如皋市人民检察院长江检察室

(生态环境保护执法司法联动中心)物业服务合同

采购方:如皋市人民检察院　　以下简称甲方

供应方:江苏星球物业服务有限公司　　以下简称乙方

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国合同法》及市政府采购等法律法规的规定，甲方与乙方签订物业服务合同如下:

第一条　合同标的

一、项目基本情况

1、座落位置:如果市长江镇市检察院长江检察室

2、建筑面积:3000 平方米

二、服务期限:自 2023 年 12 月 25 日至 2024 年 12 月 24 日止，合同期满如双方满意此合同可顺延或续签。相关费用按照具体人员实际入驻时间开始起算。

第二条　委托服务服务事项

物业管理服务委托事项:办公办案大楼物业管理服务，具体内容包括安全保卫、卫生保洁、水电维护。

第三条　岗位人员配备及要求

岗位	人员配备	要求	工作范围和内容
保安（含主管 1 人）	3 人	年龄 53 周岁以下身体健康，责任心强，具备机关保安素质	把控大门，维护秩序与安全，对来访人员车辆进行询问登记联系，报纸分类，快递登记发放，大门前的秩序管理，内务卫生，门前整洁，夜间按照规定巡查 大楼大院并记录，无效公用电源关闭，其他秩序和安全情况处理和汇报。
保洁员	2 人	身体健康，责任心强。	长江检察室区域卫生保洁。
电工	1 人	持有有效的强电工证。身体健康，责任心强。	惠政路机关及长江检察室水电、电房、泵房等维护，零星维修，强电管理维修维护，庭院卫生，特种设备协助维护、杂务。
合计	6 人	用人科室在合同期内三次测评不合格，需 30 日内更换相关人员	

第四条　合同总价款及付款方式

一、合同总价款为叁拾叁万陆仟捌佰伍拾叁元捌角(336853.8元)，费用明细详见附件。

二、付款方式为甲方每季度首月10日前向乙方支付上一季度的费用。

三、本合同执行期间如遇国家政策性调整，则服从国家政策性调整。

四、如甲方需要乙方人员加班工作时，所需费用由甲方自行承担。

第五条　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、检查监督测评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、在合同履行期间，向乙方免费提供物业管理办公用房2间约35平方米，由乙方无偿使用，产权归业主所有；

8、提供乙方进行物业管理服务所必须的水电供应；

9、协助乙方做好物业服务管理工作；

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、资金使用计划及决算报告等工作目标；

2、定期向甲方公布物业服务管理费用收支账目：

3、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；

4、负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新；

5、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；

6、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，通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费的问题；

7、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;

8、可选聘专业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;

9、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;

10、按本合同第八条第 1、2 款规定，对甲方的违约行为进行处理:11、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;

12、法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

三、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乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责:

1、天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害;

2、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;

3、因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害:

4、因甲方或第三者之故意、过失所致的损害;

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;

6、因乙方书面建议甲方改善或改进物业管理措施，而甲方未采纳所致的损害;

7、因甲方或物业使用人指挥调派乙方工作人员所致的损害;

8、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;

9、除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

四、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，乙方应采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

第六条　质量保证

一、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、物业管理服务逐步达到接受创优评审条件。

三、各项承诺指标及所采取的措施详见“招标文件”。

四、其他物业管理服务质量要求按如皋市有关标准执行。

第七条　款项支付

1、本合同项下所有款项均以人民币支付;

2、本合同项下的采购资金系甲方支付;

3、以上款项按约定向乙方支付。

4、以季度为支付单位。

第八条　违约责任

1、甲方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，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，由甲方向乙方偿付合同总价 5%的违约金。

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 3%。

3、乙方无正当理由，违反本合同第五条及第六条的有关规定，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。

4、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。

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。

第九条　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，必须按规定交接、撤离。

第十条　合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其履行的合同义务。

第十一条　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)向如皋市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。

第十二条　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，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十三条　合同生效及其他

1、本合同自签订之日起生效。

2、本合同一式叁份，甲乙双方各执一份，一份报送政府采购中心备案。

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、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:如皋市检察院(盖章)	乙方:江苏星球物业服务有限公司（盖章）
法定代表人:	法定代表人:
委托代理人:	委托代理人:
电话:	电话：05138761 5609
开户银行:	开户银行:如皋农商行海阳支行
账号:	账号:32062251012010000094116
单位地址:	单位地址:如城镇新北商 D1-10 号
日期:2023 年 12 月 25 日	日期:2023年 12月 27日

附件

物业服务费用明细

一、人员工资保险

1、保安 3 人

（1）保安队长兼主管：工资 2600 元/月；

（2）保安 2 人：2300 元×2 人=4600 元/月；

保安餐费：200 元×3 人=600 元/月；

2、保洁员 2 人：工资 2200 元×2 人=4400 元；

3、电工 1 人：工资 4000 元/月；

4、保险：1172.93 元×6 人=7037.58 元/月。

以上月小计：23237.58 元/月

二、工作服及工具耗材

1、工作服

（1）保洁工作服：冬夏各两套，冬服每套 150 元，夏服每套 120 元。270 元×2 人×2 套=1080 元/年

（2）保安工作服：100 元/月×12 月×3 人=3600 元/年

每月小计：4680 元/年÷12 月=390 元/月

2、保洁耗材：清厕药水、不锈钢保养剂、地面除尘液、净瓷洁宝、尿厕香精球、去污粉、空气清香剂、除臭剂、玻璃清洁剂、洗手液、拖把、扫帚、毛巾、垃圾袋等。5 元×2 人×30 天×12 月=3600 元/年。

年小计：3600 元/年÷12 月=300 元/月

以上月小计：690 元/月

三、**考核奖**（含高温、节假加班）：80 元×6 人=480 元/月

四、**管理费**：6%×24407.58 元=1464.45 元/月

五、**税　金**：8.5%×25872.03 元=2199.12 元/月。

月合计：28071.15 元/月

年合计：28071.15 元/月×12 月=336853.8 元

江苏星球物业服务有限公司

二〇二三年十二月二十日