

中共淮北市委党校 物业服务合同

浙江众安物业服务有限公司淮北分公司

Huaibei branch of Zhejiang Zhongan Property Services Co., Ltd..



甲方(委托方): 中共淮北市党校

乙方(受托方): 浙江众安物业服务有限公司淮北分公司

为做好中共淮北市党校物业管理服务,根据《中华人民共和国合同法》、《安徽省物业管理条例》等法律、法规和招标文件的规定,甲、乙双方在平等、自愿的基础上,经协商,就有关服务事项达成以下协议:

第一条 物业管理服务期限

根据招标文件,服务期限为叁年,合同每年签订。甲方满意则续签下一年度合同,不满意则终止。

本年度合同期限自 2022年7月1日起至 2023年6月30日止。

第二条 物业管理服务费用及支付方式

(一) 甲乙双方约定本项目物业服务费采用包干制,本年合计人民币捌拾叁万玖仟叁佰元整,小写: 839300 元。

(二) 物业管理服务费按月支付。甲方于每月末收到乙方书面通知后2周内,将物业费汇到乙方指定银行账号。乙方必须按合同约定,定期、足额缴纳所属员工各项保险金,甲方有权要求乙方提供缴费证明材料;乙方工作人员工作期间发生的一切意外,均属乙方责任。

(三) 本项目所有物业维修事项,由乙方提供相关维修清单及类别上报甲方,甲方负责采购所需维修材料,乙方在能力范围内无偿进行修复,如需要委托第三方修缮的,费用由甲方负责。

(四) 物业服务费用主要用于以下开支: 1. 物业管理服务人员的工资、社会保险和其他福利费等; 2. 物业管理服务人员的劳动保护费; 3. 物业管理区域秩序维护费用; 4. 物业服务企业固定资产折旧; 5. 税费; 7. 利润; 8. 其他费用。

(五) 如甲方在服务期间需要乙方提供其他增值服务,甲乙双方须签订相关的补充协议。

(六) 甲方自行承担下列费用: 1. 自用电费; 2. 电话费、电话初装费; 3. 网络初



装费及使用费；4. 空调使用费及维保费；5. 机电设备运行能耗费；6. 所有办公设施、设备维修耗材费用；7. 水费；8. 电梯维保及电梯年检费用；9. 房屋主体、隐蔽工程、管线、灯具维修相关费用。10. 提供服务过程中所需的各种工器具和各种如洗涤剂、消毒剂、杀虫剂等各类清洁、卫生所需的消耗用品、用具。

第三条 甲方的权利和义务

1. 甲方有权监督、检查乙方各项管理规章的实施。

2. 甲方有权向乙方投诉管理服务方面的问题，并对乙方因管理落实不到位进行经济处罚。

3. 甲方职工有义务服从乙方的管理，同时甲方须明确其员工、访客及其受甲方许可进入市委党校的人员在使用、管理、维护过程中遵守本合同的相关规定。甲方职工及其受甲方许可进入市委党校的人员在使用、管理、维护市委党校过程中的失责行为、违约行为、侵害行为，均视作甲方自身的行为，并由损害人承担相应的责任和费用。甲方职工及其受甲方许可进入市委党校的人员，若在市委党校产生争吵或争执，甲方有权要求乙方管理人员和秩序维护人员迅速赶到现场，制止争执，平息事态或向当地公安机关报警。

4. 甲方同意乙方（或乙方授权的代理人）在合理的时间内，经事先通知（或在紧急情况下，如火灾、水淹等，未经事先通知）进入各区域巡视，检查各部分状态或处理紧急事项。需由乙方负责进行的维修，甲方应根据乙方提供的书面维修方案，自行或委托乙方购买设备耗材，乙方负责无偿进行维修，如甲方拖延或不购买设备耗材，或甲方购买的设备耗材不符合维修要求而甲方不予以配合的，乙方将不承担有关维修、维护产生的法律责任。

