

全椒县文化馆、图书馆物业管理服务项目

合

同

招标人（甲方）：全椒县文化和旅游局

服务人（乙方）：安徽创源物业管理有限公司

物业管理服务合同

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：全椒县文化和旅游局

名称：全椒县文化和旅游局

主任：张青

地址：全椒县政务中心7号楼6楼

联系电话：0550-5183631

受托方（以下简称乙方）：安徽创源物业管理有限公司

企业名称：安徽创源物业管理有限公司

法定代表人：周平珍

注册地址：安徽省合肥市濉溪路9号富荣大厦2210室

联系电话：0551-64235123

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将全椒县文化馆、图书馆物业管理服务项目（二次）（名称）委托于乙方实行物业管理服务，订立本合同。

第二条 两馆基本状况

项目名称：全椒县文化馆、图书馆物业管理服务项目（二次）

项目类型：公共场馆

座落位置：全椒区（市）县襄河景观带太平文化广场南边

占地面积：6000多平方米

建筑面积：9749.5平方米

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》、

全椒县文化馆、图书馆物业管理服务项目（二次）物业服务管理交易文件（编号：czcg201912-016）及其答疑内容，以及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，2020年订立本合同。

一、承包内容

建（构）筑物维护、供电用电器材维护、环卫管理、绿化养护、公共秩序管理、照明亮化服务、场地管理等。

二、具体承包范围、设施、绿地面积等

详见招标文件采购需求

三、发包方的权利与义务

1、发包方按照监督方制定的管理服务标准和管理服务奖惩考核办法例行检查、督察事务，如发现有不符合管理服务标准的现象，发包方有权以口头或者书面形式通知承包方管理人员整改。

2、承包方入驻的项目负责人和聘用的日常工作人员应服从发包方的指导与监督，发包方对承包方的工作给予必要的协助和支持。

3、发包方向承包方提供在承包期间的正常用水、用电，并支付费用。

4、承包方对较大维修、更换工程应提前一个月上报发包方和监督方决定后实施。

5、发包方发现承包方安排的入驻项目负责人违反管理服务标准从事管理服务，经告知而两次不纠正的，有权要求承包方更换，承包方应当按照发包方的要求更换。

6、发包方每月按期向监督方汇报两馆综合管理服务督察考核情况，并将督察考核情况报监督方审定。

7、按规定做好承包经费的落实工作。

8、其他应当由发包方依法享有的权利和承担的义务。

四、承包方的权利与义务

1、承包方应自行提供日常工作必需的设备和工具，并严格按照监督方制定的管理服务标准和管理服务奖惩考核办法实施管理工作。

2、承包方必须建立、健全劳动安全卫生制度，依法自主招聘和使用管理人员，加强劳动保护，保障聘用人员的人身安全、休息休假的权利，并依法办理受聘人员工资福利待遇和社会保险工作。其工作人员必须身体健康、仪容端正、品德良好。用水、用电厉行节约、措施到位。

3、承包方应当全天候加强两馆有关设施、设备等公用设施的管理和看护；因管理、看护不善致使公用设施遭到人为破坏或者偷盗，由承包方负责维修、更换等，由此产生的一切费用由承包方承担。

4、承包方应当加强被聘用人员的教育，教育其遵守日常管理规定，承包方自行负责聘用工作人员的培训，统一着装上岗。承包期限内，因承包方工作人员在工作中或因承包方维护管理服务不善等原因，而造成本人或者他人人身或者财产损害的，由承包方负责赔偿，与发包方无关。

5、承包方做好经监督方批准的占用两馆进行的相关宣传活动的

服务工作，不得收取任何费用；未经批准，承包方不得擅自在两馆内承接相关宣传活动。

6、承包方可根据两馆的实际管理需要以及季节的变化特点，合理安排用工，但必须保证每天的工作任务完成。承包方入驻的项目负责人和日常工作人员在工作期间不得饮酒。

7、两馆公厕免费使用，不得收费。公厕承包管理人不得在公厕内外摆摊设点和兜售商品。

8、承包方每天要向发包方报告管理情况。

9、承包方的法人代表应定期检查两馆管理服务工作情况，原则上每季度不得少于一次。承包方确定的两馆项目负责人必须常驻工程现场，原则上每天不少于 5 个小时。两馆若有重大活动，项目负责人必须在岗。

