采购合同

甲方（采购人）：如皋市城北街道城北社区股份经济合作社

乙方（供应商）：如皋市臻诚物业有限公司

如皋市城北街道城北社区股份经济合作社如皋市城北街道城北社区网格1、2物业管理服务项目委托南通泾天纬地项目管理有限公司在如皋市阳光采购平台进行了采购。按照评委会评审推荐、甲方确定乙方为成交单位。根据《中华人民共和国民法典》及相关法律规定，为了明确甲、乙双方的权利、义务，经双方共同协商，本着平等、自愿、有偿的原则，特签订本合同，以便双方共同遵守。

一、项目概况

项目名称：如皋市城北街道城北社区网格1、2物业管理服务项目

项目地点：城北社区

项目内容：如皋市城北街道城北社区网格1、2物业管理服务项目，面积约17.8万平方米左右（经甲乙双方确认为准）

资金来源：上级补助和村级资金

二、服务时间：2025年7月16日-2026年7月15日。服务期满后，如果服务期间考核月平均分值在90分及以上（包含90分），经双方协商一致，可以续签一年的服务合同。具体以甲方通知为准。

三、外包服务相关要求，具体见附件。

四.乙方应为本项目所有服务人员（保洁人员、水电工及管理人员等）购置意外伤害保险，所有人员的一切劳务纠纷及安全责任均由乙方负责解决，与甲方无关。

五、外包服务费用：全年外包服务费用为188000元。本合同总价款包括服务期间必须的人工、材料、机械、利润及意外伤害保险等相关费用。本合同执行期内因工作量变化而引起的服务费用的变动，在双方事先协商一致的前提下签订补充合同，但因此而增加的服务费用不得超过原中标金额的10%。

本项目在签订合同提交纳中标金额的10%作为履约保证金，即18800元，待合同服务期满后退还。

六、付款方式

1.本合同项下所有款项均以人民币支付。

2.乙方向甲方提交下列文件材料，经甲方审核无误后支付采购资金：

（1）经甲方确认的发票；

（2）依据甲方每月分片网格员考核分值表。

3.服务费及支付约定：

甲方网格员每月月底去现场进行考核，考核打分在90分时全额支付服务费用，如考核分在85至90分之间，服务费用按95%结算；如考核分在80至85分之间，服务费用按90%结算，如考核分在80分以下，甲方限期要乙方整改，整改后双方经协商决定结算服务费用。

甲方每季度末根据本季月考核情况结算该季度服务费用，乙方提供正式税务发票。

如乙方履约不到位，甲方有权自行安排或委托第三方代为服务，所产生费用由乙方承担。

七、违约责任

1.乙方所提供的服务成果不符合本合同规定的，甲方有权拒收，乙方在得到甲方通知之日起__1__个工作日内采取补救措施，逾期仍未采取有效措施的，甲方有权要求乙方赔偿因此造成的损失或扣留履约保证金；同时乙方应向甲方支付合同总价__1__%的违约金。

2.甲方无正当理由拒绝接收服务，甲方应向乙方偿付拒付服务费用__1__%的违约金。

3.乙方无正当理由逾期提供服务的，每逾期1天，乙方向甲方偿付合同总额的__1__‰的违约金。如乙方逾期达__3__天，甲方有权解除合同，甲方解除合同的通知自到达乙方时生效。在此情况下，乙方给甲方造成的实际损失高于违约金的，对高出违约金的部分乙方应予以赔偿。

4.甲方未按合同规定的期限向乙方支付合同款的，每逾期1天甲方向乙方偿付欠款总额的__0.5__‰违约金，但累计违约金总额不超过欠款总额的__0.5__‰。

5.其它未尽事宜，以《中华人民共和国民法典》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

6.特别提注意，出现下列情形之一，甲方可单方面解除合同且不承担任何责任：（1）合同期内，连续两个月考核，乙方服务扣分达40分及以上的；（2）甲方交办任务，乙方不履行或不服从管理的；

