

泰州市生活垃圾处理中心物业服务合同
编号：JSZC-321200-JZCG-T2024-0097

委托方：泰州市生活垃圾处理中心

受托方：中原智慧物业服务（江苏）有限公司

2024年12月



合 同

委托方：泰州市生活垃圾处理中心(以下简称甲方)

受托方：中原智慧物业服务(江苏)有限公司(以下简称乙方)

甲、乙双方根据市政府采购编号 JSZC-321200-JZCG-T2024-0097 的泰州市生活垃圾处理中心物业服务项目公开招标采购结果及招标文件的要求，经协商一致，达成如下物业服务合同：

一、物业服务内容及要求

(一)负责泰州市生活垃圾焚烧发电配套项目区域传达室门岗值守、定时巡查、进出大门秩序维护、车辆停放管理、消防和安保系统检查、公共治安秩序维护等安全保卫服务；

(二)负责泰州市生活垃圾焚烧发电配套项目区域以及生态保障园区域范围内的道路保洁服务；

(三)负责泰州市生活垃圾焚烧发电配套项目区域重大活动的现场秩序维护、保洁服务。

二、物业服务期限、服务地点及面积、服务人数及服务费用

(一)物业服务期限：三年，自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。

(二)物业服务地点：泰州市农业开发区红旗良种场三工区东泰州市生活垃圾焚烧发电配套项目区域，服务面积约 19763 平方米。

(三)物业服务人数：8 人，其中：项目负责人 1 人、专职保安 6 人、保洁 1 人。
(专职保安人员为男性，60 周岁以内，须持有公安部门核发的保安员证。)



(四)物业服务费用:¥ 347179.68 元/年(大写:叁拾肆万柒仟壹佰柒拾玖元陆角捌分),三年合计费用:¥ 1041539.04 元(大写:壹佰零肆万壹仟伍佰叁拾玖元零肆分)。该费用包括:物业服务人员的工资(包括奖金、补贴等)、保险、劳保、服装费、管理费、各种税金等费用。乙方派驻专职保安的住宿场所由甲方免费提供。

三、付款时间及方式

(一)付款方式:物业服务费用采取按每半年支付方式结算。

(二)付款时间:每半年,乙方向甲方提交物业服务费正式发票,甲方在次月10个工作日内向乙方支付半年的物业服务费。

四、双方的权利义务

(一)甲方权利、义务

1、甲方负责对乙方的现场工作实施检查和管理,依据考核细则,每季度至少进行一次考核评定,并与乙方协商解决有关问题。对不符合质量标准的管理服务,要求乙方整改落实。如乙方派出的管理、服务人员工作表现不好,甲方可通知乙方对其考核或更换人员。如因乙方不能按约定完成管理服务目标或管理不善造成甲方重大经济损失,甲方有权终止协议。

2、协助乙方制定《物业管理制度》,委托乙方对违反物业管理法规和《物业管理制度》的责任人和责任单位进行处理或批评教育。如责任者属甲方管理范围,甲方根据乙方考核通知,负责对违规部门或个人进行教育、扣款等处理。对第三方可责令停工、赔偿经济损失等。

3、负责免费向乙方提供保洁服务工作所必需的物料。

4、甲方对乙方相关节能工作进行指导,督促乙方加大节能管理力度。

5、根据有关部门的要求,指导、协调、监督乙方要妥善处理与保洁服务相关的爱国卫生等工作。



6、保洁服务用房、休息室，甲方根据物业工作实际需要提供相应的保洁服务用房，供保洁服务人员使用，但不提供食宿。

7、协助乙方做好有关项目管理的宣传教育，协调乙方与地方行政管理部门的关系。

8、根据考核情况按时支付物业服务费用。季度考核连续两次为“不达标”，甲方有权单方面提出终止合同，并且不承担违约责任。

9、审议乙方服务项目的年度计划、工作安排，并予以监督。

10、甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的保洁服务提出修改和变更建议。

11、法律、法规规定由甲方承担的其他责任。

(二)乙方权利、义务：

1、乙方须作出以下书面承诺：

(1)遵守《中华人民共和国劳动合同法》、《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》和泰州市区最低工资标准等相关规定。