10、中标单位应随时听从业主方工作安排和调整。

11、其他应当由承包方依法享有的权利和承担的义务。

五、监督方的权利和义务

1、制定两馆管理服务标准和管理服务奖惩考核办法。

2、监督方对发包方日常工作进行全面监督。

3、监督方应对发包方按期上报的督察考核情况进行复查和反馈。

4、监督方有权组织相关人员按照管理服务标准对两馆进行抽查，并将抽查情况及时告知发包方。

5、做好为发包方服务的相关工作。

6、做好支付承包费工作。

7、其他应当由监督方依法享有的权利和承担的义务。

六、承包期限

服务期限为三年：自 2020 年 1 月 6 日至 2023 年 1 月 5 日止，由招标人按月考核，如果物业管理公司经考核连续 6 个月低于 60 分，招标人有权终止合同，并没收其履约保证金。

七、服务经费及履约保证金

服务金额：三年合同金额：大写：贰佰贰拾肆万玖仟玖佰叁拾捌元陆角捌分；小写：2249938.68 元；年合同金额：柒拾肆万玖仟玖佰柒拾玖元伍角陆分；小写：749979.56 元。

1、履约保证金的使用：

- (1)支付因工作质量不合格而由发包方开具的罚款；
- (2)支付因不履行管理服务义务而由发包方代为实施的劳务支出；
- (3)支付因管理不善造成的物品损坏、丢失而发生的费用；
- (4)履约保证金数量不足时，承包方应在接到监督方通知后 10 日内补齐。

2、自承包期满之日起 10 日内，由发包、承包双方就本合同规定的承包项目进行交接，工程项目完好无损，所有的照明、亮化设施设备及其他物品数目无误并完好，退还保证金；每缺少一个项目或者损坏未修复的，由承包方承担修复、更换责任，且监督方有权扣除保证金。

八、支付方式

招标人按月考核按季支付。招标人根据每月考核结果，按照考核

等级按季支付费用，具体划分等级如下：

85 分及以上：全额支付

70-85 分：付 80%

60-70 分：付 50%

60 分以下：不再支付费用

特别说明：如果物业管理公司经考核连续 6 个月低于 60 分，招标人有权终止合同，并没收其履约保证金。

中标后，项目人员中的文员和智能化或计算机系统维护员由招标人统一安排使用。

经费拨付程序：物业公司于每季度底向发包方书面报送请款拨付报告，由招标人根据报告而向监督方报请并审定后，按约定的金额和期限进行经费拨付。

九、 合同的变更与解除

1、发包方和承包方双方协商一致可变更或者解除合同。

2、在合同履行过程中，承包方未征得发包方书面同意，随意变更项目负责人，导致两馆管理出现混乱的或造成较大损失的，发包方有权解除本合同。

3、承包方入驻的项目负责人没有按照本合同规定的要求进行工作的，发包方责令其整改，拒不整改或者两次以上违反本合同规定的义务的，发包方有权解除合同。

4、承包方在发包方提供的房屋内从事损害该房屋的行为或者从事违反治安管理法律法规规定的违法行为，发包方有权解除本合同。

5、发包方未按照本合同的规定按时拨付承包费用，对承包方日常管理造成严重影响的，承包方有权解除本合同。

6、依据《中华人民共和国合同法》的规定，其他应当变更或者解除合同的情形。

十、违约责任

1、发包方和承包方任何一方违反本合同的约定或无故终止、解除合同，给对方造成损失的，均应赔偿守约方所造成的损失。

2、因发包方违反本合同导致合同被解除的，发包方应当承担因解除合同给承包方造成的全部损失，并退还履约保证金本金及利息。

3、因承包方违反本合同导致合同被解除的，承包方应当承担因解除合同给发包方造成的全部损失，并扣除保证金，未支付的承包费不再支付。

4、其他违约行为，根据《中华人民共和国合同法》等法律规定应当承担的违约或者民事责任。

十一、因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除双方合同义务责任，但法律另有规定的除外。

十二、在合同履行中如有未尽事宜和新增内容，应由双方共同协商，做出补充约定，并参照此合同执行。补充约定与本合同具有同等效力，并成为本合同的一部份。

十三、争议处理

如因本合同发生争议，双方应当协商解决，协商不成的，任何一方均可向合同履行地的人民法院提起诉讼。

十四、 组成本合同的文件包括:

- 1、本合同书;
- 2、中标通知书;
- 3、投标文件;
- 3、其它叁方议定的事项文书。

十五、本合同经三方共同签字盖章后生效。本合同一式肆份, 发
包、承包双方及监督方各执一份, 同时报全椒县财政局备案。

甲方: (盖章)

法人代表 (或委托人):

张青

王

2020年11月2日



乙方: (盖章)

法人代表 (或委托人):



2020年11月2日

