

政府采购合同 (服务类)

第一部分 合同书

项目名称: 安徽省交通宿舍大院保安、保洁、绿化劳务外包服务项目

财政编号: JC34000120239540 号

项目编号: 2023BF AFN02629

2024 年 12 月 合肥

甲方（采购人）：

- 1、安徽省交通运输厅机关服务中心（采购人代表）
- 2、安徽省公路管理服务中心
- 3、安徽省道路运输管理服务中心
- 4、安徽省地方海事管理服务中心
- 5、安徽省交通科学研究院
- 6、合肥市瑶海区胜利路街道办事处

乙方（成交供应商）：安徽省长城物业管理有限公司

签订地：合肥

签订日期：2024 年 12 月 15 日

第一部分 协议条款

安徽省交通运输厅机关服务中心代表上述 6 家（以下简称：甲方）通过安徽省政府采购中心组织的竞争性磋商方式采购活动，经磋商小组评定，安徽省长城物业管理有限公司（以下简称：乙方）为本项目成交供应商，现按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲方和乙方协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

1.1 合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

- 1.1.1 本合同及其补充合同、变更协议；

- 1.1.2 成交通知书；
- 1.1.3 响应文件（含澄清或者说明文件）；
- 1.1.4 磋商文件（含澄清或者修改文件）；
- 1.1.5 其他相关采购文件。

1.2 服务

1.2.1 服务名称：安徽省交通宿舍大院保安、保洁、绿化劳务外包服务；

1.2.2 服务内容：合肥市窑湾路6号省交通宿舍大院内及院外省运管中心1区2#、3#、4#楼、安徽省交通科学研究院3区8#、9#楼的日常保安、保洁、绿化、物业服务外包；

1.2.3 服务质量：完全按照响应省交通宿舍大院劳务招标文件执行。

1.3 价款

1.3.1 本合同总价为：¥ 639600.00 元（大写：人民币陆拾叁万玖仟陆佰元整）。

1.3.2 各单位分摊价格（按各单位在本合同承担服务范围内房屋面积占比）

序号	产权单位	费用数额	费用占比
1	安徽省交通运输厅机关服务中心 （包括省交规总院移交的房产）	291081.96	45.51%
2	安徽省公路管理服务中心	105853.8	16.55%
3	安徽省道路运输管理服务中心	177552.96	27.76%
4	安徽省地方海事管理服务中心	17269.2	2.70%
5	安徽省交通科学研究院	35050.08	5.48%
6	合肥市瑶海区胜利路街道办事处 （系接管安徽交运集团房屋）	12792	2.00%
汇总		639600	100%

1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 付款方式：按季度支付,每季度首月5日前支付上季度服务费用（乙方须提前向甲方提交甲方授权代表签字确认的服务考核合格表和发票）；

1.4.2 发票开具方式：增值税普通发票。

1.5 服务期限、地点和方式

1.5.1 服务期限：合同签订后一年自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。（本服务期内履约良好，合同到期后，经合同双方同意，且年度预算能保障的前提下，可续签下一年合同，续签时间不超过 2 年，合同一年一签，合同总价不变。）；

1.5.2 服务地点：安徽省交通宿舍大院（合肥市瑶海区窑湾路 6 号）；

1.5.3 服务方式：包干制；

1.6 违约责任

1.6.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的5%计算，最高限额为本合同总价的5%；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.6.2 除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的5%计算，最高限额为本合同总价的5%；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

1.6.3 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.6.4 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.5 除前述约定外,除不可抗力外,任何一方未能履行本合同约定的义务,对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等,且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式;

1.6.6 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间,书面通知甲方暂停采购活动的情形,或者询问或质疑事项可能影响成交结果的,导致甲方中止履行合同的情形,均不视为甲方违约。

1.7 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议,双方当事人均可通过和解或者调解解决;不愿和解、调解或者和解、调解不成的,可以选择下列第2种方式解决:

