

亚明艺术馆物业管理采购合同（第一次续签）

项目名称： 亚明艺术馆物业管理

项目编号： 2022BFFFN00652

甲方（采购人）： 亚明艺术馆

乙方（成交供应商）： 华谊城市服务科技有限公司

签订地点： 亚明艺术馆

签订日期： 2023年5月19日

亚明艺术馆（以下简称：甲方）通过合肥市政府采购中心组织的竞争性磋商方式采购活动，经磋商小组评定，华谊城市服务科技有限公司（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。

一、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、本合同及其补充合同、变更协议；
- 2、成交通知书；
- 3、响应文件（含澄清或者说明文件）；
- 4、磋商文件（含澄清或者修改文件）；
- 5、其他相关采购文件

二、服务

1、服务名称：亚明艺术馆物业管理

2、服务内容：

项目概况：

亚明艺术馆坐落于合肥市马鞍山路包河东水口，占地面积约4亩，建筑面积约2680平方米。

区域包括：前楼、后楼、画库、前院、后院，整个围墙范围内所有空间（含东门至马鞍山路，馆名汉白玉），围墙外水电线路属采购人使用的部分。

物业管理范围及标准：

（一）安保服务

1. 主要内容

全天候 24 小时值班值勤。根据采购人工作特点，安全保卫主要分为四个期间：

一是没有展览等艺术活动期间。在此时期，白班需在岗安保人员不少于 3 人，要求 2 人固定值班（1 人在大门口值班室，1 人在前楼值班室），负责安全保卫、来人登记、接听电话等日常事务；机动 1 人流动巡逻，负责本馆安全保卫工作，尤其画库及五展厅的巡查。夜班需在岗安保人员不少于 3 人，要求 1 人在大门口固定值班，主要负责接听电话、来人登记等工作；1 人画库固定值班；其余人员，负责前后楼机动巡逻。

二是有展览活动对外开放期间。要求每个展厅至少有一名安保（共五个展厅），负责展出作品的安全。另前后楼固定值班人员及流动巡逻人员照常当班。展览作品进馆清点后，移交物业公司负责安全。

开幕式现场须有 1 名电工师傅提前检查电路，会议室安排 1 名商务（特殊情况下，需 2 名商务）。夜班需求不变。

三是展览等活动布撤期间。除门口固定 1 人值班外，其余安保师傅配合进行布撤展等相关工作。按采购人要求人数派出布撤展人员，在采购人指导监督下，按要求时间、内容、版式等完成布撤展工作。要积极主动的做好外围制作的悬挂及开幕式等活动的现场布置。

四是闭馆维修期间。除前后楼固定值班人员及流动巡逻人员照常当班，另协助采购人做好馆舍维修工程的监督管理。白班值班人员安排：大门口 2 名值班人员，后楼办公区一楼 1 名值班人员，悟园 1 名值班人员，1 名机动巡逻值班人员。夜班需在岗安保人员不少于 3 人，

要求 1 人在大门口固定值班，主要负责接听电话、来人登记等工作；1 人画库固定值班；其余人员，负责前后楼机动巡逻。

2. 具体要求

①安保人员上岗前接受岗前培训，需具备布撤展相关知识与技能，安全护卫知识与技能能够快速妥当的处理好突发事件并积极应对护卫工作，日常负责报刊杂志、信件登记、快递收发等事务性工作。

②布撤展期间，积极配合馆内工作人员的安排。

③当班时间，因特殊原因需离岗时，务必等替补人员到岗后再离开，不得有缺岗现象。午间不得离岗，五展厅及画库位置务必做好安保工作。

④当班时穿戴统一制服，佩带工牌，仪容仪表规范整齐，熟悉辖区，熟悉物业管理及有关的法律法规。

⑤上岗时精神饱满，姿态良好、举止文明，值勤时不吸烟、不饮酒、不闲聊、不吃零食不袖手、不玩手机、不带耳机听歌、叉腰或将手插入口袋，不弯腰驼背、前倾后靠，坚决杜绝睡岗或溜岗等现象，讲普通话。

