

政府采购合同参考范本

(服务类)

第一部分 合同书

项目名称：肥西县消防救援大队2021年物业管理服务

项目编号：2021BTEFN02056

甲方（采购人）：肥西县消防救援大队

乙方（中标人）：中海物业管理有限公司

签订地：肥西

签订日期：2021年8月11日

肥西县消防救援大队以下简称：甲方）通过 安徽省政采项目管理咨询有限公司 组织的 竞争性磋商 方式采购活动，经 磋商小组 评定，中海物业管理有限公司（以下简称：乙方）为本项目成交供应商，现按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲方和乙方协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

1.1 合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

- 1.1.1 本合同及其补充合同、变更协议；
- 1.1.2 成交通知书；
- 1.1.3 响应文件（含澄清或者说明文件）；
- 1.1.4 磋商文件（含澄清或者修改文件）；
- 1.1.5 其他相关采购文件。

1.2 服务

1.2.1 服务名称：肥西县消防救援大队 2021 年物业管理服务；

1.2.2 服务内容：

一、项目概况

肥西县消防救援大队位于肥西县玉兰大道与苏岗路交口，建筑面积180000平方米，主要建筑为执勤综合楼、训练塔、室内训练馆等。

二、服务范围

1、物业管理区域内环境卫生保洁，包括庭院绿化等、道路、大楼公共部位、各会议室、接待室及室内训练馆等，保洁用具、耗材费由成交供应商支付（不含卫生纸、洗手液、消毒液）。

2、物业管理区域内秩序维护服务，大门岗24小时值班，对进出人员做好登记、引导工作。

3、办公大楼公共部位、会议室的花卉摆放、保养与及时更换。花卉租摆费

用由成交供应商支付。

4、物业档案资料的保管及有关物业服务费用的帐务管理。

5、定期为机关人员提供理发服务。

1.2.3 服务质量:

1、公共环境及部分会议室卫生

按照星级酒店以上标准,制定周密的卫生保洁方案,按操作规程规范操作,落实“三查”(员工自查、部门主管巡查、项目经理抽查),加强日常监督,按月考核,确保保洁服务满意率95%以上。

(1)专人负责院落、地下车库和楼前卫生、做到目视干净整洁,无垃圾杂物,浮尘污渍、积水、积雪、纸屑、烟头等。

(2)大厅、公共走廊除尘一天不少于2次,确保地面洁净,不洁净点滞留时间不超过30分钟。各种灯筒、灯饰、各类出风口每月至少清洁一次,确保无蜘蛛网。

(3)各会议室做到随时保洁,随时能用,会后立即保洁,做到动作利索快捷,室内物品整齐有序、无损坏、无丢失。

(4)大厅走廊、电梯间、卫生间公共地面等必须在8:00前完成第一次清洁工作。办公室内摆置品、盆景等保洁工作,保证目视无灰尘;电梯门及轿厢无灰尘、无印渍,地毯无灰尘,无杂物;卫生间地面、台面无水迹,无杂物,镜面无水迹、水流畅通、无异味;厕纸篓纸必须每天清理,不得堆出表面,厕间门无污渍(1天清洁不少于4次)。

(5)公共垃圾筒、果皮箱摆放在指定位置,表面痰迹、烟头纸屑等随时清理,桶内垃圾做到日产日清,确保筒外周围无痰迹,垃圾不外露。

(6)墙面清洁每月不少于2次,各开关面板、消防设施设备每天清洁一次。

(7)卫生垃圾及时清运到指定地点。

2、绿化租摆:

根据办公楼实际布局,本着节约、美观的原则,按照要求进行花卉摆放,专业维护人员根据不同品种、不同习性、不同季节、不同生长期及时更换花卉,确保各种花卉、植物鲜艳、四季常青。

3、秩序维护

(1) 做好办公楼24小时秩序维护, 有严格的操作规程和工作标准。

(2) 管理须体现人防、机防相结合, 确保无漏岗、脱岗、睡岗、失职现象, 管理区域无拾荒、广告推销、广告招贴等现象。建立来访人员、车辆登记制度, 甄别登记简捷方便, 记录完整。

(3) 设置报警24小时电话, 秩序维护人员统一着装、有明显标志, 作业规范、反应机敏、熟悉环境, 处理异常情况及时, 正确、文明执勤, 相关人员到达现场时间为10分钟之内。

(4) 危及物业使用安全处设置明显标志和制订切实可行的安全防范措施。

(5) 建立物业管理应急处置班子, 职责分工明确, 有针对性地提供突发事件安全保卫援助, 措施得力, 制度健全, 人员到位, 训练有素。编制切实可行的治安事件、火灾、交通事故、自然灾害等突发事件的应急方案, 且进行演练, 紧急疏散通道畅通。