7.合同及服务中其他约定事项。

八、不可抗力

甲、乙方中任何一方，因不可抗力不能按时或完全履行合同的，应及时通知对方，并在__3__个工作日内提供相应证明，结算服务费用。未履行的部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方初步协商，并向主管部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失，免予承担责任。

九、争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，☐提请当地仲裁机构仲裁；☑向在项目发生地有权管理的人民法院提起诉讼。

十、合同生效及其他事项

1、本合同自签订之日起生效，合同履行期间任何一方不得擅自变更或终止。如需变更或终止，须经双方协商一致。

2、合同履行中的未尽事宜，须在平等互利的条件下，双方协商后签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

3、本合同一式 6 份，甲方执 3 份、乙方执 3 份。

附：服务内容、考核分值表等

甲方（采购人）签名：

盖章：

2025 年 7 月 14 日

乙方（供应商）签名：

盖章：

2025 年 7 月 14 日

附件：

（一）服务内容：

1.居民自建房集中居住区和城北东、北小区环境卫生管理标准及要求：

①保洁员有明确的责任范围（包括集中居住区内的东西小路及码头等），保洁员每天确保8个小时上班时间；

②确保清扫全覆盖，做到无暴露垃圾及动物粪便；

③禁止将清扫的垃圾就地倒入绿化带或者焚烧；

④集中居住区垃圾桶必须满足每天上下午入户各一次集中分类收集，垃圾桶并保持整洁、干净；

⑤居民自建房集中居住区和小区绿化带内及楼道内保持无乱堆乱放、无乱画乱贴、无私拉乱接等现象；

⑥公益广告发现破损、脏污、缺失及时上报网格员进行更换；

⑦小区单元楼梯（包括扶手）每周打扫一次、进户门、楼道窗及小区公共阳台清理等其他公共部位保持洁净。

社区网格员每月考核或抽查时发现问题，能做到一天内整改到位，如未整改到位每处扣100元。

2.居民自建房集中居住区和城北东、北小区及朝阳路绿化带管理要求：

①确保辖区绿化带内无杂草、无漂浮物、无烟头、无毁绿种植、无蔬菜种植、无大面积焚烧、无堆放杂物、无晾晒衣服现象；

②对绿化及时组织人员全覆盖修剪（一年至少2次，分别4月份和10月份进行修剪）。

③通粪河河东坡及集中居住区所有空地的日常管理，如除草、除虫及清杂等。

社区网格员抽查时发现问题能做到一天内整改到位，如未整改到位每处扣100元。

3.居民自建房集中居住区和城北东、北小区内公共设施维修管理要求：

①确保小区楼道灯、开关、均分器正常使用，如有损坏，需在两日内更换及维修到位；

②发现集中居住区居间路路灯不亮需及时上报维修；雨污管网在汛期之前进行集中清理，发现公共水管脱节、下水道堵塞及路面破损等问题及时维修，若问题较大及时上报社区（联系社区网格员）；

