**北京市医疗器械检验研究院**

**（北京市医用生物防护装备检验研究中心）**

**拟签订合同样本**

1. 总则
	1. 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：北京市医疗器械检验研究院（北京市医用生物防护装备检验研究中心）

地址：北京市通州区光机电一体化产业基地兴光二街7号

法定代表人：于泳

邮政编码：101111

联系人：

联系电话：

受托方（以下简称乙方）：

地址：

法定代表人：

邮政编码：

联系人：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》及国家有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方委托乙方实行物业管理，特订立本合同。

* 1. 物业基本情况

物业类型：实验楼、办公楼及辅助楼。

物业坐落位置：

1 光机电总部

地址：北京市通州区光机电一体化产业基地兴光二街7号。

建筑面积：14000平方米。

2 光联工业园分部

地址：科创东五街2号光联工业园内，分别为生物学实验室（5号楼F1F-01-01）和光联二期（8号楼F1H）

总建筑面积：约2000平方米。

* 1. 乙方提供服务的受益人为本物业合同双方及在物业服务区域内的甲方工作人员，本物业的合同双方均应对履行本合同承担相应的责任。
1. 委托管理事项
	1. 物业管理服务的主要内容
		1. 基础设施维护维修（水工、电工、弱电、综合维修）
		2. 食堂餐饮供应
		3. 环境保护与卫生保洁
		4. 中控室（安防、消防）值守服务
		5. 配电室值守服务
		6. 锅炉房值守服务
		7. 治安保卫服务
		8. 饲养员
		9. 前台服务
		10. 实验器具洗刷服务
		11. 垃圾清运服务
		12. 生活水泵房维护保养
		13. 绿化养护
		14. 物业管理服务文件及档案管理
	2. 物业管理服务范围及要求

