

嘎鲁图镇物业服务合同

发包方（以下简称甲方）：乌审旗嘎鲁图镇人民政府

统一社会信用代码：11152727011738895R

法定代表人：青梅

联系人：边瑜

联系电话：0477-7583380

地址：内蒙古自治区鄂尔多斯市乌审旗萨拉乌素街赛罕路北

承包方（以下简称乙方）：鄂尔多斯市华普森物业管理服务有限公司

统一社会信用代码：9115062655282573X0

法定代表人：王艳

联系人：

联系电话：13734774443

地址：乌审旗嘎鲁图镇党政新区7号楼7205室

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《中华人民共和国民法典》等相关法律法规、规范性文件以及嘎鲁图镇物业服务项目（二次）（项目编号：

ESZCWS-G-F-250003.1BC1）的中标结果、竞争性磋商文件、响应文件等文件的相关内容，甲乙双方经平等协商，就物业服务事宜达成一致意见，签订本合同。

一、服务内容

乙方为甲方提供嘎鲁图镇机关、各社区、人武部等 13 处室内外环境清洁保洁服务。绿化养护、冬季外围积雪清理、水电暖消防设施维护等物业服务，具体服务内容及标准如下：

1. 主要岗位人员配置：全镇配备项目经理 2 名（须具有大专及以上学历文化程度，同时持有物业经理证书，有较强的组织领导能力和协调能力）；工程维修人员 1 名（男性，技术全面，年龄 55 周岁以下）；电气设施设备维护人员 1 名（男性，技术全面，年龄 55 周岁以下）；消防设施设备操作人员 1 名（技术全面，年龄 55 周岁以下）。社区和镇人武部至少配备 20 名保洁人员（55 周岁以下，女，有相关岗位工作经验）。嘎鲁图镇机关配备前台工作人员 1 名（女，须具有大专及以上学历文化程度，有相关岗位工作经验）、保洁人员 3 名（55 周岁以下，女，有相关岗位工作经验）、安保人员 1 名（55 周岁以下，有相关工作经验）、会议服务人员 2 名（女，须具有大专及以上学历文化程度，有相关岗位工作经验）。

2. 物业服务范围和服务标准：主要服务于 13 处场所的室内外环境清洁保洁；绿化养护、冬季外围积雪清理；水电暖消防等设施维护；设立项目管理服务中心，服从甲方指挥安排。物业服务员工统一着装、言行规范，注意仪容仪表。乙方应制订物业管理规章制度等，抓好员工教育、培训。派驻现场管理人员、工程技术人员、保安人员、会议服务和前台接待人员需符合相应要求，对不适合或不称职员工，甲方有权要求调整。

乙方应建立关键岗位人员储备机制，确保项目经理等核心岗位人员离职时，替补人员资质不低于原人员标准且须在 7 个工作日内到岗。物业管理费按月支付，中标价包含空调、电梯维保等多项费用，

维修更换设施设备单次单个项目 200 元以下费用由乙方承担，超过 200 元的费用由甲方承担，但需经甲方书面确认后方可实施。因乙方管理不善导致的物品丢失损坏由乙方负责赔偿，乙方负责维护监控设施设备、卫生间感应器，对管辖范围负主体责任，遇重大活动需无偿协助服务。

3. 设备设施维护：对电器设备等进行日常管理和维修养护，建立设备档案和相关制度。乙方应建立服务痕迹管理制度，对设备维护、保洁服务、安保巡查等实行工单记录，及时排除故障，购置备用部件，保证照明设备、避雷设施等完好，做好夜景照明管理和节电措施。

4. 会议服务：为各类会议、接待活动提供会议服务和保洁服务，包括按要求布置会场、会前准备、会中服务、会后整理，保持会议室清洁卫生，做好杯具等洗消工作，按要求提供不同类型会议服务。

