合同文本

甲方（采购人）：合山市房地产管理所
乙方（中标人）：合山市宏实物业服务有限公司
签订地点：合山市
合同编号：LBZC2025-C3-810024-GXCH

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、《广西壮族自治区人民政府办公厅关于政府购买服务的实施意见》（桂政办发〔2014〕30号）等相关规定，为保证所购的服务质量，明确双方的权利义务，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就有关事宜达成如下协议：

依据采购文件（含补充、修改文件）和乙方的投标文件（含澄清、补充文件），乙方向甲方提供物业管理服务。

一、物业基本情况

1、物业名称：合山市光热小区、向阳小区公共租赁住房物业服务项目

2、座落位置：　合山市人民南路

3、物业管理范围：　光热小区内 2260 套公共租赁住房及小区附属用房，建筑面积共 120000 平方米；向阳小区 252 套公共租赁住房及附属配套用房，建筑面积共 12600 平方米

二、委托管理事项

包括：　（1）小区范围内的安全、消防及交通秩序管理；

（2）小区范围的公用设施、设备及场所（地）（机电设备、路灯、道路、园林绿化地等）的维护和管理；

（3）小区环境卫生管理；

（4）小区物业档案管理。

三、物业管理质量

乙方的物业管理服务应达到相关的等级标准的规定。

四、委托管理期限

委托管理期限为 12 个月。自 2025 年 6 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日止。在此期间未履行合同，不遵守承诺或达不到甲方要求，甲方有权解除合同，其一切责任由乙方负责，乙方不得以任何理由向甲方提出任何索赔要求。

五、物业管理费及其支付

1、本合同所指的物业管理费是指乙方根据采购文件要求所投报的物业管理成交价。

2、物业管理费为每年人民币¥849600.00 元，每月¥ 70800.00 元。此价格为包干价，不再增加任何费用；如遇突击任务需临时增加人员时，也不增加费用。

3、支付合同款项时，一律不向乙方以外的任何第三方办理付款手续。开户行和帐号以政府采购合同签订的为准，如果乙方要求变更，则乙方必须提供加盖了财务专用章、法人代表签字的证明文件，报经甲方审查同意。除另有规定外，按人民币结算款项。

。4、支付方式及付款方式：按月结，每月乙方开据上一月份物业服务增值税发票给甲方，甲方在收到乙方发票后 15 个工作日内拨付款项至乙方账户

七、双方权利义务

（一）甲方的权利和义务

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益。积极协助乙方做好物业管理工作。

2、审定乙方制定的物业管理制度及实施细则，并监督使用人遵守。

3、审定乙方提出的物业管理年度计划、年度费用概预算、决算报告等。抽查物业管理经费的使用情况。

4、对乙方的物业管理实施监督检查，每年进行 4 次全面的考核评定，考核实施细则按照采购文件规定执行，甲乙双方可进一步协商完善。

5、在合同生效之日起 10 日内向乙方提供 50 平方米建筑面积的办公用房，由乙方无偿使用。

6、负责对物业设施、设备进行清点、核查，在合同生效之日起 20 日内与乙方办理交接验收手续，移交相关的物业及其附属设施、设备、物业管理的原始资料和技术档案（工程建设竣工资料）等，并在乙方管理期满时予以收回。

7、依照本合同约定，按时支付物业管理费。

（二）乙方的权利和义务

1、不得将物业管理项目转让给他人；未经甲方同意，也不得将项目分包给他人。

2、严格遵守有关法律法规和采购文件的规定，对物业实行专业规范、安全高质的管理。

3、接受物业管理行政主管部门和甲方的监督、指导。

4、制定物业管理的各项办法、规章制度及岗位责任。建立健全本项目的物业管理档案，及时记载有关变动情况。

5、拟定物业管理年度计划、费用概预算决算，每半年向甲方上报财务开支情况并作出说明。

6、对管理范围内的物业和公用设施不得擅自占用或改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

7、对业主和使用人违反制度的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施。

8、乙方须定期对小区公共设备设施检查维护，发现需要维修

的，必须以书面形式报请甲方，取得甲方同意后实施修缮，所产生的物资、材料费用由甲方负责。

9、乙方应对工作人员办理相关的保险等手续，有关手续费用已含在本合同中。在合同执行期间，乙方人员工作时若发生工伤或秩序人员发生意外伤害，由乙方承担全部民事责任，甲方不承担任何责任

