

六安市文物保护中心（皖西博物馆）

物业管理服务合同

(服务类)

第一部分 合同书

项目名称：六安市文物保护中心（皖西博物馆）物业管理服务项目

项目编号：LACGZX-F2023-105

甲方(采购人)：六安市文物保护中心（皖西博物馆）

乙方(成交供应商)：安徽圆一物业管理有限公司

签订地：六安市文物保护中心（皖西博物馆）

签订日期：2025 年 12 月 日

六安市文物保护中心（皖西博物馆）（以下简称：甲方）于 2023 年 11 月通过六安市公共资源交易中心组织的竞争性磋商方式采购，安徽圆一物业管理有限公司（以下简称：乙方）为六安市文物保护中心（皖西博物馆）2026 年物业管理服务单位。现签订本合同。

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 采购文件(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：六安市文物保护中心（皖西博物馆）物业管理服务项目；

1.2.2 服务内容：基本物业管理服务以及消防、安防监控及智能化设备、电梯、智慧用电预警设备、弱电等运行管理和维保服务、展厅讲解服务，宣传视频制作，新媒体账号运营等；

1.2.3 服务质量：合格。

1.3 价款

本合同总价为：¥1630000.00 元（大写：壹佰陆拾叁万人民币元）。

1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 付款方式：自合同签订后，采购人支付预付款，支付金额为合同金额的 40%。剩余款支付方式：根据每季度考核情况，每季度支付合同金额的 15%。

1.4.2 发票开具方式：全额发票。

1.5 服务期限、地点和方式

1.5.1 服务期限：本次合同期一年。服务期限自 2025 年 12 月 20 日至 2026 年 12 月 19 日。

1.5.2 服务地点：六安市文物保护中心（皖西博物馆）。

1.5.3 服务方式：全过程服务。

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10%计算，最高限额为本合同总价的1%；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10%计算，最高限额为本合同总价的1%；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，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响成交结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

1.7 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；

不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列2种方式解决：

1.7.1 将争议提交仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决;

1.7.2 向 甲方所在地 人民法院起诉。

1.8 合同生效

本合同自双方当事人盖章时生效。

甲方(单位盖章): _____

法定代表人



或授权代表(签字)

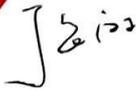


时间: 2015年12月17日

乙方(单位盖章): _____

法定代表人

或授权代表(签字):



时间: 2015年12月17日

第二部分 合同一般条款

2.1 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指采购人和成交供应商签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指根据合同约定，成交供应商在完全履行合同义务后，采购人应支付给成交供应商的价格。

2.1.3 “服务”系指成交供应商根据合同约定应向采购人履行的除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括采购人自身需要的服务和向社会公众提供的公共服务。

2.1.4 “甲方”系指与成交供应商签署合同的采购人；采购人委托采购代理机构代表其与乙方签订合同的，采购人的授权委托书作为合同附件。

2.1.5 “乙方”系指根据合同约定提供服务的成交供应商；两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

2.1.6 “现场”系指合同约定提供服务的地点。

2.2 技术规范

货物所应遵守的技术规范应与采购文件规定的技术规范和技术规范附件(如果有的话)及其技术规范偏差表(如果被甲方接受的话)相一致；如果采购文件中没有技术规范的相应说明，那么应以国家有关部门最新颁布的相应标准和规范为准。

2.3 知识产权

2.3.1 乙方应保证其提供的服务不受任何第三方提出的侵犯其著作权、商标权、专利权等知识产权方面的起诉；如果任何第三方提出侵权指控，那么乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿；

2.3.2 具有知识产权的计算机软件等货物的知识产权归属，详见合同专用条款。

2.4 履约检查和问题反馈

2.4.1 甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定提供服务进行履约检查，以确保乙方所提供的服务能够依约满足甲方项目需求，但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作，乙方应予积极配合；

2.4.2 合同履行期间，甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方，双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

2.5 结算方式和付款条件详见合同专用条款。

2.6 技术资料 and 保密义务

2.6.1 乙方有权依据合同约定和项目需要，向甲方了解有关情况，调阅有关资料等，甲方应予积极配合；

2.6.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等；

2.6.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意，任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料，包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等，并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

2.7 质量保证

2.7.1 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系，并提供相关内部规章制度给甲方，以便甲方进行监督检查；

2.7.2 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求，并应接受甲方的监督检查。

2.8 延迟履行

在合同履行过程中，如果乙方遇到不能按时提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、预期延误时间通知甲方；甲方收到乙方通知后，认为其理由正当的，可以书面形式酌情同意乙方可以延长履行的具体时间。

