

# 中标通知书

项目编号：京建友皖招字【2020】第 2001 号-JKZX  
安徽鸿兹物业服务有限公司：

你单位在芜湖市教育考试中心科教所电教馆三单位物业管理招标项目中，被确定为中标单位，中标价格为：人民币：贰拾玖万陆仟贰佰贰拾壹圆肆角叁分/年（¥296221.43 元/年）；服务期：三年；授权代表：伍云飞。

请你单位在中标公示后五个工作日内，按照招标文件规定向芜湖市教育考试中心缴纳履约保证金。无故逾期视为自动放弃中标资格。

接此通知后，依据招标文件在规定时间内与芜湖市教育考试中心商订合同。

特此通知。

采购人：芜湖市教育考试中心  
代理机构：北京建友工程造价咨询有限公司  
2020 年 05 月 20 日



# 中标通知书

项目编号: WH01CG2023FW9754

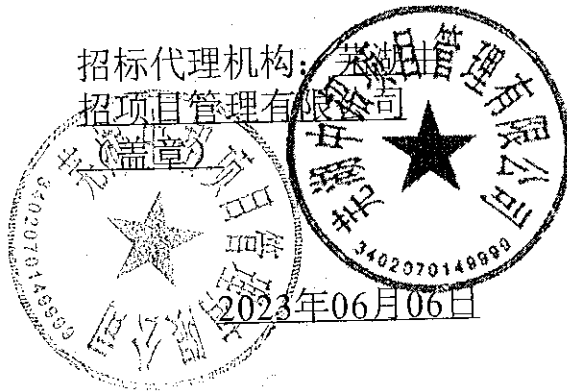
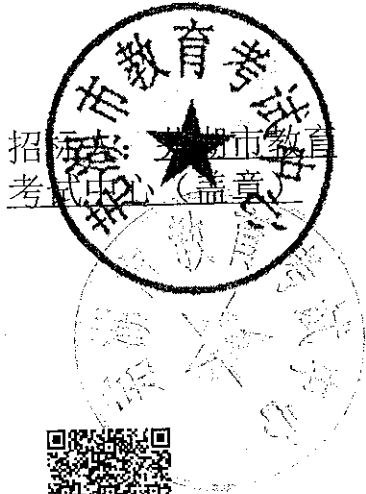
安徽鸠兹物业服务有限公司:

芜湖市教育考试中心电教馆教科所物业招标项目, 经评标委员会评议, 并经招标人确认, 你方被确定为中标单位。

中标价(费率): 383040元/年

供货期(服务期): 3年(1+1+1)

你方接此通知后, 根据招投标文件规定提交履约担保并在规定时间内与芜湖市教育考试中心商签合同。



招标人联系人: 梁老师

联系电话: 18130407860

中标单位被授权人: 杨慧娟

联系电话: 17755390716



# 芜湖市教育考试中心电教馆教科所

## 物 业 管 理 服 务 合 同

签署前请详细了解本合同条款

本合同附件与合同正本具有同等法律效力

# 芜湖市教育考试中心电教馆教科所物业管理服务合同

甲方：芜湖市教育考试中心

乙方：安徽鸿兹物业服务有限公司

## 第一章 总则

### 第一条 合同概述

依照相关法律法规，依据芜湖市公共资源交易中心公开招标结果，就芜湖市教育考试中心电教馆教科所物业招标项目（项目编号 JC34020120230427），经甲乙双方协商一致，签订本合同遵循平等自愿、互惠互利、协商一致的原则，按下述条款和条件签署本合同（以下简称“合同”）。

### 第二条 合同文件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- （1）合同条款及前附表
- （2）招标文件及附属资料
- （3）乙方提交的投标文件
- （4）中标通知书

### 第三条 合同范围和条件

本合同的范围和条件应与上述合同文件的规定相一致。

## 第二章 项目概况

芜湖市教育考试中心电教馆位于芜湖市镜湖区中山北路 28 号。办公区主要有：办公楼（七层，3580M<sup>2</sup>）、约 64 间办公室，六个会议室，一个报名大厅，一个指挥中心、门房、传达室、夜间值班室、院子、车库。

## 第三章 服务期限和费用支付

第四条 本次招标服务期限为三年（1+1+1），合同一年一签。本次合同期限为2023 年 6 月 9 日起至 2024 年 6 月 8 日止。本合同期满后，经甲方对乙方考核合格后，双方再续签下一年合同。

第五条 本合同期内物业管理服务费为：叁拾捌万叁仟零肆拾元整/年（¥383,040 元/年）。每月按¥3,1920.00 元标准进行考核后支付（考核标准甲乙双方协定达成一致，参考招标文件的考核标准）。乙方凭书面考核结果并盖

