

济源市机关事务管理局行政区域综合物业管理 公开招标项目政府采购合同

甲方：济源市机关事务管理局

乙方：济源市开源物业有限公司

根据济源市机关事务管理局行政区域综合物业管理公开招标项目的招标结果，确定乙方为中标人。现经甲乙双方友好协商，就以下事项达成一致并签订本合同。

第一条 合同文件

下列与本次采购活动有关的文件及附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

- 1、 合同条款；
- 2、 招标文件、乙方的投标文件；
- 3、 乙方在投标时的书面承诺；
- 4、 中标通知书；
- 5、 其他文件材料或相关附件。

第二条 合同内容

服务范围： 济源市第一行政区(含信访局)、第二行政区、文化城、城展馆--科技馆、人才大厦。

具体项目：

- 1、 房屋日常养护维修；

- 2、供用电设施设备运行管理维护；
- 3、给排水设施设备运行管理维护；
- 4、中央空调系统运行管理维护；
- 5、供暖、热水设施设备运行管理维护；
- 6、消防监控系统运行管理维护；
- 7、安防报警监控系统运行管理维护；
- 8、会议服务；
- 9、绿化养护服务。

服务要求：本次采购包含的所有维护、服务应符合国家质量标准、行业标准、地区标准，具有完善的售后服务体系和良好的信誉度。详细内容、要求见招标文件。

服务期限： 1 年，自 2023 年 11 月 3 日起至 2024 年 11 月 2 日止。（合同每年度签订一次，每年度服务期结束前，采购人对中标供应商本年度服务情况进行验收考核，验收合格方可签订下一年度服务合同）。

第三条 合同总金额

合同总金额为人民币大写：柒佰柒拾捌万伍仟元整（小写：
¥7785000.00）

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另行签订书面补充合同，但因此而增加的服务费用不得超过原中标金额的 10%。

第四条 双方权利义务

（一）甲方权利、义务

- 1、甲方有权监督检查、了解掌握乙方项目服务情况；
- 2、为开展绩效评估，甲方制定具体的检查验收考核办法对乙方进行考核验收；
- 3、甲方协调乙方在提供服务过程中涉及相关的政府部门和单位；
- 4、甲方保证服务期间，对乙方工作给予支持，提供水、电、场地等必须的基础工作条件。如乙方有需要，还要提供履行合同所必需的有关图纸、数据、资料等；
- 5、在施工过程中因甲方的原因造成的人身财产损失由甲方负责。

（二）乙方权利、义务

- 1、乙方可要求甲方按合同规定按时足额拨付服务费用；
- 2、乙方在履行合同过程中，不得将服务项目委托给第三方；应按合同如实报告服务情况，按时、按标准完成物业服务任务；
- 3、没有甲方事先同意，乙方不得将甲方资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围内。
- 4、乙方保证所提供的服务应经过甲方同意、批准(通过报服务计划和临时维修项目即时批准)
- 5、乙方保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。一旦出现侵权，索赔或诉

讼，乙方应承担全部责任。乙方保证服务不存在危及人身及财产安全的隐患，不存在违反国家法规、法令、法律 以及行业规范所要求的有关安全条款，否则应承担全部法律责任和经济责任。

第五条 考核验收

1、验收标准：按国际、国家、行业或企业标准验收；有国家标准的，按国家标准执行；有行业标准的，按行业标准执行；有企业标准的，按企业标准执行；若以上标准不一致时，按最严格的标准执行。

2、考核验收方法及方案

(1) 甲方每月固定进行履约验收，并不定时进行检查验收，如果发现服务不到位等问题，乙方应负责按照甲方的要求采取补足或更换等处理措施，并承担由此发生的一切损失和费用。

(2) 甲方每月征求物业使用人意见，按照服务质量、服务态度、服务效率等进行综合考核，且连续三个月综合考核不合格的，甲方有权立即解除合同，具体考核标准以合同内容及《物业管理考核办法》为准。

(3) 由甲方成立考核验收小组，按照采购合同的约定对乙方履约情况进行检查验收。验收时，按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。

第六条 付款方式

合同款项的支付应按照招标文件的规定进行，具体如下：

1、合同签订后，甲方向乙方首付当年合同金额的 40%作为预付款，同时乙方须向甲方提交预付款保函。其余金额按月均分并支付，次月支付上月的服务费。

2、按月均分的物业服务费按每月考核验收结果进行支付，根据考核验收结果予以增减。乙方需提供依法纳税的发票和验收报告。

3、本条约定物业服务费不包含水费、电费、暖气费，水费、电费、暖气费(含物业服务功能用房的水电暖费)均由甲方承担，其余如电料，农药、化肥及乙方所需工具、设备、员工工作服等均包括在物业总费用中，乙方不得以任何借口申索其它费用。

4、本条约定的物业服务费不含装修改造、提升、新建工程、设备更新更换等费用，如需装修改造、提升、新建、设备更新更换等，由乙方制定方案报经甲方审批同意后组织施工，费用由甲方承担。

5、在合同履行期间，除本条第 3 点、第 4 点规定应由甲方承担的费用外，其他因履行物业服务所需的一切费用均由乙方承担。

6、甲方委托服务内容或范围增加时，所需增加费用甲乙双方另行订立补充协议。

第七条 项目管理

乙方应成立管理机构，设有总服务台，便于咨询接洽；各区

域应有专人负责，便于沟通、执行落实相关服务事项。

第八条 售后服务

1、乙方提供服务的质量保证期为自服务通过最终验收起六个月。若国家有明确规定的质量保证期高于此质量保证期的，执行国家规定。

2、服务期内，乙方应提供相关服务支持。对甲方(含物业使用人)所反映的服务问题在 10 分钟之内做出及时响应，在半小时之内赶到现场实地解决问题。若问题在 1 个工作日后仍无法解决，甲方有权另行处置，费用在总承包费中扣除。

3、乙方必须遵守甲方的有关管理制度、操作规程。对于乙方违规操作造成甲方损失的，由乙方承担赔偿责任。

第九条 合同的生效

1、本合同经甲乙双方代表签字并加盖公章或合同专用章后生效。

2、生效后，除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

第十条 违约责任

1、在合同履行过程中，双方因违约或重大过失造成对方经济损失的应当予以赔偿。

2、其它未尽事宜，以《合同法》和《政府采购法》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

第十一条 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 5 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，并向主管部门和政府采购管理部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失，免予承担责任。

第十二条 争议的解决方式

1、因服务质量问题发生争议的，应当邀请国家认可的 质量检测机构对服务进行鉴定。服务符合标准的，鉴定费由甲方承担；不符合质量标准的，鉴定费由乙方承担。

2、在解释或者执行本合同的过程中发生争议时，双方应通过协商方式解决。

3、经协商不能解决的争议，可以向济源市有管辖权的法院提起诉讼。

4、在法院审理期间，除有争议部分外，本合同其他部分可以履行的仍应按合同条款继续履行。

第十三条 其他

符合《政府采购法》第 49 条规定的，经双方协商，办理政府采购手续后，可签订补充合同，所签订的补充合同与本合同具有同等法律效力。

本合同一式陆份，甲方肆份、乙方贰份。本合同自签订之日起生效。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人：

法定代表人：

开户银行：

开户银行：济源市农商行

沁园支行济水苑分理处

帐 号：

帐 号：

00000075971660208012

电 话： 0391-6633789

电 话： 0391-6835138

签约地址： 行政一区四号楼

签约时间： 2023 年 11 月 03 日