5. 楼宇日常养护维修：保持楼宇各区域完好无损和正常使用，负责日常养护和小损维护，未经批准不得改动楼宇结构、设施，及时完成零星维修任务，合格率 100%，一般维修时限不超过 24 小时。

6. 给排水设备运行维护：对给排水系统设施设备进行维修、维护和管理，加强值班检查，定期清洗消毒水箱，清理疏通排水管道，抢修故障，保持排水系统通畅，设备故障维修人员工作日工作时间 10 分钟内到达，非工作时间 30 分钟内到达现场。维修合格率 100%，一般性故障排除不过夜，做好节约用水工作。

7. 卫生保洁：包括公共区域和办公室卫生保洁、公共卫生间保洁、外场保洁，按要求进行清洁、清理、消毒、补充消耗品等工作，达到相应的卫生标准。

8. 传达、保安、秩序和值班值守：做好来人来访登记查验，安全

保卫和防火防盗工作，维护秩序，管理车辆，建立健全规章制度，培训保安人员，做好危险品管理、消防工作，制定应急预案，做好重大活动安保工作。控制室 24 小时值班，了解系统运行情况，制定弱电设备维修计划，排除故障，定期检查检测，保证系统正常运行。

9. 钥匙管理：钥匙存放于钥匙管理柜，配备钥匙管理员，领用坚持“谁领用，谁归还，谁负责”原则，严格管理领导房间钥匙，钥匙丢失或非正常损坏应在 2 小时内书面报告甲方，并承担由此产生的锁具更换及系统密钥升级费用。

二、服务期限

本次采购合同期 9 个月，自签订之日起至 2026 年 2 月 28 日止。在预算保障的前提下，合同期考核合格后一年一签，续期两年。

三、服务地点

乌审旗嘎鲁图镇服务范围内的办公场所。

四、合同金额

本合同含税总金额为大写人民币壹佰叁拾柒万元整
(¥1370000.00)。

五、付款方式

1. 第 1 期：乙方按月履约完成相关服务内容并经甲方考核合格后，乙方开具对应金额的正规发票，甲方进行支付，达到付款条件起 7 日，支付合同总金额的 11.00%。

2. 第 2 期：乙方按月履约完成相关服务内容并经甲方考核合格后，乙方开具对应金额的正规发票，甲方进行支付，达到付款条件起 7 日，支付合同总金额的 11.00%。

3. 第 3 期：乙方按月履约完成相关服务内容并经甲方考核合格后，

乙方开具对应金额的正规发票,甲方进行支付,达到付款条件起7日,支付合同总金额的11.00%。

4. 第4期:乙方按月履约完成相关服务内容并经甲方考核合格后,乙方开具对应金额的正规发票,甲方进行支付,达到付款条件起7日,支付合同总金额的11.00%。

5. 第5期:乙方按月履约完成相关服务内容并经甲方考核合格后,乙方开具对应金额的正规发票,甲方进行支付,达到付款条件起7日,支付合同总金额的11.00%。

6. 第6期:乙方按月履约完成相关服务内容并经甲方考核合格后,乙方开具对应金额的正规发票,甲方进行支付,达到付款条件起7日,支付合同总金额的11.00%。

7. 第7期:乙方按月履约完成相关服务内容并经甲方考核合格后,乙方开具对应金额的正规发票,甲方进行支付,达到付款条件起7日,支付合同总金额的11.00%。

8. 第8期:乙方按月履约完成相关服务内容并经甲方考核合格后,乙方开具对应金额的正规发票,甲方进行支付,达到付款条件起7日,支付合同总金额的11.00%。

9. 第9期:乙方按月履约完成相关服务内容并经甲方考核合格后,乙方开具对应金额的正规发票,甲方进行支付,达到付款条件起7日,支付合同总金额的12.00%。

六、双方权利义务

(一) 甲方权利义务

1. 有权对乙方的服务质量进行监督、检查和考核,对不符合要求的服务应以书面形式提出整改通知,明确整改事项、验收标准及合理

期限（原则上不超过 7 个工作日），乙方应在限期内提交整改方案并经甲方确认后实施。

2. 有权要求乙方按照合同约定提供服务，对乙方不称职或违反规定的人员，有权要求乙方进行调整。

3. 按照合同约定及时支付物业服务费用。

4. 为乙方提供必要的工作条件和协助。甲方有权委托第三方审计机构对乙方服务成本进行专项审计，乙方应配合提供完整财务凭证及用工记录。如提供相关设施设备的资料、协调相关部门关系等。