1.7.1 将争议提交合肥仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决;

1.7.2 向合肥市瑶海区人民法院起诉。

1.8 合同生效

本合同自双方当事人盖章时生效。

甲 方: 安徽省交通运输厅机关服务中心(单位盖章)

法定代表人 陈三

或授权代表(签字):

时间 2024 年 12 月 6 日

甲 方: 安徽省公路管理服务中心(单位盖章)

法定代表人

或授权代表(签字):

时间: 2024 年 12 月 13 日

甲 方: 安徽省道路运输管理服务中心(单位盖章)

法定代表人

或授权代表(签字):

时间: 2024 年 12 月 11 日

甲方： 安徽省地方海事管理服务中心 (单位盖章)
法定代表人
或授权代表 (签字)： 
时间： ____年____月____日

甲方： 安徽省交通科学研究院 (单位盖章)
法定代表人
或授权代表 (签字)： 
时间： ____年____月____日



甲方： 合肥市瑶海区胜利路街道办事处 (单位盖章)
法定代表人
或授权代表 (签字)： 
时间： ____年____月____日

乙方： 安徽省长城物业管理有限公司 (单位盖章)
法定代表人
或授权代表 (签字)： 
时间： ____年____月____日



见证方： 安徽省政府采购中心 (盖章)
法定代表人
或授权代表 (签字)：
时间： ____年____月____日

第二部分 合同一般条款

2.1 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指采购人和成交供应商签订的载明双方当事人所达成的议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指根据合同约定，成交供应商在完全履行合同义务后，采购人应支付给成交供应商的价格。

2.1.3 “服务”系指成交供应商根据合同约定应向采购人履行的除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括采购人自身需要的服务和向社会公众提供的公共服务。

2.1.4 “甲方”系指与成交供应商签署合同的采购人；采购人委托采购代理机构代表其与乙方签订合同的，采购人的授权委托书作为合同附件。

2.1.5 “乙方”系指根据合同约定提供服务的成交供应商；两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

2.1.6 “现场”系指合同约定提供服务的地点。

2.2 技术规范

货物所应遵守的技术规范应与采购文件规定的技术规范和技术规范附件(如果有的话)及其技术规范偏差表(如果被甲方接受的话)相一致；如果采购件中没有技术规范的相应说明，那么应以国家有关部门最新颁布的相应标准和规范为准。

2.3 知识产权

2.3.1 乙方应保证其提供的服务不受任何第三方提出的侵犯其著作权、商标权、专利权等知识产权方面的起诉；如果任何第三方提出侵权指控，那乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿；

2.3.2 具有知识产权的计算机软件等货物的知识产权归属，详见合同专条款。

2.4 履约检查和问题反馈

2.4.1 甲方有权在其认为必要时,对乙方是否能够按照合同约定提供服务进行履约检查,以确保乙方所提供的服务能够依约满足甲方项目需求,但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作,乙方应予积极配合;

2.4.2 合同履行期间,甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方,双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

2.5 结算方式和付款条件

详见合同专用条款。

2.6 技术资料 and 保密义务

2.6.1 乙方有权依据合同约定和项目需要,向甲方了解有关情况,调阅有关资料等,甲方应予积极配合(涉密文件资料另行约定);

2.6.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等,乙方因故意或过失未尽到保管义务的,须承担赔偿责任;

2.6.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意,任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料,包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等,并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方的上述保密信息和资料。

2.7 质量保证

2.7.1 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系,并提供相关内部规章制度给甲方,以便甲方进行监督检查;

2.7.2 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求,并应接受甲方的监督检查。

2.8 延迟履行

在合同履行过程中,如果乙方遇到不能按时提供服务的情况,应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、预期延误时间通知甲方;甲方收到乙方通知后,认为其理由正当的,可以书面形式酌情同意乙方可以延长履行的具体时间。