2.9 合同变更

2.9.1 双方当事人协商一致，可以签订书面补充合同的形式变更合同，但不得违背采购文件确定的事项；

2.9.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当以书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.10 合同转让和分包

合同的权利义务依法不得转让，但经甲方同意，乙方可以依法采取分包方式履行合同，即：依法可以将合同项下的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成，接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包，且乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包供应商就分包项目向甲方承担连带责任。

2.11 不可抗力

2.11.1 如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期

限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间；

2.11.2 因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同；

2.11.3 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在合同专用条款约定时间内以书面形式变更合同；

2.11.4 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在合同专用条款约定时间内以书面形式通知对方当事人，并在合同专用条款约定时间内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

2.12 税费

与合同有关的一切税费，均按照中华人民共和国法律的相关规定缴纳。

2.13 乙方破产

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

2.14 合同中止、终止

2.14.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.14.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.15 合同解除

2.15.1 合同到期，自然解除合同。

2.15.2 合同期间，如出现以下情形，可以解除合同：（1）因乙方责任，发生消防、被盗、人身等安全事故的，甲方有权终止合同，造成的经济损失，由乙方承担。（2）全年累计两个季度考核结果不合格的，甲方有权解除合同。（3）年度考核结果不合格的，甲方有权解除合同。

2.15 检验和验收

2.15.1 乙方按照合同专用条款的约定，定期提交服务报告，甲方按照合同专用条款的约定进行定期验收；

2.15.2 合同期满或者履行完毕后，甲方有权组织(包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加)对乙方履约的验收，即：按照合同约定的标准，组织对乙方履约情况的验收，并出具验收书；向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象参与并出具意见，验收结果应当向社会公告；

2.15.3 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力详见合同专用条款。

2.16 合同使用的文字和适用的法律

2.16.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.16.2 合同适用中华人民共和国法律。

2.17 履约保证金

2.17.1 采购文件要求乙方提交履约保证金的，乙方应按供应商须知前附表的约定提交不超过合同价 2.5%的履约保证金；

2.17.2 如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，那么甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利。

2.18 合同份数

合同份数按合同专用条款规定，每份均具有同等法律效力。

第三部分 合同专用条款

本部分是对前两部分的补充和修改，如果前两部分和本部分的约定不一致，应以本部分的约定为准。本部分的条款号应与前两部分的条款号保持对应；与前两部分无对应关系的内容可另行编制条款号。

条款号	约定内容
2.3.2	具有知识产权的计算机软件等货物的知识产权归甲方所有。
2.11.3	因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在3日内以书面形式变更合同。
2.11.4	受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在3日内以书面形式通知对方当事人，并在3日内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。
2.18	合同份数为一式叁份，甲方1份，乙方1份，备案1份，每份均具有同等法律效力。
2.19	解除合同的情形
2.19.1	合同到期，自然解除合同。
2.19.2	合同期间，如出现以下情形，可以解除合同：（1）因乙方责任，发生消防、被盗、人身伤害（包括乙方员工工伤）等情形的，甲方有权终止合同，造成的经济损失，由乙方承担。（2）全年累计两个季度考核结果不合格的，甲方有权解除合同。（3）年度考核结果不合格的，甲方有权解除合同。（4）乙方向甲方所派驻人员与甲方无任何劳动劳务关系，因乙方未及时发放工资或依法交纳社保导致其员工向甲方主张权利的，甲方有权解除合同。
2.20	付款条件：甲方根据每季度对乙方工作的考核结果，于下个季度以银行转账方式支付乙方上个季度的物业服务费。如有服务要求和标准不达标的、季度和年度考核不合格等情形，按照约定扣除相应的物业管理服务费。
2.20.1	扣费标准： （1）日常检查中，对照本合同附件《六安市文物保护中心（皖西博物馆）物业管理服务要求及标准》规定，若发现服务要求和标准不达标的，一般一项扣除200元；安全隐患未能及时发现或未能及时处理的，扣除500元。管理服务过程中，产生负面影响的，扣除500元。 （2）季度考核不合格的，扣除物业年度管理服务费总额的1.5%。季度考核标准分为四档：A级（考核得分不低于95分）；B级（考核得分不低于90分）；C级（考核得分不低于85分）；D级（考核得分85分以下，视为不合格）。 （3）年度考核不合格的，扣除物业年度管理服务费总额的5%。年度考核不合格的情形规定：因乙方责任，发生消防、被盗、人身等安全事故的，年度考核直接定为不合格；一年中有两个季度考核不合格的，年度考核直接定为不合格；年度综合考核得分85分以下的，确定为不合格。
2.20.2	扣款方式及时间在每个季度考核结束以后，从每个季度物业费中一次性扣除。