⑥安全护卫工具配备齐全，能够妥善保管，交接班制度完善，记录齐全。

⑦对来馆办事或参观的人员做好引导工作，态度好，语言文明。

⑧巡逻过程中，应注意安全、防盗、防火、防水等情况，发现可疑情况应及时查明并上报处理。若遇重大问题，配合馆内工作人员第一时间向相关部门报告。发现可疑人员或陌生人及时进行盘问、登记，对流动摊点、推销人员当场劝其离开，当发生治安事件时，及时妥当的采取措施并录像，第一时间联系公安机关，并协助公安机关进行制止，记录齐全。

⑨对入馆的机动车辆实行管理，引导车辆有序进入，合理停放。

(二) 消防管理

(1) 适时进行消防知识的培训，能及时妥善准确的使用消防器材。每年进行 1 次消防演练，确保每位物业工作人员能熟练操作消防设备及器材。

(2) 每月对馆内的消防设施进行一次巡查与登记，检查灭火器是否在有效期，发现问题及时处理，记录齐全。

(三) 保洁服务

物业公司负责整个委托范围内卫生整洁有序。按照卫生先进单位的标准，做好区域内公用部分的日常保洁工作。物业服务方应安排专职保洁人员，做好动态保洁工作，为采购人提供一个清洁、舒适的工作环境。

(1) 区域内的道路、广场、车库、绿化带每天全面清扫两次并随时保洁，做到目视范围内干净整洁，无垃圾杂物、浮尘污渍、积水积雪、纸屑烟头等；

(2) 发现垃圾杂物要随时清理，保持景观照明、路灯灯杆、灯柱清洁；

(3) 及时清理落水口、排水沟内的泥沙、杂物、杂草等，保持排水畅通；

(4) 雨雪天气：①雨后清洁。雨后对办公区域内积水及时进行清扫。②扫雪铲冰。降雪时，及时清扫积雪，铲除结冰。夜间降雪的，主要道路的冰雪在次日 8 时前清扫干净。

(5) 每天至少两次清扫楼梯道、大厅等，保持玻璃、座椅、消防栓箱、扶手、指示牌等公共设施清洁。

(6) 卫生间每日早中晚各打扫清洁一次，每周消毒一次，做到地面、墙壁无灰尘、污渍，洁具无尿渍、污物、异味。

(7) 疫情防控期间，按合肥市统一规定进行清洁、消毒。

(四) 绿化养护及水电维修

物业公司负责采购人委托区域内绿化养护，安排一名专职园艺师对采购人区域内花草树木等进行常年施肥、修剪、养护，指导勤杂人员浇水，及时清除杂草，防冻、防干燥、防病

虫害，草坪要整齐美观，无残缺、无杂草。如采购人区域内花木因物业公司照顾、养护不当而死亡，物业公司需照价赔偿。

物业公司负责馆内的水电和管道等日常维修，做好空调等设施的维护保养。对于以上项目如出现需维修的情况，第一时间安排专业人员进行维修，物业公司对维修人员进行资质审查及人身安全全权负责。要求简单问题立即解决，复杂问题需当日向采购人方拿出维修方案

（五）综合服务

开馆期间，物业公司负责安排 1 名 45 周岁以下，素质较高的，有接待经验的女性商务礼仪员在馆，主要负责会场服务、前台登记和馆后勤服务等工作。另采购人开幕式等活动需要临时商务人员，物业公司应提前一天向采购人方确认，并按采购人方要求安排到岗。

物业公司负责安排 1 名驾驶技能娴熟，驾龄 5 年以上，熟悉《交通安全法规》并具有日常保养和排除基本车辆故障技能的驾驶员在馆，主要负责公车驾驶、运送作品，协助安保等工作。

（六）收发

（1）服务内容：负责采购人方的信函、报刊杂志、文件的邮寄与分发。对职工个人的报刊杂志、信件、包裹等及时通知登记领取与分发。

（2）服务标准：

- ①登记。对邮寄和收取的报刊、文件、信函、包裹等及时登记，保管好收据以便查询。
- ②分发。分发报刊杂志、文件、信函等物件需准确无差错。如有错误，要追究当班人的责任。
- ③服务。及时通知收件人领取收件，文明服务。
- ④保密。对单位的重要文件、信函、机密事项负有保密责任。