2.9 合同变更

2.9.1 双方当事人协商一致,可以签订书面补充合同的形式变更合同,但不

得违背采购文件确定的事项；

2.9.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当以书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.10 合同转让和分包

合同的权利义务依法不得转让，但经甲方书面同意，乙方可以依法采取分包方式履行合同，即：依法可以将合同项下的部分专项服务事项分包给他人完成，接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包，且乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包人就分包项目向甲方承担连带责任。

2.11 不可抗力

2.11.1 如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间；

2.11.2 因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同；

2.11.3 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在合同专用条款约定时间内以书面形式变更合同；

2.11.4 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在合同专用条款约定时间内以书面形式通知对方当事人，并在合同专用条款约定时间内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

2.12 税费

与合同有关的一切税费，均按照中华人民共和国法律的相关规定缴纳。

2.13 乙方破产

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、 赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

2.14 合同中止、终止

2.14.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.14.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.14.3 如遇服务地点因政府征迁或改造，服务合同自然终止，双方均不承担任何责任。

2.15 检验和验收

2.15.1 乙方按照合同专用条款的约定，定期提交服务报告，甲方按照合同专用条款的约定进行定期验收；

2.15.2 合同期满或者履行完毕后，甲方有权组织（包括依法邀请国家认可的质量检测等机构参加）对乙方履约的验收，即：按照合同约定的标准，组织对乙方履约情况的验收，并出具验收书；向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象参与并出具意见，验收结果应当向社会公告；

2.15.3 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力详见合同专用条款。

2.16 合同使用的文字和适用的法律

2.16.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.16.2 合同适用中华人民共和国法律。

2.17 履约保证金

2.17.1 采购文件要求乙方提交履约保证金的，乙方应按合同专用条款约定的方式，以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式，提交不超过合同价 10%的履约保证金；

2.17.2 履约保证金在合同专用条款约定期间内不予退还或者应完全有效，前述约定期间届满之日起 个工作日内，甲方应将履约保证金退还乙方；

2.17.3 如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，那么甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利。

2.18 合同份数

合同份数按合同专用条款规定， 每份均具有同等法律效力。

第三部分 合同专用条款

本部分是对前两部分的补充和修改，如果前两部分和本部分的约定不一致，应以本部分的约定为准。本部分的条款号应与前两部分的条款号保持对应；与前两部分无对应关系的内容可另行编制条款号。

第一章 物业基本情况

第一条 本物业基本情况如下：

- 1. 物业名称 安徽省交通宿舍大院保安、保洁、绿化、物业服务外包；
- 2. 座落位置 安徽省合肥市瑶海区窑湾路6号；
- 3. 建筑面积 60587平方米；
- 4. 占地面积 58264.3平方米。

第二章 服务内容与至质量要求

第二条 在交通宿舍大院物业管理区域内（包含省运管中心1区2#、3#、4#楼、安徽省交通科学研究院3区8#、9#楼），乙方提供以下物业管理服务：

（一）保洁服务：

（1）生活垃圾及建筑垃圾的收集、清运

- 1) 配置密闭式垃圾收集容器，有分类标志。
- 2) 生活垃圾实行集中收集、日产日清，具体清运时间乙方必须无条件服从甲方的安排。
- 3) 每1个月清洗1次垃圾收集容器。蝇、蚊孳生季节每日喷洒药水消毒。
- 4) 每日清运1次生活垃圾，并清运到指定的垃圾收集场所，不得乱堆乱倒。
- 5) 居民丢弃的废旧生活用品用具（如旧家具、床垫、坐便器等），须在被发现的12小时内清理外运。

