

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：和树强

乙方（盖章）：
法定代表人（负责人）
或委托代理人签字：王松

年 月 日

2027年 8 月 31 日

补充协议

鉴于甲乙双方 2023年8月31日 签订的物业管理服务采购合同，依据实际情况，在原合同基础上变更部分内容，特订立以下补充协议。

为中心服务的食堂员工工资由哈尔滨安融家物业管理有限公司具体承担，食堂5名员工的工资标准在过去三年内并未调整，而物价却在逐年上涨。尽管物业费中已经包含了他们的工资，但现有的工资标准在同行业中处于较低水平。稳定和高质量的食堂服务对中心的工作环境有着重大影响，为了确保食堂工作的正常运转，以及维持员工队伍的稳定性，经物业公司调研论证，拟对食堂5名员工的薪酬从2024年1月份开始进行整体调整，每人每月提高补助200元。经物业公司提出申请、中心同意后，从2024年1月起，每月物业费提高1000元，用于食堂员工工资调整额度补差。

甲方（盖章）：
法定代表人/负责人
或委托代理人签字：和树强

2024年2月1日

乙方（盖章）：
法定代表人（负责人）
或委托代理人签字：史春娟

2024年2月1日

关于提高物业费以增加食堂员工薪酬的申请

尊敬的中心领导：

鉴于我物业管理部门对中心食堂的管理与服务职责，我们认为有必要向您提出关于提高物业费的申请。此申请的目的是对食堂工作人员的薪资进行调整，以确保他们得到合理的报酬，并保持食堂工作队伍的稳定。

中心食堂现有五名工作人员，他们为保证中心职工的用餐需求付出了辛勤的努力。然而，我们必须承认，食堂员工的工资标准在过去三年内并未调整，而物价却在逐年上涨。尽管物业费中已经包含了他们的工资，但现有的工资标准在同行业中处于较低水平。经调研论证，建议每人每月调资 200~300 元。

我们理解，稳定和高质量的食堂服务对中心的工作环境有着重大影响。为了确保食堂工作的正常运转，以及维持员工队伍的稳定性，我们在此申请对食堂员工的薪酬进行整体调整。我们相信，这一调整将直接提高员工的工作积极性和服务质量，从而为中心提供更好的后勤保障。

我们期待您的批示！

后附：调研论证情况说明

申请人：



2023年11月23日