③对小区内和居民自建房集中居住区窨井盖等公共设施进行巡查，发现问题及时进行维修，若问题较大及时上报开发区物管科和社区；

④对安全隐患处采取安全防范警示措施（包括灭火器的安放和每月点检），

对辖区内的安防、技防设施进行24小时管理及熟悉操作使用；

⑤督促维修房屋或装修业主及时清理建筑垃圾，如业主不清理由物业公司及时清理；

⑥及时回复居民所反映的物业服务相关问题并及时解决，做好来电来访的接待工作，确保与居民关系融洽，报修事件有记录。

4.居民自建房集中居住区和城北东、北小区秩序维护标准及要求：

①小区管理人员要指导车辆停放位置并排列整齐；

②发现地锁安装等不文明行为及时制止并拆除；

③配合社区网格员处置电动汽车充电桩安装问题；

④发现违章搭建及时上门制止同时上报社区，并做好前期拆除相关工作；

⑤小区内禁止饲养家禽、农畜，发现流浪犬、猫等及时报犬类管理部门，做好入户宣传文明养犬等工作；

⑥物业公司能够协助社区化解邻里纠纷问题。

5.遇有重大活动，及时无条件完成社区临时交办的其他工作事项。

6.乙方须对本合同实施过程中所有人员的安全负全部责任，任何人发生任何事故，一切责任均由乙方自行承担，与甲方无关。

7.人员配置要求：

管理人员不少于1人，保洁人员不少于7人，水电工不少于1人，垃圾分类指导员（垃圾中转站）1人，总人数不得少于10人。

①管理员懂得维护、熟练操作监控系统。

②电工要有国家颁发的特种作业证（电工证），且在有效期内；

③居民自建房集中居住区的三条居间路（包括组与组之间东西小路、码头垃圾房及室外健身场地）每条路1名保洁员，城北东、北小区各2名保洁员；垃圾分类指导员（垃圾中转站）1名。

（二）具体考核细则：

城北社区网格1、2的物业管理服务考核分值表

序号	项　　目	分值
1	①保洁员有明确的责任范围（包括集中居住区内的东西小路及码头等），保洁员每天确保8个小时上班时间； ②确保清扫全覆盖，做到无暴露垃圾及动物粪便； ③禁止将清扫的垃圾就地倒入绿化带或者焚烧； ④集中居住区垃圾桶必须满足每天上下午入户各一次集中分类收集，垃圾桶并保持整洁、干净； ⑤居民自建房集中居住区、小区及朝阳路绿化带内及楼道内保持无乱堆乱放、无乱画乱贴、无私拉乱接等现象； ⑥公益广告发现破损、脏污、缺失及时上报网格员进行更换； ⑦小区单元楼梯（包括扶手）每周打扫一次、进户门、楼道窗及小区公共阳台清理等其他公共部位保持洁净。	25
2	①确保辖区绿化带内无杂草、无漂浮物、无烟头、无毁绿种植、无蔬菜种植、无大面积焚烧、无堆放杂物、无晾晒衣服现象； ②对绿化及时组织人员全覆盖修剪（一年至少2次，分别4月份和10月份进行修剪）。 ③通龚河河东坡及集中居住区所有空地的日常管理，如除草、除虫及清杂等。	20
3	①确保小区楼道灯、开关、均分器正常使用，如有损坏，需在两日内更换及维修到位； ②发现集中居住区居间路路灯不亮需及时上报维修；雨污管网在汛期之前进行集中清理，发现公共水管脱节、下水道堵塞及路面破损等问题及时维修，若问题较大及时上报社区（联系社区网格员）； ③对小区内和居民自建房集中居住区窨井盖等公共设施进行巡查，发现问题及时进行维修，若问题较大及时上报开发区物管科和社区； ④对安全隐患处采取安全防范警示措施（包括灭火器的安放和每月点检），对辖区内的安防、技防设施进行24小时管理及熟悉操作使用； ⑤督促维修房屋或装修业主及时清理建筑垃圾，如业主不清理由物业公司及时清理； ⑥及时回复居民所反映的物业服务相关问题并及时解决，做好来电来访的接待工作，确保与居民关系融洽，报修事件有记录。	25
4	①小区管理人员要指导车辆停放位置并排列整齐； ②发现地锁安装等不文明行为及时制止并拆除； ③配合社区网格员处置电动汽车充电桩安装问题； ④发现违章搭建及时上门制止同时上报社区，并做好前期拆除相关工作； ⑤小区内禁止饲养家禽、农畜，发现流浪犬、猫等及时报犬类管理部门，做好入户宣传文明养犬等工作； ⑥物业公司能够协助社区化解邻里纠纷问题。	20
5	遇有重大活动，及时无条件完成社区临时交办的其他工作事项。	10
合计		100

注：出现下列情形之一，甲方可单方面解除合同：

1. 合同期内，连续两个月考核扣分达40分及以上的；

2. 社区交办任务不履行或不服从管理的；