（同物业需求）

1. 委托管理期限
	1. 委托服务期限

本合同委托服务期限为9个月，自xxxx年xx月xx日起至xxxx年xx月xx日止。

1. 双方权利义务
	1. 甲方的权利义务
		1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益；
		2. 制定物业管理的相关要求，并监督乙方遵守执行；
		3. 审核乙方拟定的物业管理方案、制度，检查乙方提出的物业管理服务年度计划；
		4. 甲方有权按照国家相关的劳动政策及甲方的规章制度，对乙方工作人员的工作进行监督、检查和具体指导，并有权通知乙方调换不适合在甲方工作或违反甲方劳动纪律的工作人员；
		5. 检查监督乙方管理工作实施及制度的执行情况；
		6. 本项目中所有工具、消耗材料、各类检查检测费用均由甲方提供，乙方只负责人工服务及相关管理；
		7. 甲方为乙方提供必要的办公及住宿用房；
		8. 甲方不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；
		9. 甲方应帮助乙方协调周边的关系，创造便利的外部环境，负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；
		10. 按照合同规定金额如期支付物业管理费。
	2. 乙方的权利义务
		1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理方案和服务制度，并接受甲方的业务指导，遵守甲方的各项规章制度，维护甲方形象；
		2. 遵守甲方制订的各项管理规章制度，接受甲方组织的有关安全方面的教育培训；
		3. 遵守国家、北京市的法规、政策及物业管理相关规定，因乙方违反法律、法规、政策及物业管理规定对甲方造成不良影响或损失，乙方应承担所有法律、经济责任，必要时提请有关部门处理；
		4. 负责制订物业管理服务方案，建立各项规章制度，确定组织架构及人员录用等，规章制度需在甲方处备案；各服务岗位需分别制定管理、工作制度；
		5. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改造扩建或完善配套项目，须与甲方协商并经甲方同意后报有关部门批准方可实施；
		6. 接受甲方监督、检查，认真做好客户回访工作，发现问题及时处置，对甲方权益有影响的事项应当事先征得甲方同意；
		7. 乙方负责按照国家的有关法律法规及管理条例的要求，完善各种手续并承担相应责任。
		8. 乙方不得随意减少配置在甲方物业工作人员的数量；
		9. 因被退回、离职、病假、事假等原因减员，乙方应在十个工作日内将缺额人员补充到位，在此期间乙方必须确保工作正常运行，不得因减员出现空岗情况。
		10. 乙方负责妥善保管和物业管理相关的所有档案资料，不得丢失；本合同终止时，乙方须向甲方移交和物业管理相关的所有档案资料。
		11. 乙方人员因违反劳动纪律、违反操作规程等所造成的人身伤害事故，其责任及由此产生的费用均由乙方自行承担,同时给甲方造成的损失，由乙方负责赔偿。
2. 物业管理服务质量
	1. 乙方须按其约定，实现目标管理
		1. 严格遵守有关安全管理规定，制定安全应急预案，配备专职人员，对履行职责内所有安全负总责；
		2. 管理服务范围内没有因管理服务不当而发生刑事案件和失窃、火灾、交通等安全事故；
		3. 力争物业管理服务满意率在95%以上；投诉处理率100%；
		4. 重要岗位人员年流动率必须控制在20%以内，超过限定的范围，甲方有权扣减一定的物业管理费用；
		5. 甲方在乙方没有达到服务要求，或接到对物业管理工作的投诉等情况下，有权扣减乙方一定的物业管理费用。
		6. 如因乙方的管理不当而引起的各种事故或纠纷，均应由乙方承担相应的赔偿责任及由此所造成甲方的一切损失。
		7. 工作人员基本要求：
			1. 乙方须加强对本项目工作人员的管理，定期组织工作人员进行业务培训考核，保证人员具备胜任岗位工作的业务素质；
			2. 乙方必须考虑采购人技术工作的特殊性，所选派的工作人员必须有高度的责任心和高素质的管理业务水平。
			3. 工作人员五官端正，身体健康，上岗前需提供当年度体检证明，无违法犯罪记录；
			4. 工作人员必须同采购人签订保密协议，履行保密义务，承担泄密责任；
			5. 工作人员必须遵纪守法、遵章守制，服从甲方的管理；
			6. 乙方工作人员在履行职责中产生差错、事故等，须承担经济处罚乃至法律责任。
3. 物业管理服务费用
	1. 物业管理服务费
		1. 本合同的物业管理服务费月均xx元（大写：xx），年度费用总计xx元（大写：xx）
			1. 在提供服务时，因甲方的需求所发生的水、电、天然气等费用由甲方承担；
			2. 乙方派驻的工作人员，因工作要求需取得上岗证书及复试等所发生的费用由乙方承担；
			3. 按照国家法律、法规进行的相关检测，如办理水质检测报告等，产生的费用由甲方负责；
			4. 乙方不得擅自更换设备和设备上的重要零部件，如确须更换，需出具书面报告，经甲方同意后方可更换，所有维修的配件费用由甲方支付；
			5. 乙方保证所更换的零件质量不低于甲方当前使用的产品；
			6. 乙方需保证必要的人员，确保节假日期间甲方各类设备设施及各项工作的正常运转，确保各类突发性事件（如跑水、断电等）的及时处置，所需材料费用由甲方承担，甲方不再额外支付人工费用。
			7. 因甲方检验业务工作导致的乙方人员临时性加班（如认证认可、国家及北京市的应急检验任务等），乙方按照国家相关法律法规及标准、实际加班人数、加班时间测算加班费用，经甲方认可后，由甲方支付乙方相关加班费用。
		2. 在本合同执行期间，如遇国家和北京市相关政策的变化，本合同条款及相关各项费用，依据政策双方协商并给予调整。
		3. 甲方无故逾期交纳物业管理费的，从逾期之日起按每天应交管理费的万分之一向乙方支付滞纳金。
		4. 甲方为乙方提供物业办公室1间，厨房值班室1间，办公室和值班室内物品费用由乙方自行承担。
		5. 甲方按照乙方的就餐标准提供乙方在班食堂工作人员、在班值守人员（配电室、中控室、保安人员、锅炉工）的餐饮。乙方人员的就餐标准在具体合同中约定（不超过30元/人/日）。
	2. 付款方式
		1. 物业服务费按月支付。每月的5日前乙方就上月项目管理费用进行核算，交由采购人进行审核；甲方于15日前向财务部门办理请款手续，支付时间为当月20日前，支付金额以财务部门审核为准。
		2. 每笔款项支付时，甲、乙双方提供相应金额的正式票据。
4. 违约责任
	1. 合同生效后，任何一方不履行或不完全履行合同约定义务的，即构成违约，守约方有权要求违约方按照实际损失承担赔偿责任。
	2. 甲方有权与乙方共同制定物业服务测评表，对乙方服务进行监督测评，由于乙方的原因造成其提供的服务不能满足合同中规定的要求（物业服务质量、服务承诺、服务标准），则甲方有权扣除乙方部分服务费用，直至解除合同。
	3. 乙方违反合同的约定，甲方有权要求乙方在5个工作日内解决，逾期未解决的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予经济赔偿。
	4. 因合同一方原因致使另一方遭受第三方追诉的，违约方应赔偿由此给另一方造成的损失。
	5. 双方中任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付相当于一个月金额的管理费作为违约金。由于解除合同给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。
5. 附则
	1. 自本合同生效之日起10日内，根据甲方委托管理事项，办理完相关事宜的交接手续。
	2. 合同期满前，是否续订合同，委托方或受托方应提前3个月向对方提出书面意见。
	3. 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。
	4. 本项目的响应文件的物业管理方案、物业费用测算表、各项物业服务标准均为本合同的有效附件。 本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。
	5. 本合同一式 陆 份，甲方执叁份，乙方执叁份具有同等法律效力。
	6. 本合同执行期间，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。
	7. 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，任何一方均可向甲方所在地人民法院起诉。
	8. 本合同自签字盖章之日起生效。

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方单位(印章)：北京市医疗器械检验研究院（北京市医用生物防护备检验研究中心） | 乙方单位(印章)： |
| 法定代表人： 于 泳 | 法定代表人：  |
| 委托代理人： | 委托代理人： |
| 地址：北京市通州区光机电一体化产业基地兴光二街7号 | 地址： |
| 邮政编码：101111 | 邮政编码： |
| 电话：010-57901531 | 电话： |
| 传真：010-57901532 | 传真： |
| 开户行：光大银行北京德胜门支行  | 开户行： |
| 联行号：303100000022 | 联行号： |
| 帐号：083501120100304111075 | 帐号： |
| 纳税人识别号：12110000400573780R | 纳税人识别号： |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |