

铜陵市铜官区新城办事处西湖花园小区  
采购物业服务项目合同

采购人（甲方）：铜陵市铜官区新城办事处

供应商（乙方）：安徽洁雅物业有限公司

2024年3月



# 铜陵市铜官区新城办事处西湖花园小区

## 采购物业服务项目合同

### 合同条款专用部分

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国采购法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，通过评标委员会的评审并经采购人确认，决定将本项目采购合同授予卖方。为进一步明确双方的责任，确保合同的顺利履行，买卖双方商定同意按如下条款和条件签订本合同。

#### 一、定义

1. 甲方名称：铜陵市铜官区新城办事处
2. 乙方名称：安徽洁雅物业有限公司
3. 项目编号：2023CGSF023
4. 项目名称：铜陵市铜官区新城办事处西湖花园小区采购物业服务项目

#### 二、合同服务范围

1. 甲方同意从乙方购买，乙方同意向甲方提供以下服务：

依据《安徽省物业管理条例》、《铜陵市生活垃圾分类管理条例》、《铜陵市住宅物业服务标准（试行）》（建函〔2018〕350号）等国家、省、市相关法律法规，小区范围内的公共场所、道路、房屋建筑、室外地坪、绿化等部位的卫生保洁和定期消杀，各类垃圾的收集和清运，生活垃圾分类管理工作，区域内安保及秩序维护、设施设备维护维修更换及绿化管护、支次道路保洁等物业服务。

**具体包括以下内容：**

##### 1.1 基本情况

西湖花园小区住宅总面积 147577.39 m<sup>2</sup>，共 1392 户，14 栋高层住宅楼，维持小区原物业服务标准 C 等级不变。

(1) 承包范围：西湖花园小区住宅总面积 147577.39 m<sup>2</sup>，共 1392 户，14 栋高层住宅楼。

(2) 甲方提供物业服务办公用房，但不支付开办费（不提供办公家具、相关装



备、工具等)，房屋承接查验、物管所有公用设备的使用电费及维护(含运行)、各用电房用电产生的电损费用等均由乙方承担。

(3)乙方的工作内容包含开展物业承接查验工作。乙方在接到甲方所需移交资料后，根据国家相关法律要求以及前期物业服务合同等相关约定，对物业承接项目资料进行确认，不得以资料未复核为由拖延查验工程。

(4)住宅小区内公共楼道、地面及墙面的卫生保洁、室外地坪保洁、花坛草坪及绿化保洁、户外墙地面小广告的清理等均包含在本次服务范围内。

(5)乙方的服务成果应满足国家、省、市、经开区等管理部门在环保督查整改、文明卫生创建检查等方面要求。

(6)乙方负责对小区内车辆停放、交通导流、交通秩序的维护和管理，管理目标应满足国家级、省级、市级的文明创建检查及采购人的相关要求。

(7)乙方负责区域内日常公共秩序的维持和管理，必须满足甲方的相关管理要求。

## 1.2 技术规范及要求

- 1) 物业管理区域内房屋建筑本体、公共部分的维护、管理；
- 2) 物业管理区域内公共配套设施、设备维护、运行管理；
- 3) 物业管理区域内公共场所、道路、房屋建筑公共部分清洁卫生、定期消杀、装修及生活垃圾收集清运；
- 4) 物业管理区域的日常安全巡查服务；
- 5) 物业管理区域内楼宇自动化设备系统的运行、维护管理；
- 6) 供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理；
- 7) 物业管理区域交通、车辆行驶和停泊管理；
- 8) 物业管理区域绿化的养护(含浇水、病虫害治理、杂草清理等)；
- 9) 物业及物业档案资料收集、管理；
- 10) 依据《铜陵市生活垃圾分类管理条例》，做好垃圾分类工作(含垃圾分类亭督导员费用，甲方不再另行支付此项费用)。
- 11) 法律政策和物业服务合同中的规定的其他事项。

## 1.4 服务具体要求(铜陵市住宅小区物业服务C级标准)详见附件

## 1.5 补充相关要求



1) 物业服务合同签订说明按照有关规定执行。

2) 如乙方违反物业管理服务标准，服务上不达标，且年度业主投诉率达业主户数的 5%或单月达到 20 次（有关物业管理方面有效投诉），甲方可解除合同，造成的影响和损失由乙方承担，同时扣除履约保证金。

3) 乙方须在收到中标通知书后 5 个日历天内向乙方缴纳竞争性磋商文件规定履约保证金，并签订物业管理合同。

## 1.6 付款方式

物业公司自行向小区业主预收物业费（若物业公司无法收取，甲方不做任何补偿），其中政府补贴费用按半年考核结果对应支付（月考核半年平均分在 90 分以上（含 90 分）的全额支付物业费，85-90 分的每少 1 分下浮 1 个点，考核低于 85 分以下的每少 1 分下浮 2 个点）。连续两个月考核低于 75 分，采购方有权解除合同。

## 1.7 人员相关要求

### (1) 人员配置要求

（一）人员配置要求（管理人员及服务人员总人数不得少于 39 人。）

1) 项目负责人：1 人，大专及以上学历，3 年以上物业服务工作经验。

2) 客服：不少于 3 人，身体健康，五官端正，电脑操作熟练，严守纪律，严谨细致，认真负责，服从指挥，年龄不得高于 35 岁，具有 2 年以上工作经验。

3) 保洁员：不少于 13 人，身体健康，五官端正，具有一定保洁工作经验。

4) 保安人员：不少于 10 人，身体健康，品行端正，年龄在 50 周岁以下。须经过严格的岗前培训，具有 1 年以上工作经验，严守纪律，严谨细致，认真负责，服从指挥。

5) 绿化养护人员：不少于 7 人，身体健康，五官端正，具有一定的绿化养护经验。

6) 水电、建筑维修人员：不少于 3 人，年龄 50 岁以下，3 年以上相关工作经验，须持证上岗。

**管理人员及服务人员总人数不少于 39 人，符合人员配备要求且所有人员定人定岗，不擅离职守。**

### (2) 岗位要求

1) 所有员工应身体健康（持有健康证明，并购买有工伤或其它类似保险）、无



违法犯罪记录及不良嗜好，具备良好的职业道德和一定的语言表达能力，遵守新城办及物业各项规章制度。

2)保安人员上岗前须经安全保卫知识和消防操作技能培训，统一着装。熟悉辖区环境，掌握物业管理有关法律法规和文件。保证本区域公共财产不受损坏和丢失。

3)保洁人员必须实行岗前培训，依据《铜陵市生活垃圾分类管理条例》，做好垃圾分类工作。其中厨余垃圾桶每天清洗不少于二次。厨余垃圾桶内的垃圾和其他垃圾做到日产日清。

4)消防、水电等工程技术人员上岗前必须取得本工种经国家有关部门考核合格后颁发的上岗证(操作证)，专业技术过硬。

5)在选聘员工时要严格把关，保持各部门人员稳定性和工作的连续性。对本地区下岗再就业人员可优先考虑。

### (3) 其他要求

1)本项目合同价包括清洁工社保经费，所有人员必须购买意外伤害险，用工必须遵守《劳动法》、《劳动合同法》、《社会保险法》。

2)由乙方自行确定并满足竞争性磋商文件规定安保服务要求(所有保洁人员和安保人员人数必须满足该项目需求)。

3)乙方应考虑合同履行期内政策性费用调整的风险。

4)于签订合同的次日起3个日历天内管理服务人员全部配备到位，否则甲方有权扣除乙方履约保证金并终止物业服务合同，所造成的影响和责任由乙方自行承担。一年内服务不得中断，如出现人员离职、辞退等情况，乙方需在7个日历天内招聘到合适的可替代人员(人员要求不得降低)并上报给甲方。