5. 因甲方对市委党校使用、管理、维护不当等原因而导致他人财产或人身受到损害时，甲方应自行承担由此而导致的损失及后果。

6. 甲方有义务保持市委党校整洁，不得在公共区域内堆放货物或杂物；如甲方因特殊情况，需临时占用公共空间，甲方须提前向乙方告知。



7. 甲方职工须按规定存放车辆,违反规定者,物业管理人員有权予以纠正和制止;对不听指挥乱停乱放且多次劝阻无效的职工,乙方可向其所在单位反映,由单位进行处理。

8. 甲方有义务爱护使用市委党校的一切设备设施,因甲方的责任造成的损失和由此引发的一切费用由甲方承担。

9. 由于甲方系统设备出现不可预见性故障,而对甲方设备财产造成的损坏或损失,由甲方自行保险承担。乙方在履行日常管理、维护职责的前提下不予负责。

第四条 乙方的责任和义务

1. 乙方严格遵循招标文件中所规定的服务要求,接受甲方及出台的《中共淮北市委党校物业监督管理办法》监管,做好各项配套服务。如需调整管理人员及技术骨干应事先通报甲方,对管理服务涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容,可委托第三方承担,但应及时报甲方备案,委托的工作内容仅限于分项临时性内容,整体管理服务項目不得转让给第三方。

2. 乙方有权对市委党校进行有效的管理,依法制定管理规章和违约处理标准,并在实践中不断完善。

3. 乙方有权在合理时间内,经事先通知(或在紧急情况下),进入市委党校巡视,适时采取措施处理紧急事项,甲方应予以积极配合。

4. 乙方在法律允许的范围内,进行市委党校的公共秩序维护和消防工作,定期组织有关方面的宣传教育,做到发现问题及时报告有关部门并协助处理。

5. 乙方负责甲方公共设备设施的维护、保养和日常管理工作。其中所有的高档仪器设备由专人负责,制定标准的操作程序,对有关人员定期培训,非由甲方或乙方提供的设备设施,乙方不负责其维护、维修。

6. 乙方负责甲方公共区域的绿化养护,创造优美、舒适的工作环境。如有租赁花卉的,乙方仅负责租赁花卉的卫生清洁工作。

7. 乙方在征得甲方同意后,有权清除、拆除任何不符合管理规定的安装物以及公



共区域摆放的货物及杂物。

8. 乙方负责安排市委党校停车区域内所有车辆的停放。

9. 乙方不得在市委党校内存放任何易燃、易爆、剧毒等危险品，以及进行任何危害财产和人身安全的行为。

10. 发生紧急情况和突发事件时，乙方有责任采取应急措施，以最大限度减少楼内人员生命、财产损失。

第五条 物业的承接验收

1. 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

2. 甲乙双方确认查验过的物业共用部分、共用设施设备存在问题和意见及要求，应当在查验记录文件中明确、具体地予以记明，甲方应当在查验后的 15 天解决或处理完毕。

3. 乙方承接物业时，甲方应向乙方提供所需资料：

4. 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

5. 甲方应向乙方无偿提供可以直接使用的物业办公用房。

第六条 违约责任

1. 乙方的管理服务达不到约定的服务内容和质量标准的，甲方可按照监管办法（《中共淮北市党校物业监督管理办法》）进行处罚，乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，给甲方造成损失的，甲方可要求乙方按实赔偿；因乙方管理服务质量问题，导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权单方解除合同。

2. 若甲方未能按期支付物业费用，乙方有权书面通知甲方立即支付。甲方逾期 2 周未能支付的，甲方须按延迟支付天数，按延迟支付额的每日 1% 的标准向乙方缴纳违约金。

3. 甲方在未通知乙方的前提下在公共区域堆放货物、杂物或加建建筑物，并需要乙方清理的，乙方有权向甲方提出收取清理费的书面请求。



4. 双方均应遵守本合同的各项规定，任何一方违反本合同的规定，应承担违约责任；给对方造成经济损失的，还应赔偿相应损失。

第七条 不可抗力

1. 由于地震、台风、暴雨、火灾、战争以及其他不能预见情况、并且对其发生和后果不能防止或者避免的人力不可抗拒事件，而致影响任何一方不能履行本合同或不能按本合同约定的条件履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即以书面报告的方式通知一方，并在 15 日内提供不可抗力详情及本合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行的理由的有效证明文件。此项证明文件应由双方协议解决是否解除本合同，或者延期履行本合同。