(2)物业管理公司必须接受当地公安部门的管理、检查、验收方式、奖励与处罚规定。

2、在承接物业时，对物业档案资料、共用部位等进行查验，并做好书面确认工作，做好物业资料建档工作。

3、在本保洁服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按合同要求委派符合岗位资格要求的人员履行本合同。

4、乙方依据法律法规的规定，根据甲方的委托及实际情况，按照合同约定的服务标准对本项目实施服务，接受甲方检查、管理。及时与甲方沟通，接受甲方的合理化建议。及时向甲方通报本保洁服务区域有关保洁服务的重大事项，稳步提升保洁服务质量。



5、根据有关法律法规的规定，结合甲方的需求以及实际情况，负责制订汇编《物业管理制度》，制定乙方工作岗位的工作规范和考核办法。根据甲方的委托和《物业管理制度》对违反物业管理规章制度的责任人和责任单位进行处理。制定的各项规章制度和工作规范送甲方备案，并向甲方提供依据工作规程制定的考核标准。

6、根据合同规定的内容，负责编制本管理项目的物业管理服务方案、年度工作计划、内部考核办法，经甲方同意后，由乙方组织实施。

7、协助甲方做好物业服务区域内各项节能管理工作，按照甲方的指导要求做好相关节能工作，对保洁服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度。

8、做好本物业服务区域的安全管理(包括安全秩序等)、事故防范、监控，协助做好消防设施年检、维保工作，对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训；遵守有关民政部门和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取事故防范措施，制定应急预案，组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

9、未经甲方同意，乙方对所管理的甲方公用设施不得擅自占用和改变其使用功能；不得占用、挖掘保洁服务区域内道路、场地。

10、依据合同约定设置项目管理机构和人员，统一着装，挂牌服务，文明操作，爱护公共财产，如有损坏照价赔偿。

11、保证从事本物业服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，有关服务工种的人员，必须按国家规定具备相关工种上岗证条件，并符合国家相关部门的要求。做好从业人员有关政治素养方面的审核，负责对保洁服务人员进行岗前培训和经常性的职业道德、业务技能培训教育，尤其要加强安全保密教育，严格遵守甲方有关规章制度。

12、如需调整人员，须事先得到甲方书面同意。对甲方提出认为不适合的在岗人



员，乙方应在接到甲方变换在岗人员要求后及时作出调整。

13、乙方应执行国家有关规定，负责乙方员工的生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷的处理，甲方不承担任何相关责任。

14、正常作息时间：乙方作息时间随甲方作息时间做相应调整，并保证提前准备工作的质量效应和下班后的保洁效应。

15、双休日及法定假日：每天安排值班人员保障常规的保洁、保安、监控等，根据甲方要求安排人员完成其工作。

16、做好服务用具及耗材的日常维护管理，认真记好台账，并做到厉行节约。

17、建立物业服务档案并负责及时记载有关变更情况，在管理期满不再续签新合同时，应移交保洁服务权和保洁用具、耗材，撤出本物业。协助甲方做好物业服务的交接和善后工作移交或配合甲方移交管理用房和物业服务的全部档案资料(包括甲方提供的资料)及帐目。全部手续完成后签署物业移交确认书。

五、违约责任

(一)乙方的责任

1、乙方未按合同规定的质量要求提供服务，甲方有权终止合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不予补偿；造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，可从物业服务费余款直接扣除，不足部分向乙方追索。

2、乙方应执行国家有关规定，负责乙方员工的生产、事故、伤残、死亡和劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。