物业管理服务机构设置和人员配备及要求

物管公司对本物业配备各类人员不少于 11 人，其中：项目经理 1 人，保安 6 人，保洁人员 2 人，综合服务 2 人。另外水电、绿化养护及临时接待人员按采购人要求提供服务。

所有人员应着制服上岗，做到工号、标牌清楚，各司其职，服务规范。

所有人员的政治素质、专业技术人员的专业素质过硬，杜绝监守自盗、违规操作等问题的发生。

项目经理：50 周岁以下，大专及以上学历，身体健康，品行端正，责任心强，无违法违纪记录，有物业管理经验，必须坐班，不得兼职。

安保人员：男性，20—55 周岁，身高 160cm 以上，初中以上学历，身体健康，品行端正，责任心强，无违法违纪记录，上岗前经过安保方面的专业培训，能专业应对布撤展工作，熟练使用安保、消防设施，能有效应对突发事件并具有较强的处置能力。安保队长需尽快熟悉采购人单位基本情况，能组织做好公共场馆防疫常态化工作。

综合服务：女性，30-45 周岁，160cm 以上，高中及以上学历，上岗前经过礼仪、服务方面的专业培训，身体健康，体貌端庄，品行良好，持有健康证书。男性，35-55 周岁，驾驶技能娴熟，驾龄 5 年及以上，熟悉《交通安全法规》并具有日常保养和排除基本车辆故障的技能，保密意识强。

保洁人员：女性，20—50 周岁，初中及以上学历，身体健康，品行良好。

水电维修人员和绿化人员必须是上述管理范围及标准条款中所要求的专业人员。

常态化物业管理服务标准

（一）供配电系统

做好系统的日常检测维护，保证各种供配电设施设备完好，线路安全畅通，系统运行良好；

设备设施定期检修，实行日巡、月查、年检，定期检查变压器、高低压设备等重要设施，其中高低压变配电柜每月养护一次，确保正常运转；

建立设施设备日常管理维护档案，做好记录，及时完善台账；

警示标识经采购人方确认后张贴，各类安全工具齐全，统一整齐摆放至固定位置；

定期对电气设备做预防性试验，检测高压电缆，确保供配电安全；

制定停电应急方案，发电机组及时启动发电。

（二）给排水系统

熟悉掌握区域内给水管网的走向、管径、水表、阀门等的具体位置；

熟悉掌握排水、排污系统雨污管网的走向、深度、管径、检查井的位置等实际情况；

楼面落水口、落水管保持完好，出现开裂、破损等现象应及时更换和维修，冬季应对受冻水管采取保温措施；

制定突发性停水、爆管应急处置预案，确保在最短时间内恢复供水；

制定急暴雨或持续性大雨造成楼面、地面积水应急处置预案。

（三）监控室

监控室值班人员必须熟练掌握各种设备的使用功能和操作程序；

值班人员对所采集的信息要认真观察分析，发现可疑情况，要及时研判处置，并及时上报；

监控设备定期维护，确保监控全天候、全覆盖、无死角，确保所采集画面图像清晰，做好影像资料的保存管理。发现问题做到立即维修，第一时间与采购人方联系。未经采购人方同意不得随意删除、销毁资料；

值班记录详细，交接班制度完善。

值班室不得抽烟，不得玩手机，日常保持室内干净卫生。时刻留意馆内发生的一切动态

(四) 会议接待

会场布置。按采购人方要求规范布置会场，会议用品摆放整齐有序；

会场环境。会议前后各进行一次清扫保洁，做到地面、桌椅、墙面、玻璃、门窗、地毯等光亮明净，无灰尘、痰渍，会场公共区域干净整洁，卫生设施配备齐全，卫生间无异物、异味；

会议服务。会议期间服务人员全程现场服务，服务要规范，做到热情、礼貌、文明、得体；

服务人员规范着装、佩戴饰物，不化妆浓妆、涂指甲油，不得在会场内随意走动、大声喧哗；

服务人员应严格遵守保密规定，不得泄露会议保密内容。

(五) 疫情防控

做好新型冠状病毒感染的肺炎常态化预防控制工作，能够制定并有效实施防疫工作方案，备应急预案，按照省市最新防疫政策有效防范和及时发现疫情，保障全馆工作人员和广大观众的生命健康安全。