（二）乙方权利义务

1. 按照合同约定和相关标准，提供优质、高效的物业服务，确保服务质量符合要求。

2. 建立健全管理制度，加强员工管理和培训，提高员工素质和服务水平。乙方应为其派驻人员缴纳工伤保险及意外伤害保险。

3. 定期向甲方汇报物业服务工作情况，接受甲方的监督和考核。

4. 对服务过程中知悉的甲方商业秘密和其他敏感信息予以保密。

5. 妥善处理服务过程中出现的问题和纠纷，及时响应甲方的需求和投诉。

6. 做好安全防范工作，对因乙方管理不善导致的安全事故承担全部责任。因乙方管理不善导致重大安全事故的，甲方有权立即解除合同并要求乙方按合同总金额 20% 承担违约金。乙方应建立突发事件应急处置预案，储备必要应急物资，每年度组织消防、安保等专项演练并报甲方备案。

七、违约责任

1. 甲方没有正当理由逾期支付合同款项的，每延期一日，甲方应

按照逾期支付金额的同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）计算违约金。延期达到 90 日，乙方有权解除合同，并要求甲方赔偿由此造成的经济损失。鉴于此项目款为财政拨款，因拨款迟延导致的付款迟延不视为甲方逾期付款，但甲方应在拨款到位后 10 日内支付相关款项。

2. 乙方逾期提供服务或服务质量不符合约定的，每延期一日，乙方应按照当期应付服务费金额的 1% 承担违约金，累计不超过当期服务费的 20%。经甲方催告后在合理期限内仍未改正的，甲方有权解除合同，拒付相应服务款项，并要求乙方赔偿经济损失。甲方依据第七条第 2 款解除合同的，应提前 15 日书面告知乙方并说明违约事实。乙方可在收到通知后 5 日内提交书面申辩材料。

3. 乙方在服务过程中存在提供虚假承诺、证明、串通投标等违法违规行，除承担相应的行政责任外，甲方有权解除合同，并要求乙方承担相当于本合同项下已收取款项 30% 的违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

4. 任何一方违反本合同其他约定的，应承担相应的违约责任，赔偿对方因此遭受的直接损失及可预见的间接损失。

八、不可抗力

因不可抗力致使一方不能及时或完全履行合同的，应及时通知另一方，双方互不承担责任，并在 5 天内提供有关不可抗力的相关证明。合同未履行部分是否继续履行、如何履行等问题，由双方协商解决。

甲方有权因服务调整、预算变化等正当理由提前 30 日书面通知解除合同，乙方不得因此要求额外赔偿。

九、争议解决

合同发生纠纷时，双方应协商解决；协商不成的，可以向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

十、其他条款

1. 本合同自双方签字（或盖章）之日起生效。双方确认以本合同载明的地址为法律文书送达地址，变更地址需提前 5 日书面通知。通知以邮寄、电子邮件方式送达的，寄出后 3 日视为送达。

2. 本合同一式四份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。

3. 本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议与本合同具有同等法律效力。补充协议内容与本合同不一致的，以补充协议为准。

甲方（盖章）：乌审旗嘎鲁图镇人民政府



法定代表人或授权代表（签字）：

日期：2015.5.15

乙方（盖章）：鄂尔多斯市华晋森物业管理服务有限公司



法定代表人或授权代表（签字）：

日期：2015.5.15