6) 院内公共区域（如主干道、次干道、人行道、花坛、苗圃、小游园、健身角等）每日至少清扫一次，要随时保持干净、整洁、无杂物（含枯枝、枯叶、

动物粪便等）。

7) 乙方提供的垃圾清运车、保洁车必须保持外观整洁、摆放整齐。

(2) 物业共用部分清洁

(A) 楼梯道

1) 每 2 天清洁 1 次、每周清拖 2 次地面；每周擦拭单元门内外表面一次；项目经理每日巡视保洁质量不少于 2 次。

2) 每月擦拭 2 次楼梯扶手、栏杆、防火门、共用防盗门、消防栓、指示牌等公共设施；每日巡视保洁 1 次。

3) 每月清扫进户门平台、天花、墙壁、灯具等灰尘、蜘蛛网等 1 次。

(B) 公共厕所（4 个）

地面、便池、纸篓每日清理 1 次，每周对天花、墙壁、灯具等灰尘，蜘蛛网等清理 1 次，保持干净整洁。

(C) 雨水井

每月对雨水井内的树叶和杂物清理 1 次；每日巡视保洁 1 次。

(D) 小区公共部位道路

1) 每日清扫主干道 2 次道路、两侧人行道 1 次，并实行巡回保洁。

2) 每月清洁 1 次小区公共照明、字牌及设施设备。

3) 每周对绿化带杂物清理 1 次。

(3) 有害生物防治

1) 配合相关部门进行有害生物防制。

2) 投放药物应预先告知，投药位置有明显标志。

(4) 雨雪天气

1) 雨后清洁。雨后，对小区内主路、干路积水进行清扫。

2) 扫雪铲冰。降雪时，及时清扫积雪（包括平房屋面积雪），铲除结冰。

3) 城市防汛。主汛期安排专人放心值班并对院内低洼区域加强巡防，发生内涝等汛情，须及时采取措施并及时报告。

(5) 突发事件

突发公共安全、公共卫生、社会治安等重大紧急事件时，乙方须在第一时间到达现场，采取适当措施进行应急处置，并及时报告采购商，按照采购商以及政府相关部门要求采取相关措施。

(6) 检查记录

每日抽查 1 次保洁质量，做好记录。

(二) 安保服务

1、日常安保

安徽省交通宿舍大院的日常安保（包括：防火防盗，巡查，陌生人员登记，车辆管理，业主装修，紧急疏散，抢险，楼道杂物清理、定时开关大路灯、定时检查楼层灯具损坏情况并及时上报、定时开、关门，驱离摆摊设点，禁止高声叫卖，散发广告等）；

(1) 服务内容：省交通宿舍大院的日常安保。

(2) 日常安保服务范围：省交通宿舍大院的日常安保（除上述内容外，还包括但不限于：公共秩序维护，保持道路畅通，设施设备巡检、车辆停放及收费管理，大院值班室 24 小时值守，制止闲杂人员和车辆进入，阻止共享单车进院等）。