**2. 乙方的服务承诺：确保严格按照竞争性磋商文件的需求及响应文件的内容按质按期的服务于本项目。**

**(1) 乙方拖欠员工工资两个月，甲方有权解除合同，乙方退出本小区物业服务。**

## 三、合同价格

本合同承包金额为：物业服务费用中标价：(大写) 壹佰伍拾玖万叁仟捌佰叁拾伍元捌角壹分；(小写) 1593835.81元/年。



#### 分别为 1、政府补贴费用：

(1) 高层住宅保障房政府补贴费：按 0.25 元/平米/月×住宅面积×12 个月，小计：¥442732.17 元/年；

(2) 高层住宅电 梯、增压水 泵的运行电费：按 0.15 元/平米/月×住宅面积×12 个月，小计：¥265639.30 元/年；

政府补贴总计金额：¥708371.47 元/年。（政府补贴费用按半年考核结果对应支付。）

2、向业主自行收取的高层住宅保障房费用按 0.5 元/平米/月×住宅面积×12 个月，合计¥885464.34 元/年 ， 由乙方自行向业主预收物业费。

#### 四、付款方式

1、物业公司自行向小区业主预收物业费（若物业公司无法收取，甲方不做任何补偿）；

2、政府补贴费用按半年考核结果对应支付（月考核半年平均分在 90 分以上（含 90 分）的全额支付物业费，85-90 分的每少 1 分下浮 1 个点，考核低于 85 分以下的每少 1 分下浮 2 个点）。连续两个月考核低于 75 分，甲方有权解除合同。

#### 五、服务期

服务期限：自 2024 年 3 月 1 日起至 2025 年 2 月 28 日止（一年）。

本次的服务期届满后，经业主考核合格后，可采用“1+1+1”年模式续签，按原合同条款与物业服务企业续签合同，费用维持不变。如未通过业主考核，则合同到期后，自动解除业主关系（服务期间，乙方在业主月考核中连续两次低于 75 分，业主有权解除合同）。

服务地点：铜陵市西湖花园小区 。

#### 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

(1) 成交通知书；



- (2) 本项目磋商文件；
- (3) 供应商提交的磋商响应文件；
- (4) 专用合同条款及其附件；
- (5) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

## 七、争议的解决

本项目选择由 铜陵市仲裁委员会进行仲裁 解决争议。

## 八、履约保证金

乙方在收到中标通知书后 五 个工作日内，向甲方提供 39845.90 元 的履约保证金。履约保证金的提交方式为 现金或金融机构保函。

2. 乙方的履约保证金将在 合同履行结束后十五个工作日内 退还乙方。

## 九、其它条款

1、成交供应商针对本项目对本单位的全体人员负全部的安全责任，并承担由此而引起的法律纠纷以及一切费用；

2、有延期返还履约保证金、延期支付合同款项，或因甲方原因导致变更、中止或终止政府采购合同的，应依照合同约定对供应商受到的损失予以赔偿或补偿。对因政策变化等原因不能签订合同，造成企业合法利益受损的情形，甲方应与乙方充分协商，给予合理补偿。

3、合同模版中未尽部分由甲乙双方根据需要另行填写。

## 十、合同生效

本合同一式六份，甲方双方各执三份，均具有同等法律效力，自双方签字盖章并在乙方提交履约保证金就生效，到双方权利和义务履行完毕之日失效，均



具有同等法律效力。

甲方：

单位名称：(公章)

法定代表人/授权代表：

签约日期：2024.3.1

地址：

电话：

开户银行及帐号：



单位名称：(公章)

法定代表人/授权代表：

签约日期：2024.3.1

地址：

电话：0562-2117892

开户银行及帐号：

公司名称：安徽洁雅物业有限公司

开户银行：徽商银行铜陵杨家山支行

账号：1990001021001276366



见证方：

单位名称：(公章)

法定代表人/授权代表：

签约日期：2024.3.1