(6) 重大刑事案件、火灾或交通事故发生率为0; 其它重大事故发生率 < 0.5%; 事件处理及时率100%。

(7) 规定秩序维护员巡查内容、要求, 按规定巡逻、记录, 正确、及时处置异常情况。

(8) 规定秩序维护员便民措施, 策划相关控制原则。

(9) 出入口及外围无阻塞等现象。

1.3 价款

本合同总价为: ¥ 585874.61 元 (大写: 人民币 伍拾捌万伍仟捌佰柒拾肆元陆角壹分)。

分项价格:

序号	分项名称	分项价格 (元/年)
1	人员工资费用	291840.00
2	社保报销费用	246928.56
3	工会教育经费	10214.40
4	企业法定税费	36891.65
总价		585874.61

1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 付款方式：按季度支付，每季度末平均支付合同价款；

1.4.2 发票开具方式：企业正规增值税发票；

1.5 服务期限、地点和方式

1.5.1 服务期限：自合同签订起1年。服务期满后，经采购人考核合格，在保持总费用不变、年度预算能保障的前提下，甲乙双方无异议，可续签下一年合同。续签时间最多不超过2年，合同一年一签，续签合同价按本项目成交价进行结算。采购人与成交供应商任何一方不同意续签，合同不予续签。

1.5.2 服务地点：肥西县消防救援大队

1.5.3 服务方式：

（一）服务要求

1、提供的服务符合《合肥市物业管理条例》等国家、地方法律、法规要求。

2、机构设置要求

成交供应商在采购人设置物管中心，接受采购人和成交供应商双方的共同领导和监督，物管中心实行项目经理负责制，内设秩序维护部、保洁部，各部门实行部门主管负责制，各司其职，做到一级对一级负责。

3、人员配置要求

按专业化的要求配备物管中心各类管理服务人员，最低人员配备总人数不少于19人。其中本项目项目经理1人，保洁员6人，秩序维护9人（其中1人担任队长），绿化工3人。

项目经理须持证上岗，具有5年及以上物业管理工作经历；项目经理主要负责全面负责物业人员的管理，负责整个大楼的安全、卫生、绿化等工作，认真完成采购人交付的各项任务，实现各项目标。

1) 保洁人员主要对机关大楼、大院、会议室等公共区域的环境卫生进行清理。

2) 秩序维护人员主要负责安全秩序维护及出入登记。

4、人员年龄结构要求

(1) 保洁人员要求年龄40~55岁，身体健康，能吃苦耐劳。

(2) 秩序维护员（队长可放宽至45周岁）白班要求年龄18~50岁，夜班要求年龄18~55岁，退伍军人优先。

5、员工岗位要求

(1) 所有员工应着制服上班、佩戴工号牌。

(2) 项目经理必须具有相应的岗位资格证和操作证。

(3) 卫生保洁人员要能吃苦耐劳、不怕脏、不怕累。

(4) 所有员工必须具备良好的职业道德，遵守甲乙双方的各项规章制度。

(5) 配备的管理服务人员，须经采购人批准后方可进场，必要时采购人有权要求成交供应商更换人员。

(6) 若采购人发现成交供应商不合法用工，损害管理服务人员权益，有权暂扣相应的服务费用。

(二) 成交供应商义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理方案，自主开展物业经营管理服务活动。

2、对物业使用人违反法规、规章的行为，提请采购人有关部门处理。

3、负责编制物业管理年度管理计划，并以书面方式提交采购人审核，通过后实行。

4、成交供应商应严格按照《劳动合同法》的要求合法用工。应按时支付工作人员的工资、福利、保险等。

5、对工作人员上岗前及上岗后每半年或一年进行一次健康检查，检查费用由成交供应商负责。

6、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，不得擅自改变房屋共用部位的用途；不得擅自改变办公管理用房的使用功能。

7、因采购人不履行合同约定的责任和义务，造成成交供应商不能正常履行合同时，成交供应商有权提前解除合同。

8、本合同终止时，成交供应商必须向采购人移交由采购人提供的全部管理用房及物业管理全部档案资料。

9、建立、妥善保管和正确使用物业管理档案，并负责及时记载有关的变更情况，采取保密措施，提高保密意识。

10、接受物业管理主管部门、采购人、物业使用人的监督、指导，不断完善管理服务，定期向采购人报告本合同履行情况。

11、物业服务过程中，凡需采购人另行支付费用的项目（含维修更换设备或设备零部件），须提前按采购人要求的程序报相关领导签字批准。

1.6 违约责任

1.6.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的0.01%计算，最高限额为本合同总价的5%；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.6.2 除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的0.01%计算，最高限额为本合同总价的5%；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

1.6.3 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.6.4 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.5 除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.6 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方