三、价款

本合同的总金额为 405958.91 元(人民币大写：肆拾万零伍仟玖佰伍拾捌元玖角壹分)。

分项价格

序号	分项名称	分项价格
1	最低人员工资	217800
2	社会保险	154973.28
3	工会教育经费	7623
4	一般纳税人税金	25562.63002
	总 价	405958.91

四、付款方式及发票开具方式

- 1、付款方式：按季度结算。
- 2、发票开具方式：增值税发票。

五、服务期限、地点和方式

1、服务期限：自合同签订之日起一年。第一年合同履行完成后，若中标人履约良好，采购人考核合格后，经双方共同确认服务内容协商一致且年度预算能保障的前提下，可续签下一年度合同，合同一年一签，最多续签两次，合同金额不变。

- 2、服务地点：亚明艺术馆
- 3、服务方式：物业管理

六、验收要求

(一)质量标准

乙方保证提供的服务质量应符合中华人民共和国相关标准及相应的技术规范、本次采购相关文件中的全部相关要求及乙方相关服务标准及相应的技术规范中之较高者。

(二)验收组织

甲方负责组织验收工作，政府向社会公众提供的公共服务项目，验收时须邀请服务对象参与并出具意见，验收结果于验收结束之日起5个工作日内向社会公告。

(三)验收程序

- 1、成立验收小组，验收人员应由甲方代表和技术专家组成。
- 2、验收前要编制验收表格。
- 3、验收时双方要按照验收表格逐项验收。

4、验收方出具验收报告。

七、其他约定

合同执行期间，中标供应商应按照业主工作要求制定相应规章制度，并做好考勤、巡察等记录工作。采购人可依双方制定的合同条款，对中标供应商工作人员和工作结果进行抽查和考核，如发现有违反合同条款的情况，将视情节进行警告或经济处罚，终止合同等措施。具体如下：

合同期内第一次发现违反合同条款未造成不良后果的，给予1000元经济处罚；第二次发现未造成不良后果的给予2000元处罚；月度累计罚款达5000元直接终止合同。如因中标供应商违反合同条款造成严重后果的，将追究法律责任并立即终止合同。采购人重新招标新的物业单位。中标供应商应承担采购人解除合同期间物色新中标供应商期间的一切服务工作，直至采购人选取新中标供应商后方可离开。

八、双方权利与义务

（一）甲方权利

- 1、检查、监督乙方承包项目的落实情况，并提出整改意见；
- 2、督促乙方遵守有关法律、法规的要求；
- 3、根据情况，负责馆内主体维修、设备维修、绿化（花卉更换）。
- 4、对乙方物业管理服务不善，甲方有权提出指导权和建议权，并根据本合同规定进行处罚。

（二）甲方义务

- 1、为乙方提供良好的工作环境；
- 2、依法维护乙方合法权益，并为其提供必要的工作条件；

3、季度物业费于次季度第一个月负责向乙方支付相应的物业管理费用。

(三) 乙方权利

- 1、根据合同规定实施物业管理；
- 2、按季度清算合同款项；
- 3、乙方不承担购置馆内主体维修、设备维修、绿化（花卉更换）费用。

(四) 乙方义务

- 1、为艺术馆提供优质服务，严格履行合同；
- 2、保证甲方享受在合同中所规定的服务；
- 3、负责物业管理人员的工资福利发放，节假日加班工资及福利的发放，及劳资处理。
- 4、乙方因物管工作不到位给甲方造成损失的，由乙方承担相应赔偿责任，甲方协助乙方做好善后处理工作，如属其他原因造成损失的，由政府或司法有关部门鉴定结论为准。

九、违约责任

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____%计算，最高限额为本合同总价的____%；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；

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____%计算，最高限额为本合同总价的____%；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；

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）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；

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；

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；

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。

十、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，可以选择下列第____种方式解决：

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；

2. 向_____人民法院起诉。

八、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)： 姜文娟

时间： 2023 年 5 月 19 日

乙方： _____ (单位盖章)

法定代表人

或授权代表(签字)： 耿妍艳

时间： 2023 年 5 月 19 日