(3) 做好改装三轮车的集中管理：设置入门牌；集中停放在集中停放点。

(4) 加强违规飞线充电的管理。

2、服务需求

(1) 组建本项目的管理机构；

(2) 做好顺利交接和接收后的正常运行管理方案；

(3) 管理区域内安保服务的维护；

(4) 安保器械、档案资料的保管；

(5) 政策、法规和合同规定的其他事项。

3、安全管理目标

实现安保区域安全保障与优质服务的完美统一。

(1) 定量指标/目标：

治安案件发生率为 0；

因管理责任造成的车辆丢失率为 0；

火灾发生率为 0；

突发性事件处理及时率为 100%；

(2) 定性指标/目标：

确保日常工作秩序井然有序；

确保管辖区域内公共人身安全不受侵犯；

确保管辖区域内公共财产安全不受侵犯；

确保管辖区域内道路交通标识清晰、车辆行驶有序、停泊规范；

确保管辖区域内重大活动顺利进行。

(3) 安全管理方针

“预防为主、防治结合”。

(4) 安全管理职责

保安队伍将成为全区域安全管理系统重要组成部分，本着“人防为主，技防为辅，人防与技防相结合”的方针，在安保范围内行使安全维护和安全保障职责。

(5) 工作内容及岗位要求 A、停车管理

(a) 对车辆出入进行规范管理，确保管理区或内人员进出及活动的安全；

(b) 引导车辆正常停放，不得堵塞消防通道；

(c) 管理过程中要求语言文明，手势规范，仪表端庄；

(d) 对重要来宾所乘车辆做好引导和停放工作；

(e) 负责每日工作检查，并填写《值班记录》；

B、门卫执勤

(a) 做好大宗物品出入登记工作，认真填写《物品出入登记表》；

(b) 熟悉区域内人员情况，做好沟通工作；

(c) 要求运用文明语言、手势规范、仪表端庄；

(d) 保安员在当班时间不得出现擅自离岗、空岗现象。

(e) 防火防盗、巡查；

(f) 车辆进、出登记，禁止商贩进入、禁止高声叫卖、散发广告等。

(g) 业主装修登记；

(h) 与险情做到紧急疏散，抢险；

(i) 定时开、关门。

C、安全巡视

(a) 定时对保安区域进行巡逻，维护区域内的治安秩序，认真填写《安全巡查记录表》；

(b) 及时发现、消除安全隐患，防止盗窃、火灾等治安事故的发生；

(c) 对易燃易爆物品、烟火等涉及安全的一切事项严格把关，提高警惕性，

杜绝隐患；

(d) 扫雪铲冰。降雪时，及时清扫积雪，铲除结冰。

D、其他日常工作

(a) 按甲方提供的应急预案执行；

(b) 供应商在汛期负责大院的防汛值班，承担大院的防汛任务。

(c) 执行甲方安排的其他相关工作。

(三) 绿化服务

服务内容包括但不限于院内绿化修剪（1 年修剪 2 次草坪、修剪两次绿篱绿篱球和灌木）、视旱情浇灌 1-2 次、每年除虫 3 次，按采购人要求对中、小型乔木枝进行修剪、清理和集中外运。

(四) 维修服务

供应商承担交通大院内单项维修金额 3 万元以下维修项目，包括但不限于下水道清淤、化粪池吸粪、窨井盖维修、护坡维修、大路灯维修、公共厕所维修。

(五) 公共能耗

大院大路灯的电费、公共厕所的水电费均由供应商支付。大院其他公益性收费由供应商收取。

(六) 其它服务

1. 收费服务。

乙方委派专人或兼职人员收取停车费、场地使用费等。乙方应设立独立账户将该项费用用于支付公共能耗、小型维修、乔木修剪等费用支出。

2. 垃圾桶服务。

该项服务已经由甲方包含在报价中，该项费用无预算，若以后垃圾桶有损坏需要更换，由乙方自行承担。

第三章 物业服务相关费用

第三条 本物业管理区域物业服务收费合同总额（含税价）为人民币 639600 元/年（大写：陆拾叁万玖仟陆佰元整/年）。物业服务费按季度 结算，乙方于每季度首月 5 日前向甲方提交上季度 服务结算金额的增值税普通 发票。甲方确认结算金额后，由乙方根据确认的结算金额开具发票。

第四条 乙方指定的收款帐户相关信息如下：

户 名：安徽省长城物业管理有限公司

帐 号：1022701021001046461

开户行：徽商银行合肥五里墩支行

第五条 物业服务成本主要用于以下开支：

- (1) 乙方工作人员的工资、奖金、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2) 本物业公共绿化养护费用；
- (4) 本物业公共环境清洁卫生费用；
- (5) 本物业公共秩序维护费用；
- (6) 本物业所需的小型维修费用；
- (7) 本物业所需的公共能耗费用；
- (8) 法定税费；
- (9) 经乙方与业主协商同意后的其他费用。

