

# 物业管理服务采购合同



采购单位(甲方):黑龙江省卫生健康发展研究中心

供 应 商(乙方):哈尔滨安融家物业管理有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国合同法》等法律、法规规定,按照招投标文件规定条款和中标供应商承诺。甲乙双方签订本合同。

## 第一章 总 则

第一条 合同标的

品目名称:物业管理服务

中标金额(元):387,600.00 人民币大写:叁拾捌万柒仟陆佰元整

第二条 具体参数

物业类型:行政办公区物业

地址:哈尔滨香坊区中山路 112 号

建筑面积:5460 平方米 (包括庭院面积)

服务期限:合同签订采取 1+1+1 方式 (通过上一年考核方可续签一年合同; 如考核不合格, 立即终止合同)

服务标准:响应磋商文件规定

## 第二章 物业服务内容

第三条 负责楼顶(盖)、外墙体(面)、地面、棚顶、楼梯、电梯、



走廊、连廊、卫生间、门厅、设备间、大小会议室等卫生保洁。

第四条 负责庭院内（含围栏）道路、电动车横杆、庭院灯、夜间照明射灯、停车场、冬春季办公楼屋檐冰溜的清理。

第五条 负责行政办公区内的“四防”（防火、防盗、防事故、防破坏）安全，办公楼门前保安及监控室 24 小时值班工作。

第六条 维修附属设施、设备的维修养护及管理。

第七条 负责单位食堂管理及人员工资，按本单位食堂一日一餐的配餐标准及就餐人员人数配备人员。

第八条 负责垃圾实行袋（箱）装化收集及冬季冰雪清理。

### 第三章 物业管理服务费

第九条 按黑龙江省政府采购中标通知书约定物业管理服务为 387600.00 元/年。

第十条 物业管理服务费按季度进行支付。乙方每季度完成服务后，甲方在 3 个工作日内进行验收，验收合格后，乙方开具相应金额的发 票后，甲方 15 日内支付上一季度费用。

### 第四章 物业管理服务质量

第十一条 基本要求

1. 有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理、员工培训等制度健全。
2. 管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。

3. 工作时间：管理人员要求 7:00-19:00；保安（含监控）对行政办公区实行全天 24 小时值班制度；保洁及工程设备维修人员早 7:00 至晚 18:00，以上均含节假日。

4. 担负物业管理服务区域共用部位和共同设施设备的日常运行、维护费用、小型维修及更换单价在 300 元（含）以下的零部件费用。

第十二条 乙方须按下列约定，实现目标管理

1. 房屋外观：完好整洁。
2. 设备运行：例行维修保养，确保运行正常，出现故障，立即抢修。
3. 房屋及设施设备的维修和养护：设施齐全，运作正常，服务良好。
4. 公共环境：清洁卫生，整体环境优美舒适。
5. 保安员：定时值岗巡逻，做好区域内的安全防范工作。
6. 急修：自接到报修电话后，应在 15 分钟内到达现场  
小修：不超 12 小时，其中电不过 1 夜，水不过 1 天
7. 人员配备：物业服务配备 1 名管理人员，4 名保洁服务人员，3 名保安人员，5 名食堂服务人员，1 名维修服务人员。

第十三条 服务应达到的各项指标

1. 物业服务工作按时完成率达 100%；
2. 楼内及庭院保洁达标率  $\geq 98\%$ ；
3. 基础设施完好率  $\geq 98\%$ ；
4. 设施、设备零修、抢修、检修工作及时率达 100%；
5. 物业相关档案资料完好率 100%；
6. 保安服务合格率达到 100%；

7. 绿化养护完好率 $\geq 95\%$ ;
8. 办公区内各部门对物业工作满意率达到 $\geq 98\%$ 。



## 第五章 双方权利义务

### 第十四条 甲方权利义务

1. 负责要求物业管理服务区域工作人员共同维护办公环境。
2. 审定乙方拟订的物业管理制度。
3. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

### 第十五条 乙方权利义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理制度。
2. 负责编制房屋，附属建筑物，设施，设备等的年度维修养护计划和方案，经双方议定后由乙方组织实施。
3. 对物业管理服务区域的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意并报有关部门批准后方可实施。

## 第六章 违约责任

第十六条 甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付违约金：给对方造成的经济损失还应给予赔偿。

## 第七章 附 则

第十七条 自本合同生效之日 7 天之内，根据甲方物业服务管理事项，办理完交接验收手续。

第十八条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第十九条 本合同之附件均为本合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中为规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律，法规和规章执行。

第二十条 本合同正本连同附件一式四份，具有同等法律效力。

第二十一条 合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十二条 本合同在履行过程中发生的争执，由双方当事人协商解决，协商不成的，依法向人民法院起诉。

第二十三条 本合同自签字之日起生效。

第二十四条 本合同未尽事宜按照磋商文件规定执行。

甲方（盖章）：

法定代表人（负责人）

或委托代理人签字：



2022年 8 月 31 日

乙方（盖章）：

法定代表人（负责人）

或委托代理人签字：



2022年 8 月 31 日