

# 2023年常州市金坛区人力资源和培训中心大楼

## 物业服务合同

甲方：常州市金坛区人民政府办公室

乙方：江苏天天欣业物业服务有限公司

为加强常州市金坛区人力资源和培训中心大楼物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的环境，根据《中华人民共和国物权法》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲乙双方就物业管理订立本合同。

### 1. 项目基本情况

常州市金坛区人力资源和培训中心大楼位于常州市金坛区汇贤南路西侧，建筑面积约 58600 平方米，占地面积约 19255 平方米。

### 2. 服务管理期限

服务采购三年，采取 1 年+1 年+1 年的模式，其中前一个月为试用期，试用期满经考核合格后，合同方为有效；每年考核合格后续签下年合同，考核不合格，采购人有权终止合同。本次合同甲乙双方约定服务时间一年，自 2023 年 8 月 31 日至 2024 年 8 月 31 日。

### 3. 服务管理费用

(1) 全年服务管理费用为人民币 1910000 元。

(2) 合同签订后支付合同价的 10% 作为预付款；

(3) 甲方按季度支付服务费 417250 元；（须扣 10% 除预付款及考核费）。

注：1) 甲方于每季度末凭乙方提供的合法有效发票，支付上季度服务管理费用；

2) 服务管理期间，合约期间如遇国家、省、市、区涉及职工工资福利政策、规定，乙方须按规定执行，甲方不再对合同价款作相应调整；

3) 合同价款中含考核费 5 万元，结算时暂扣除计算服务费，年度考核 90 分（含）以上合格后一次性结清，考核不合格考核费扣除）。

### 4. 双方权利义务

#### 4.1 甲方权利义务：

- 4.1.1 代表和维护产权人及使用人的合法权益；
- 4.1.2 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；
- 4.1.3 负责共同处理非乙方原因而产生的各种纠纷；
- 4.1.4 甲方审定乙方撰写的物业管理服务管理制度；
- 4.1.5 甲方监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 4.1.6 共同审定乙方提出的物业管理服务年度计划及财务预决算；
- 4.1.7 在合同生效之日起向乙方提供 200 平方米建筑面积管理用房（产权属甲方），由乙方无偿使用；
- 4.1.8 提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；
- 4.1.9 协助乙方做好物业服务管理工作；
- 4.1.10 法律、法规规定由甲方承担的其他责任。
- 4.2. 乙方权利义务：
  - 4.2.1 根据有关法律、法规、本合同的规定及本物业的实际情况，制定物业服务管理制度及管理方案、年度管理计划等工作目标；
  - 4.2.2 在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常物业服务管理工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；
  - 4.2.3 自主开展各项物业管理活动，但不得侵害甲方、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；
  - 4.2.4 根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲方收取物业服务费用；
  - 4.2.5 建立、保存物业管理账目，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；
  - 4.2.6 在征得甲方同意的情况下，乙方可选聘专营公司承担本物业的专项物业管理业务，但不得将本物业的整体物业管理及责任转嫁给第三方；
  - 4.2.7 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方书面同意报有关部门方可实施；
  - 4.2.8 按本合同规定，对甲方的违约行为进行处理；

4.2.9 合同终止时，向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续；

4.2.10 乙方全面承包金坛区人力资源市场和培训中心大楼生活垃圾清运，垃圾桶的摆放地点由甲乙双方共同商定；甲方不定期对垃圾桶周边进行检查考核，若发现清理工作不到位，警告1次乙方应向甲方缴纳1000元/次的违约金，若没有整改的，乙方应向甲方缴纳3000元/次的违约金，如拒不整改或再次整改不到位的，甲方有权指定有相关资质的服务单位，其费用由乙方承担。

4.2.11 法律、法规规定由乙方承担的其他责任。

4.3. 在管理过程中，因下列因素所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

4.3.1 天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；

4.3.2 暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

4.3.3 因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

4.3.4 因甲方之故意、过失所致的损害；

4.3.5 因甲方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害；

4.3.6 本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；

4.3.7 除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的；

4.3.8 为维护公众、甲方及物业使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

## 5. 考核内容

使用方每季度至少组织一次对乙方服务质量的考核，每半年至少组织一次对乙方服务满意度调查；年度综合服务质量考核达90分（含）以上及服务满意度调查达90%（含）以上，考核费五万元结算时一次性结清；服务质量考核低于90分，考核费五万元扣除，每低1分，同时扣除管理费用10000元/分，低于80分，甲方有权终止乙方的服务合同；满意度要求达90%分以下，考核费五万