10、本合同终止时，乙方须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料；移交其管理范围内的全部公共财产，并接受甲方指定专业机构的移交审核。向甲方移交时，要确保各项设施的性能良好。

11、有权按时从甲方处支取物业管理费。

八、违约责任

1、如因乙方管理不善，造成重大经济损失，经有关部门认定，甲方有权终止本合同，并追究乙方的经济责任。

2、乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方可发出警告或整改通知，甲方连续二次或半年内三次发出警告或整改通知而又无彻底改善的，视为乙方无能力继续履行合同，甲方有权终止合同，并没收其履约保证金。

3、乙方不能按时履行合同约定的，每延误一天应向甲方偿付不能按时履行部分款项_的违约金。

九、其他事项

1、如遇突发或重大事件，乙方管理人员应在第一时间报告甲方有关部门，乙方项目负责人应在第一时间到达现场，适时处理或协助处理有关问题，甲方如认为情况危及到甲方的安定管理，乙方应无条件同意甲方直接调配乙方资源直至危机结束。

2、乙方人员必须严格遵守操作规程，如因违反操作规程而造成甲方财物损失的，乙方应负全部赔偿责任。因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理，产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

3、由于乙方原因而损坏甲方财产的，由乙方负责赔偿。因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿。

十、不可抗力：由于不可抗力的原因不能履行合同时，应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，在取得有关权威部门的证明以后，允许延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免予承担违约责任。

十一、本合同的其他组成文件：

1、采购文件（含补充、修改文件）

2、乙方的投标文件（含澄清、补充文件）

十二、合同补充和修改：对合同条款作任何改动或偏离，增加补充条款，均须由甲、乙双方签订书面的补充合同。

十三、违约终止合同

1、在乙方收到甲方发出的违约通知后10天内，乙方仍未纠正其下述任何一种违约行为，甲方可向乙方发出终止合同通知，终止部分或全部合同，由此带来的一切损失由乙方承担：

（1）乙方未能在合同规定的期限内及时进场；

（2）乙方提供的服务质量不符合合同规定，且未及时纠正的；

（3）乙方未能履行合同项下的任何其它义务的。

2、甲方终止部分合同，甲方可以按适当的条件和方式采购类似的由于乙方未交付部分的服务；乙方应承担甲方购买类似服务的额外费用并继续履行合同中未终止的部分。

十四、破产终止合同

1、当乙方破产或无清偿能力时，乙方应书面通知甲方终止合同，在甲方知情而未收到乙方终止合同书面通知时，甲方亦可书面通知乙方终止合同。

2、因不可抗力的自然灾害原因造成自然终止合同时按破产终止合同办法终止合同。

十五、合同纠纷：如发生合同纠纷，甲、乙双方协商解决；协商不成时，可提请政府采购管理部门调解；调解不成，双方约定。

十六、未尽事宜：合同如有未尽事宜，须经甲、乙方双方共同协商，作出补充约定；补充约定与本合同具有同等效力。

十七、合同份数及生效：本合同一式四份，甲方、乙方各一份，政府采购管理部门一份，采购代理机构一份。本合同经甲、乙双方盖章后生效。

甲方（盖章）：合山市房地产管理所

授权代表（签字）：

联系电话：

单位地址：

签订时间：2025 年 5 月 28 日

乙方（盖章）：合山市宏实物业服务有限公司

授权代表（签字）：

联系电话：15678223585

单位地址：合山市人民南路汇景新城 9-9-10 号

开户银行：工行合山市支行

账　　号：2108417009100115385

签订时间：2025 年 5 月 28 日

中标(成交)通知书

合山市宏实物业服务有限公司:

经评定，编号为LBZC2025-C3-810024-GXCH采购文件中的合山市光热小区、向阳小区公共租赁住房物业服务项目-分标1，确定你公司中标（成交），中标(成交)价格为849600元。

自此通知书发出之日起25天内，与采购人签订政府采购合同。合同签订前，需按本项目采购文件和你公司投标（响应）文件等约定拟定合同文本(合同格式见采购文件)，报我机构项目联系人确认。

采购人联系人：梁工

电话：0772-8916651

代理机构联系人：韦丽桂

电话：0772-4213927

广西诚华工程造价咨询有限公司

2025年05月20日