除以上支出项目外，国家、地方法规政策规定直接向业主或其他物业使用人征收的其他费用，均不计入物业服务费支出。

第六条 物业服务费用包含本物业内产生的水、电等能耗费用，以上费用均由乙方承担。

第七条 乙方为甲方提供合同约定外的其他服务项目（包括但不限于特约服务）的相关费用，由双方另行协商。

第四章 双方的权利和义务

第八条 甲方的权利义务

1. 审核乙方拟定的年度管理计划。
2. 对乙方服务实施监督检查，并向乙方提出合理建议。
3. 在合同期内无偿向乙方提供不低于 50 平方米的物业管理用房。
4. 向乙方提供本物业相关的档案、资料，并要求乙方在合同期满后归还。
5. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题，处理非乙方原因而产生的各种纠纷。
6. 乙方所提供的服务不符合本合同约定标准时，甲方有权提出整改意见，乙方应采取有效措施进行整改。
7. 协助乙方做好物业管理工作及物业管理相关的宣传教育（如消防等方面的培训）。
8. 按合同约定及时向乙方支付物业服务相关费用。
9. 甲方负责本物业共用部位、共用设施设备的大、中、小维修、更新、改造费用支出及物业费用。质保期内，甲方负责协调相关质保单位承担维修责任。
10. 因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成责任事故的，由甲方承担责任并处理善后事宜。
11. 有关法律、法规、政策规定由甲方享有或承担的其它权利义务。

第九条 乙方的权利义务

1. 设立专门机构负责本物业内的物业服务工作。
2. 按本合同约定的物业服务内容和标准提供物业服务。
3. 根据有关法律、法规规定和合同约定，收取物业服务费和其他相关费用。
4. 乙方有权根据甲方的要求对本物业内物品出入、人员来访、车辆进行登记。乙方有权对安全、消防的突发事件进行应急处理（如盗窃、火灾等），并及

时报告甲方有关人员。

- 5. 及时向甲方通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项。
- 6. 及时处理甲方和物业使用人的投诉，接受甲方和物业使用人的监督。
- 7. 对甲方和物业使用人违反本合同的行为，采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促甲方和物业使用人改正。
- 8. 可将本物业管理区域内的专项服务委托给专业性服务企业，但不得将全部物业服务一并委托给第三方。乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定，并对受托企业的服务行为进行监督。
- 9. 乙方不得擅自改变物业管理用房的用途。
- 10. 妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，不得将甲方信息用于物业管理活动之外的其他用途。
- 11. 加强乙方员工职业道德和法制教育，做好保密工作。
- 12. 因乙方管理不善或操作不当等原因造成责任事故的，由乙方承担责任并处理善后事宜。
- 13. 有关法律、法规和政策规定的由乙方享有或承担的其他权利义务。

第五章 合同期限

第十条 本合同期限为 壹 [年]，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。（本服务期内履约良好，合同到期后，经合同双方同意，且年度预算能保障的前提下，可续签下一年合同，续签时间不超过 2 年，合同一年一签，合同金额不变。）

第十一条 物业服务合同期限届满，甲方没有作出选聘或者续聘决定，乙方愿意按照原合同约定继续提供服务的，本物业服务合同自动延续至甲方作出选聘或者续聘决定为止，具体事宜另行协商。

第十二条 如遇交通厅宿舍大院改造或拆迁不可抗力因素影响，甲方需提前一个月书面通知乙方，之后合同自动解除，双方均不承担任何责任。

第六章 物业的承接验收

乙方承接物业时，甲乙双方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

1. 共用部位：包括但不限于建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间等；

2. 共用设施：包括但不限于道路、绿地、人造景观、围墙、大门、宣传栏、路灯、排水沟、渠、池、污水井、化粪池、垃圾容器、污水处理设施、机动车（非机动车）停车设施、消防设施、安防监控设施、人防设施、垃圾转运设施以及物业服务用房等；