元扣除，每低1%（不足1%按1%计），同时扣除乙方合同执行总额的0.5%，满意度低于80%，甲方有权终止乙方的服务合同。

## 6. 违约责任

6.1 甲方无正当理由，违反本合同有关规定，使乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决，造成乙方经济损失的，由甲方向乙方偿付合同总价5%的违约金。

6.2. 甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期1天甲方向乙方偿付欠款总额的1‰滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的5%。

6.3 乙方无正当理由，违反本合同有关规定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方经济损失的，甲方有权扣留乙方全部履约保证金，同时乙方应向甲方支付合同总价5%的违约金。

6.4 乙方无正当理由，违反本合同有关规定，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。

6.5 乙方在承担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。

6.6 乙方应按相关法律法规及地方有关规定为乙方派驻现场人员缴纳相关费用及保险（该费用已全部包含在合同总价中）。乙方人员因安全、健康、医疗、工伤、劳动纠纷等原因发生的费用一律由乙方负责。

6.7 乙方在提供服务期间所产生的任何意外伤害，或违反国家法律、法规所产生的后果，由乙方自行承担责任及费用，与甲方无关。

## 7. 合同的变更和终止

7.1 本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

7.2 本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料等。

7.3 若乙方未经甲方同意，擅自单方面解除合同，须向甲方支付合同总价的30%作为违约金，同时履约保证金不予退还。

7.4 本物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理公司的交接过渡期最长为 3 个月，在此期间乙方应提供过渡期物业管理服务，过渡期物业管理服务标准和服务费标准不变，由乙方收取；3 个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

## 8. 合同的转让

乙方在没有征得甲方同意的情况下，不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

## 9. 争议的解决

9.1 因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决。

9.1.1 向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

9.1.2 向常州仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

## 10. 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照谈判文件要求和承诺履行合同，不向甲、丙方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

## 11. 合同生效及其他

11.1 本合同自签订之日起生效。

11.2 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份。

11.3 本合同执行期间如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

11.4 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释，条款中如与国家规定、条例有抵触的，则该条款无效并按国家规定和条例执行，合同的其它条款继续有效。

甲方：常州市金坛区人民政府办公室

签署日期：年 月 日



乙方：江苏天欣业物业服务有限公司

签署日期：年 月 日



## 安全生产合同

发包人：常州市金坛区人民政府办公室（以下简称“甲方”）

承包人：江苏天天欣业物业服务有限公司（以下简称“乙方”）

为切实搞好本项目的安全管理工作，项目实施过程中达到“零责任事故，无人员重伤、无人员死亡事故”的安全目标，特此签订安全生产合同。具体如下：



### 一、甲方职责

1. 严格遵守国家有关安全生产的法律法规，传达中央及地方有关安全生产的精神。

### 二、乙方职责

1. 严格遵守国家有关安全生产的法律法规、有关安全生产的规定，认真执行承包合同中的有关安全要求，接受相关单位对安全生产工作的指导。

2. 坚持“安全第一、预防为主”和“管生产必须管安全”的原则，加强安全生产宣传教育，增强全员安全生产意识，建立健全各项安全生产管理制度，配备专职及兼职安全检查人员，有组织有领导地开展安全生产活动。各级领导、生产管理人员和具体操作人员，必须熟悉和遵守本条款的各项规定，做到生产与安全工作同时计划、布置、检查、总结和评比。

3. 建立健全安全生产责任制网络；安全机构人员，有权按有关规定发布指令，并采取保护性措施防止事故发生。

4. 乙方在任何时候都应采取各种合理的预防措施，防止其人员发生任何违法、违禁、暴力、违规或妨碍治安的行为。

5. 对于易燃易爆的材料或设施除应专门有效封闭、妥善保管之外，还应配备有足够的消防设施，并熟悉消防设备的性能和使用方法。

6. 建立主要危险源备案制度，要明确潜在隐患、防范措施和落实责任人。

7. 乙方必须按照本工程项目特点，组织制定本项目实施中的生产安全事故应急救援预案；如果发生安全事故，应按照《国务院关于特大安全事故行政责任追究的规定》以及其它有关规定，及时上报有关部门，并坚持“三不放过”的原则，严肃处理相关责任人。

### 三、违约责任

1、如发生任何非甲方原因引起的安全事故由乙方承担，甲方不承担任何责任。如因乙方造成安全事故，将报请有关部门依法追究责任人。

四、合同份数

本合同一式二份，由双方加盖公章后生效，项目合同履行完成后失效。

甲方：常州市金坛区人民政府办公室

电话：0519-82365110

签订日期： 年 月 日



乙方：江苏天天欣业物业服务有限公司

电话：



---

常州市金坛区政府采购中心