3、由于乙方管理不善或重大失误，造成甲方或第三方财产损失和人身伤害的，乙方应承担一切责任(为此所需的保险由乙方自行承担)。

4、乙方在投标报价文件中推荐的项目经理及承诺的相关专业技术人员，未经甲方同意不得在成交后调换，否则甲方有权解除合同并追诉由此给甲方带来的各项损失。



(二)甲方责任

1、甲方按合同履行，按期付款。

2、甲方若需派出人员参与乙方的保洁服务工作，则人员关系隶属甲方，其收入、福利、医疗等一切待遇均由甲方负责，乙方负责人员的考核与管理，甲方所派人员应服从乙方的管理，如有违规等现象，乙方应以书面形式报甲方，由甲方处置。

六、情势变更

(一)双方确认，鉴于政府财政政策可能存在的不确定性，若在本合同签订后，因政府的项目实施计划改变或财政政策变化等因素导致甲方未能及时从财政获得本合同项下款项，进而影响甲方按时支付本合同约定的相关费用，甲方应在知晓财政政策变化后的合理时间内，通知乙方，并详细说明情况。在此情况下，甲方不承担因延期支付而产生的违约责任。

(二)若因上述原因导致甲方无法支付合同款项，致使履行本合同确实存在障碍，任何一方有权终止履行合同，且不承担由此产生的违约责任。乙方应理解并接受因财政原因导致的延迟支付或不能支付。

(三)本条款的适用不影响双方根据合同其他条款享有的权利和承担的义务。

七、其他条款

(一)不可抗力

1、如果乙方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务，不应该承担误期赔偿的责任。

2、“不可抗力”系指那些乙方无法控制、不可预见的事件但不包括乙方的违约或疏忽。不可预见的事件包括：战争、严重火灾、洪水、台风、地震以及其它甲方和乙方商定的事件。

3、在不可抗力事件发生后，乙方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知



甲方。除甲方书面另行要求外，乙方应尽实际可能继续履行合同义务，以及寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。如果不可抗力事件影响时间持续三十天以上时，甲方有权终止与乙方的合同，甲方也可以和乙方通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

(二) 仲裁

1、在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争端，甲乙双方应通过友好协商的办法进行解决。如从协商开始三十天内仍不能解决，应将争端提交市政府有关行业主管部门寻求可能解决的办法。如果提交市政府有关行业主管部门后三十天内仍得不到解决，则应申请仲裁。

2、双方均可向泰州仲裁委员会申请仲裁。

3、仲裁裁决为最终裁决，对甲方和乙方均有约束力。

4、在仲裁期间，本合同应继续执行。

(三) 违约终止合同

1、乙方有下列违约情况之一，并在收到甲方违约通知后的合理时间内，或经甲方书面认可延长的时间内未能纠正其过失，甲方可向乙方发出书面通知，终止部分或全部合同。在这种情况下，并不影响甲方向乙方提出索赔。

(1) 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延期的限期内提供全部服务；

(2) 如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

2、在终止了全部或部分合同，甲方可以依其认为适当的条件和方式购买与未提供服务类似的服务，乙方应对购买类似服务所超出的费用负责。而且乙方还应继续执行合同中未终止的部分。

(四) 破产中止合同

如果乙方破产或无清偿能力时，甲方可以在任何时候书面通知乙方中止合同而不



给乙方补偿。该中止合同将不损害或影响甲方已经或将要采取的补救措施的权利。

八、附则

(一)本合同应在甲方、乙方代表签字、加盖公章后生效。

(二)如需修改或补充合同内容，应经甲方、乙方协商，共同签署书面修改或补充协议。该协议将作为本合同不可分割的部分。

(三)本合同一式四份，甲、乙双方各执两份。



甲方 (盖章)

地址:

法定 (授权) 代表人:

签订日期: 2014 年 12 月 26 日



乙方 (盖章):

地址:

法定 (授权) 代表人:

签订日期: 2014 年 12 月 26 日

