

★ 陕西明泰安居物业管理有限公司 ★

汉台区民政局社区服务中心物业管理及运维服务

采购项目（二次）

合 同 书

项目编号：汉区采 FW[2025]04 号 B

★ 陕西明泰安居物业管理有限公司 ★

汉台区民政局社区服务中心物业管理及运维服务采购项目

目次 (二次) 合同

甲方(采购人)：

名称：汉中市汉台区民政局

地址：汉中市汉台区东新街望江路十字（文公祠后）

联系人:

联系电话:

乙方(中标人):

名称: 陕西明泰安居物业管理有限公司

地址：汉中市城固县西环路小太阳幼儿园内二楼

联系人: 汤丽红

联系电话: 13571625558

汉台区政府采购中心就汉台区民政局社区服务中心物业管理及运维服务采购项目（二次）进行竞争磋商。经项目评审委员会评定，确定乙方为成交人。甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、《汉中市物业管理条例》等相关法律法规以及《汉台区民政局社区服务中心物业管理采购项目》（汉区采FW[2025]04号B)的规定，经双方平等协商，达成一致订立本合同。

第一章 物业基本情况

项目名称:汉台区民政局社区服务中心物业管理及运维服务采购项目(二次)

项目概况: 汉台区民政局社区服务中心位于汉中市汉台区东新街望江路土

字（文公祠后），8层(3-10层)大楼，建筑面积为:15000平方米;使用面积12155平方米。

物业管理区域:汉台区民政局社区服务中心大楼除区综治中心办公区域以外的所有公共区域（包括但不限于：一楼大厅、路边外围车道、后院、厨房餐厅、地下车库等）公共设备设施场地的保洁、安保、车辆管理、水电工程维护、电梯维保、消防井维护等物业服务;餐厨服务、以及全院绿化带和路边外道沿树的绿化养护服务；一年一次的大楼外墙保洁、吸污等服务项目。

第二章物业服务内容

在物业管理区域内，乙方有完善的物业管理方案，建立健全的管理制度，具体服务范围及内容:根据《磋商文件》第三章服务内容及响应文件相关内容确定。（附件）

第三章合同期限、合同费用及结算

1、根据中标公告及响应文件，本物业管理合同总期限为叁年，自2025年9月1日起至2028年8月31日止。合同壹年壹签，一年期合同到期后，经甲方绩效考评合格后续签次年合同。本次签订合同期限为壹年，自2025年9月1日起至2026年8月31日止。

2、本项目合同价格采用总价合同。即根据乙方的响应具体内容及其响应总金额一次包干，合同在执行过程中，合同价格不因市场价格或政策性价格的调整而增减。

3、合同总额（三年）为(人民币)：壹佰伍拾贰万陆仟零陆拾肆元整（¥1526064.00）。本次签订合同（一年）金额为(人民币)：伍拾万零捌仟陆佰捌拾捌元整（¥508688.00）。甲方依照合同价按季度支付乙方费用。

甲方通过银行转账支付至乙方指定账户：

开户名： 陕西明泰安居物业管理有限公司

开户行： 中国农业银行股份有限公司城固县民主路支行

账 号： 2661 6001 0400 04800

4、其他服务项目的费用结算：

(1)本项目的电梯安全监管和维保，乙方委托具有电梯维保资质的汉中智鑫机电有限责任公司完成，乙方与汉中智鑫机电有限责任公司共同签订了《联合体电梯投标协议书》及《电梯维保协议》。电梯维保过程中所需配件由乙方申请配件采购计划，并上报甲方审批，经审批同意后由乙方委托汉中智鑫机电有限责任公司进行实施，维保完毕后凭票据及时报甲方给予报销。

(2)本项目公共设备设施工程维修配件、材料，由乙方根据需求申请配件采购计划上报甲方审批，经审批同意后由乙方进行实施，维修完毕确认验收后凭票据及时报甲方给予报销。监控设施设备和大楼建筑物外墙根据需由乙方进行维护保养，费用由甲方承担。

(3)乙方负责对甲方社区服务中心大楼水电进行日常维护，水电出现故障应及时排除，需要更换配件及材料的，配件、材料费用由甲方业主承担；维护完成后凭票据由甲方协调业主给予及时报销。

(4)乙方负责对甲方社区服务中心大楼水电费用按月进行计算和收缴，由乙方先行按月垫付缴纳电费后向入驻单位分摊收缴。

第四章物业的承接验收

1、乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备

进行查验:具体包括:

(1)竣工总平面图、单体建筑、结构设备竣工图,配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;

(2)设施、设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

(3)设备设施的质量保修文件和使用说明文件;

(4)房屋建造的其他资料。

2、甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备,若存在施工质量问题,甲方、乙方共同排查问题详情,乙方配合沟通协调;若需维修,甲乙双方协商维修方案、费用,确定方案和费用后,乙方按约定配合实施维修工作,做好过程监督、效果验收,确保物业设施正常使用,同时留存好相关工作记录,作为合同履行凭证。维护完成后凭票据由甲方协调业主给予及时报销。

