：

开户账号：

开户账号：



附件：宿迁市公共卫生服务中心物业管理服务采购项目考核标准

项目	评分大项	评核内容及标准
综合管理 (45)分	人员配置及稳定性 (5分)	派驻现场的人员是否符合合同约定、招标文件要求。未经书面报备批准随意变更派驻人员的，一次扣1分。
		坚守岗位，执行岗位责任制，按时交接班，严禁脱岗，缺岗，发现脱岗、缺岗一次，扣1分。
		法定须持证上岗的岗位人员均持证上岗，发现无证上岗的，一次扣1分。
	社会保险缴纳情况 (10分)	是否按月及时给符合缴纳社会保险成员全额缴纳社会保险，每发现一人未及时缴纳的，一次扣1分。
	工资发放情况 (10分)	是否按月及时发放工资，每发现一人未及时发放的，一次扣1分。
	计划与执行 (5分)	各项工作按照服务方案、月度工作计划执行，每季度制定培训计划，并落实到位。
	设备设施配置 (3分)	按照响应文件条款配备并使用到位，设备设施不到位的，发现一次扣1分。
	重要参观接待和会议服务 (5分)	重要参观接待的准备和服务工作，会议的会前准备（卫生保洁、桌椅摆放、横幅摆放等）、会中服务和会后保洁工作，保证工作有序进行，不得出现重大失误（包括人员，环境和设备等方面）。出现失误造成不良影响的，一次扣1分。
	着装仪容仪表 (2分)	保安、保洁均按规定穿着制服，佩戴齐全、正确，装备佩戴正确。
		保持良好的形象和精神状态，注意仪容仪表，礼貌礼节。
紧急情况处理 (3分)	针对不同突发情况，有应急处理预案，有应急演练，遇到突发情况及时处理并报告采购方。	
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。	
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，停车场车辆排放整齐、有序。	
	严格执行访客管理，对外来人员按规定进行登记、核实后准许进入办公区域。	

防范秩序维护 (18分)	应急处理技能 (6分)	制订突发事件应急方案, 工作人员熟悉消防基本知识及紧急救助电话, 掌握消防设施设备的使用方法并能及时处理突发情况。遇聚众闹事、寻衅滋事等群体性突发事件时, 及时报告业主, 必要时及时报警, 防止事态扩大, 协助保护现场和证据。
	执勤与巡视管理 (6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。
环境管理 (12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、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。垃圾未及时清洁处理, 发现一次扣 1 分。
工程管理 (25分)	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。发生设备损坏、老旧的, 要及时报备。
	其他设备是否正常 (6分)	每周汇报设备检查情况, 存在设备无法正常使用的, 应及时报备维修。
	按时维保 (4分)	有年度、月度维修保养计划并严格执行, 无计划或执行不到位的, 一次扣 0.5 分。
	设备事件紧急处理 (5分)	突发事件跑水、跳电等处理是否及时到位, 处理不到位的, 一次扣 0.5 分。