3. 共用设备：包括但不限于电梯、水泵、水箱、避雷设施、消防设备、楼道灯、发电机、变配电设备、给排水管线、电线、供暖及空调设备等。

第十三条 甲方应会同乙方按照国家验收质量标准要求，完成对本物业共用部位、共用设施设备的承接查验，签署查验、交接记录和物业承接查验协议，并按照《物业承接查验办法》向乙方移交经竣工验收合格的物业。物业承接查验所产生的相关费用及整改费用由甲方承担。

第十四条 甲方应在本物业移交乙方前，完成对本物业内共用部位、共用设施设备承接查验发现的问题的整改，因甲方未能及时整改造成的一切责任由甲方承担。本物业仍在质保期内的，甲方应负责协调相关质保单位履行物业的维修责任。

第七章 违约责任

第十五条 乙方所提供的服务达不到本合同约定的服务内容和质量要求，甲方有权要求乙方在合理期限内整改，整改后仍不符合要求的，甲方有权终止合同，因此造成甲方损失的，乙方应给予赔偿。

第十六条 乙方在本合同终止后拒不撤出本物业管理区域和移交代为管理的物业场地的，甲方有权要求乙方按时撤出物业管理区域和移交代为管理的物业场地，并按500元/天的标准向甲方支付违约金。

第十七条 甲方未能按时足额缴纳物业服务费，每逾期一日按应付而未付款金额5%的标准向乙方支付违约金。如逾期付款超过20天的本物业的物业

服务费均未付清，经乙方催收无效，乙方有权终止本合同。

第十八条 甲方如未能履行本合同约定的义务，影响乙方在本物业内开展物业管理服务，乙方有权要求甲方在合理的期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同，因此造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应的经济赔偿。

第十九条 除本合同约定及法律规定的情形外，任何一方不得擅自终止本合同，否则应向对方支付合同总金额 5 %的违约金，由此给对方造成的损失超出违约金的，对超出部分应给予相应的赔偿。

第二十条 出现以下情形之一的，乙方可免于承担违约责任：

1. 因不可抗力因素或非乙方能控制的其他事由，包括但不限于因自然灾害或法律、法规及政策变动所致损害。
2. 由于甲方或物业使用人自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；
3. 因物业本身固有瑕疵造成损失的；
4. 因维修养护本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方或物业使用人，暂时停水、停电、以及暂停相应共用部位、共用设施设备等的使用而造成损失的；
5. 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。
6. 除上述各款外，其它不可归责于乙方的事由而导致的任何损失。
7. 为维护公共利益，在不可预见情况下（如发生漏电、火灾、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件），乙方因采取紧急避险措施造成损失的。

第八章 争议解决

第二十一条 争议解决

按照第一部分协议条款 1.7 “合同争议的解决” 办理。

第九章 其他事项

第二十二条 乙方在服务期间，因服务范围内的消防、防盗、安全等工作由乙方负责，若发生消防事故、失窃等致甲方或任何第三方人身、财产损害的，一切责任均由乙方承担。如认定甲方承担，甲方有权向乙方追偿，同时由此产生的诉讼费、律师费等实现债权的费用由乙方承担。

第二十三条 本合同未尽事宜，国家有相关规定的，依规定执行；没有规定的，由双方协商解决，并签订补充协议。

第二十四条 甲方指定专人（姓名：高际云，联系电话：0551-64296120），乙方指定专人（姓名：沈建堃，联系电话：18955163326）与对方沟通、联络，若该被指定人变化或其联络方式变更，提出方应提前十五日以书面形式通知对方。

第二十五条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与合同具有同等法律效力。

第二十六条 本合同及补充协议中，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等法律效力。

第二十七条 本合同中涉及的币种，均指人民币。

第二十八条 在本合同履行过程中，甲乙双方均以本合同约定的地址为送达文件的地址。任一方的通讯方式、方法如有变更，应以书面形式及时通知相对方，否则由此造成的损失由未通知一方承担。

第二十九条 本合同壹式10份，甲方执8份，乙方执2份，具有同等法律效力。



