

项目编号：坛政采公[2023]0032号

常州市金坛区图书馆 物业管理服务合同

项目名称：金坛图书馆 2023 年物业服务采购项目

甲 方：常州市金坛区图书馆

乙 方：江苏高科物业管理有限公司

签 订 地：

签订日期： 年 月 日

常州市金坛区图书馆物业管理服务合同

采购单位（以下称甲方）：常州市金坛区图书馆

住所地：常州市金坛区清风路 2 号

供应商（以下称乙方）：江苏高科物业管理有限公司

住所地：常州市钟楼区通江南路 58 号

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及常州市政府采购中心采购编号为坛政采公[2023]0032 号采购文件及投标（响应）文件，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲乙双方协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

第一条 合同标的

甲方将常州市金坛区图书馆物业服务项目委托乙方实行物业管理服务。

一、项目基本情况：

- 1、座落位置：常州市金坛区清风路 2 号；
- 2、建筑面积：总面积 1.57 万 m²；
- 3、物业类型：机关事业单位（图书馆）。

二、委托物业管理服务事项详见招标文件内容及乙方提供的服务方案等。

三、物业管理服务委托管理期限：

服务期限：本项目服务期限为贰年，合同一年一签，本期合同生效日期为 2023 年 12 月 12 日起至 2024 年 12 月 11 日止，合同期满后，经考核合格后续签下一年合同。。

第二条 委托管理事项

一、物业管理服务内容：

- (1) 保洁管理；
- (2) 保安服务；
- (3) 公共设施、设备及场地的日常管理使用及相关维护；
- (4) 消控值班服务；

二、相关标准要求：

图书馆系统办公物业具有明显的专业特色，对此物业管理服务企业要有针对性，具有相关政策水平，树立图书馆服务形象，延续并提升服务层次，明确管理质量目标和长效管理方式，具有一整套清晰的，并与图书馆服务特色相吻合的管理方案。服务质量及效果的具体要求见谈判文件。

第三条 合同总价款

本合同项下物业管理服务费用人民币总价款（壹年）为 1684000.00 元/年（大写）壹佰陆拾捌万肆仟元整。

组成本合同的有关文件

下列关于我馆的招标文件或与本次采购活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不

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) 甲方提供的招标文件；
- (2) 报价表；
- (3) 成交通知书；
- (4) 甲乙双方商定的其他文件。

第四条 双方权利义务

一、甲方权利义务：

- 1、代表和维护产权人及使用人的合法权益；
- 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；
- 3、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；
- 4、审定乙方撰写的物业管理服务管理制度；
- 5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划及财务预决算；
- 7、在合同生效之日起向乙方提供能满足物业管理需要的必须面积的用房(产权属甲方)，由乙方无偿使用；
- 8、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电、网络、电话供应；
- 9、协助乙方做好物业服务管理工作，如遇最低工资标准、社保、公积金缴费基数调整等不可预见因素，甲方应按相关政策要求同步上调物业服务费；
- 10、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方权利义务：

- 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；
- 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管理工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；
- 3、负责日常物业材料、用品及易耗品的更新；
- 4、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；
 - a) 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；
 - b) 建立、保存物业管理帐目，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；
 - c) 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；
 - d) 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，经甲方同意报有关部门方可实施；
 - e) 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；
 - f) 法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

三、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仍造成财产损失的，按有关法律规定处理。

第五条 质量保证

- 一、乙方应建立质量管理体系并有效运行，物业管理服务能够接受质量审核。
- 二、乙方的物业管理服务逐步达到接受创优评审条件。
- 三、乙方各项承诺指标及所采取的措施详见“招标文件及相关其他文件”。
- 四、乙方其他物业管理服务质量要求按金坛市有关标准执行。

第六条 款项支付

- 1、本合同项下所有款项均以人民币支付。
- 2、支付方式：

合同签订生效后，每个季度的物业管理费由甲方于每季结束后 10 日内对成交供应商考核（考核标准另定），达到规定要求后，支付上季物业管理费用。

3、如甲方调整服务范围或内容的，甲方按照谈判单价与乙方签订补充协议，并增减相关费用。

第七条 违约责任

1、甲方无正当理由，违反本合同第四条的有关规定，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，按双方商定结果，由甲方向乙方偿付一定金额的违约金。

2、甲方无正当理由，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 5%滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5%。

3、乙方无正当理由，违反本合同第四条及第五条的有关规定，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，甲方有权按考核要求扣减相应的金额，同时乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金。

4、乙方无正当理由，违反本合同第三条的有关规定，乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金。

5、乙方在承担上述 3、4 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。

第八条 合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

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。

3、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 1 个月，在此期间乙方应提供过渡期物业管

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；1个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第九条 合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

第十条 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、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（2）种方式解决争议：

- (1) 向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；
- (2) 向常州市金坛区仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在仲裁期间，本合同应继续履行。


第十一条 合同生效及其他

1、本合同自签订之日起生效。

2、本合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，代理机构壹份。

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。

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

甲方（采购人）：（盖章）
法定代表人：
委托代理人：
开户银行：
帐号：
单位地址：

乙方（供应商）：（盖章）
法定代表人：王胜
委托代理人：
开户银行：
帐号：
单位地址：