2. 以下情况乙方不承担违约责任、损失赔偿责任：

(1) 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的，事先告知甲方的方式是书面通知；

(2) 因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

(3) 本物业内发生治安或刑事案件（如杀人、伤害、强奸、绑架、抢劫、盗窃、破坏、爆炸、火灾等违法犯罪行为）乙方在履行物业管理职责后，不承担相关责任；

(4) 甲方未经乙方同意，擅自委托乙方工作人员提供与本合同约定物业服务内容以外的服务所致之任何损害（需调用物业员工的，必须与乙方取得联系，统一调配）；

(5) 乙方负责物业范围内的车辆停放和秩序维护，但物业区域内，如有车辆丢失、损坏（不分损坏轻重情况），乙方在履行管理责任的情况下，不承担相关责任；

(6) 物业区域内，若发生争执造成的财产或者人身伤害的，乙方在履行管理责任的情况下，不承担相关责任。

第八条 法律适用与争议的解决

1. 本合同的订立、效力、解释和争议的解决均受中华人民共和国法律管辖。

2. 因本合同在履行中发生争议，双方应通过友好协商解决；如果协商不能解决，



任何一方可向物业所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第九条 其他事项

1. 按照招标文件要求，乙方服从并积极配合甲方建立激励政策。单独设立奖罚激励机制，共设置 62 个检查点，每次按分类抽查 15 个点，合格的奖励 300 元，不合格的罚款 200 元。每月检查一次，当月结算支付给乙方。

序号	分 类	具体检查点
1	综合楼走廊(10 个)	顶棚、墙面及标识牌、门框及门把手、窗台及栏杆、门框、花卉、垃圾桶、踢脚线、地面、墙拐
2	卫生间(6 个)	门框及门把手、镜子、台面、垃圾箱、便盆、墙面地面
3	茶水间(3 个)	茶水炉、茶叶筐、地面
4	领导办公室(5 个)	顶棚、墙面地面、窗台、桌椅等办公家具、花卉
5	教室(6 个)	灯及空调风口、墙面及附属物、窗台、讲台、桌椅、地面
6	楼梯间(4 个)	楼梯平台、扶手、台阶、踢脚线
7	报告厅(5 个)	墙面及附属物、桌椅、空调、茶水柜、地面
8	报告厅卫生间(6 个)	门框及门把手、台面、镜子、垃圾箱、便盆、墙面地面
9	报告厅走廊(8 个)	顶棚、墙面及标识牌、门框、窗台及栏杆、垃圾桶、踢脚线、地面、拐角
10	户外(9 个)	岗亭、伸缩门及门禁、路灯、宣传栏、二楼平台及台阶、健身场地及器材、垃圾桶、校园步道、停车场

2. 甲方对乙方的物业创优行为提供必要的支持与配合。

3. 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于甲方所有的财物、资料及时完整地移交给甲方。

4. 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充合同。

第十条 书面资料的效力、送达、期间

1. 凡与合同有关的任何书面文件，未经合同一方法定代表人或授权代表署名和盖章的一律无效。

2. 凡与合同有关的任何书面资料原件，至少应当一式两份，各自持有。

3. 凡与合同有关且交付一方的书面文件，另一方必须予以书面签收或者出具收条，



签收文件原件或收条原件各执壹份。

4. 凡与本合同有关且送达对方的书面文件中,明确载明答复要求的,收到方应在收到该书面文件次日起的 10 个工作日内予以答复,不予以答复或者逾期答复的,视为收到方同意对收到的书面文件之内容做出承认或承诺。

第十一条 附则

1. 本合同经授权代表签名并加盖各自的法人印章或合同专用章、公章(须正面骑缝)后生效。本合同除签名内容外,手写、涂改、添加、复制的内容均无效。

2. 若本合同部分条款根据法律规定视为无效、非法或不能执行,则本协议其他条款的有效性、合法性和可执行性不受影响;

3. 未尽事宜,由甲乙双方另行签订补充协议作为本合同的附件。

4. 本合同一式伍份,双方各执两份,房地产行政主管部门备案一份。本项目招投标过程中的有关文件作为本合同的附件,与本合同具有同等法律效力。如招投标文件内容与本合同条款有不一致处,以本合同条款为准。

5. 在服务合同期内,如卖方随着最低工资标准提升、养老保险提升、用工成本增加等问题,可以与买方根据《中华人民共和国政府采购法》第四十九条规定协商实施。

6. 在履约中发生争执,由双方协商解决,协商不成,双方可选择以下方式处理:

向淮北市仲裁委员会申请仲裁;

向人民法院提起诉讼。

甲方:中共淮北市党校

法人或法人代表:

盖章:

开户行:

账号:

____年____月____日

乙方:浙江众安物业服务有限公司淮北分公司

法人或法人代表:

盖章:

开户行:中国建设银行淮北住建支行

账号:34001642308050219026

____年____月____日