3、对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备,甲乙双方应按照窗条规定进行查验并签订确认书,作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第五章甲方的权利和义务

- 1、甲方在合同生效之日起 15 日内按约定向乙方提供延用之前办公用房 3 间(其中:办公用房 14 平方米,其它用房 22 平方米);以保障物业公司正常管理。乙方在本合同期限内无偿使用物业办公用房,但不得改变其用途。
- 2、按合同第三章约定甲方按时支付乙方费用。
- 3、甲方不干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动。
- 4、甲方协助乙方做好物业管理和宣传教育和文化宣传、文化宣传。

5、依照国家法规政策规定应由甲方承担的其他责任。

第六章乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害甲方的合法权益，获取不当利益。

2、用工管理严格遵循本项目招标文件相关规定要求，所有人员需持证上岗，确保各流程合规、有序的执行。

3、负责公司员工的业务、安全培训及工资、福利、保险等费用。各类人员按岗位要求统一着装、言行规范、文明服务，注意仪容、仪表及公众形象。

4、乙方有权依照法规政策、合同的规定对违反物业管理法规政策的行为进行处理。

5、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督。

6、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

7、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

8、严格按照响应文件内容履行车辆的管理职责。

9、乙方不承担对甲方工作人员、设备设施等财产的保管保险义务(另有专门合同规定除外)。

10、本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案等资料。

第七章物业管理的其它方面

1、在合同期内，根据国家物业管理条例规定，本区域内，乙方为唯一合法的物业管理和服务机构。

第八章违约责任

1、合同一经签订，双方不得违约，如因一方违约，违约方须依法赔偿守约方相应经济损失。

2、依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国采购法》的相关条款规定和本合同约定，合同期间如因乙方未全面履行合同义务或者发生违约，甲方会同招标组织机构有权终止合同，依法向乙方进行经济索赔，并报请政府采购监管机构依法进行相应的行政处罚。

3、因甲方建筑物或设备设施质量或安装技术等原因造成重大事故的，由甲方承担一切责任和损失，并全部负责处理善后事宜。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担一切责任和损失并负责处理善后事宜。(产生事故的直接原因以当地政府有关部门的调查和鉴定结论为准)。

第九章物业的使用和维护

1、乙方在接管项目后，应制定本项目物业管理区域内共用部位和共用设备设施的使用、维护等方面的规章制度。

2、因工程维修乙方需要临时占用、挖掘本项目管理区域内道路、场地的，乙方应以书面的形式向甲方说明情况，征得甲方同意后方可实施。临时占用、挖掘本项目区域内道路、场地的应在约定期限内恢复原状或协商处理。

第十章其他事项

1、双方如对本合同的条款进行修订更改或补充，应以书面签订补充协议，

补充协议与本合同具有同等效力。

2、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任。以下情况乙方不承担责任：

(1)因不可抗力导致物业管理服务中断的。

(2)乙方已履行本合同约定义务，但因甲方本身固有瑕疵造成损失的。

(3)因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

3、磋商及响应文件属本合同附件，本合同未尽事宜由双方协商解决，如发生争议，任何一方均有权向汉台区人民法院提起诉讼。

4、不可抗力：

(1)合同任一方由于受诸如洪水、地震等不可抗力事件的影响而不能执行合同时，履行合同的期限应予以延长，延长的期限应相当于事故所影响的时间。不可抗力事件是指甲乙双方在缔结合同时不能预见的，且它的发生及其后果是无法避免和无法克服的事故。

(2)遭受不可抗力时，任何一方均不对因不可抗力无法履行本合同义务而使另一方蒙受损失承担责任，但遭受不可抗力一方有责任尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响。遭受不可抗力的一方对因未尽本项义务而造成的损失承担赔偿责任。

(3)遭受不可抗力一方应在不可抗力事故发生后尽快以书面形式通知对方，并于事故发生后 14 天内将有关部门出具的证明文件、详细情况报告以及不可抗力对履行合同影响程度的说明通知对方。

(4)一旦不可抗力事故的影响持续 120 天以上，甲乙双方通过友好协商，

在合理的时间内达成进一步履行合同或终止合同的协议。

5、合同一经签订，不得擅自变更、中止或者终止合同。对确需变更、调整或者中止、终止合同的，应按规定履行相应的手续。

6、本合同连同附件共一式 伍 份，本合同自签订之日起生效，甲执 叁 份，乙方执 壹 份，区政府采购中心留存备案 壹 份。

甲方（盖章）：

法定代表人：

被授权代表:(签字)

地 址:汉台区东新街望江路十字

日 期: 2025.8.29



乙方（盖章）：

法定代表人：

被授权代表:(签字)

地 址:汉中市城固县西环路小太阳幼儿园内二楼

日 期: 2025.8.29.