章确认所确定的月度物业管理费数额及乙方出具该数额等额的正规发票，上报甲方支付乙方物业管理服务费用。

#### 第六条 服务费的范围及支付

1、服务费应包含：全部工作人员的工资、按规定购置的社会“五险”及相关保险、节假日加班、税金等费用。

2、物业工作期间水电费由甲方承担。

### 第四章 物业服务内容及要求

#### 第七条 物业管理范围

1、办公区内人及财物安全、消防安全，保安、门卫、楼宇值班（每天 24 小时）等。

2、办公区内外来人员和各种车辆进出管理。

3、办公区公共环境设施、设备管理、维护。

4、办公区水、电管理、维修。

5、办公区公共环境卫生保洁（不含固定办公室），每天不少于 2 次。

6、公共用房的卫生与管理，会务期间提供开水服务。

7、办公区的垃圾清理及外运。

8、办公区绿化养护，提供公共区域和会议室的绿植。

9、提供双休日考试任务的卫生保洁等后勤服务工作。

10、报名大厅开展对外服务工作时，提供安全保障和维持秩序服务

#### 第八条 人员配置

序号	聘用工种	人数	要求
1	项目经理	1	负责该项目的日常管理（兼职）
2	保安人员	5	门卫、办公区安全及收发工作等
3	保洁人员（含垃圾外运）	3	办公区、厕所、院内车库卫生等
4	夜晚值班人员	1	门卫、办公区安全、不定时进行夜间巡查
5	水电工	1	负责内部水电检修等（兼职）
6	文印员	1	25 岁左右，会熟练的操作电脑，文印资料收发、打印，档案管理。后勤服务等
	合计	10	

备注：员工根据岗位设置，人数不得少于 10 个，投标方按下列岗位设置清单配备符合要求的工作人员。

## 第六章 双方权利与义务

### 第九条 甲方权利义务

- 1、代表和维护产权人的权益。
- 2、审定乙方拟定的物业管理制度。
- 3、检查监督乙方管理工作的实施情况及制度的执行情况。
- 4、审定乙方提出的物业管理服务年度计划。
- 5、负责收集、整理物业管理所需要的全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起3日内向乙方移交。
- 6、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题。
- 7、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育。
- 8、根据综合考核或工作情况，甲方有权要求乙方在限定时间内更换物业项目经理（负责人）及相关工作人员。

### 第十条 乙方权利义务

- 1、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理制度。
- 2、可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，被选聘的公司须具备专业资质，并须经甲方同意，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。
- 3、本合同终止时，乙方于一周内必须向甲方移交全部物业管理档案资料。人员配备需求乙方按本合同要求执行。在项目实际操作中，甲乙双方可根据项目需求，在总人数不变的情况下进行岗位调整。
- 4、乙方应为雇佣的人员购买相应保险，如因从事合同约定内容导致任何人身或财产损失的，由乙方负责赔偿，与甲方无关。

## 第七章 违约责任

除本合同约定的有权单方面解除合同且不承担任何法律责任外，一方若提前终止合同，应提前两个月书面通知对方，并按一个月物业管理费的标准向对方支付补偿费。如遇不可抗力致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任。

## 第八章 附则

- 1、双方可对本合同的条款进行细化，以书面形式另行签订补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。
- 2、本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份。

3、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。

4、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，若双方协商不成，提交至合同履行地的人民法院诉讼解决。

5、本合同自盖章签字之日起生效。

甲方：

法定代表人：

委托代理人：梁德朝

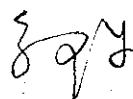
2023 年 月 日

乙方：

法定代表人：

委托代理人：

2023 年 月 日





# 芜湖教育考试中心

## 物业管理服务合同

签署前请详细了解本合同条款

本合同附件与合同正本具有同等法律效力



# 芜湖市教育考试中心教科所电教馆三单位物业管理招标项目服务合同

甲方：芜湖市教育考试中心(以下简称甲方)

乙方：安徽鸿兹物业服务有限公司(以下简称乙方)

经北京建友工程造价咨询有限公司招标采购代理机构公开招标，安徽鸿兹物业服务有限公司中标芜湖市教育考试中心教科所电教馆三单位物业管理招标项目(编号：京建友皖招字【2020】第2001号-JKZX)。根据国务院《物业管理条例》、《安徽省物业管理条例》、《合同法》和相关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就乙方为甲方提供物业综合管理服务事宜，订立本合同。

## 第一条 物业基本情况：

物业名称：“芜湖市教育考试中心教科所电教馆三单位物业管理招标项目”

物业类型：办公楼及附属设施

办公区主要有：办公楼(七层，3580M)、约64间办公室，六个会议室，一个报名大厅，一个指挥中心、门房、传达室、夜间值班室、院子、车库。

第二条 甲方应于交接时按规定无偿提供能够直接投入使用的物业管理用房、桌椅等必要设施。物业管理用房产属甲方所有，乙

方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其结构和用途。乙方提供服务、开展工作所需的工具等，由乙方自行保障。

第三条 甲方应组织乙方对全部物业进行接管查验，移交物业共用部位、共用设施设备和共用场地、物业管理用房及有关资料。

第四条 物业管理服务内容：

(一) 人员配置要求

序号	聘用工种	人数	负责内容
1	项目经理	1	负责该项目的日常管理(兼职)
2	保安人员	5	门卫、办公区安全及收发工作等
3	保洁人员(含垃圾外运)	3	办公区、厕所、院内车库卫生等
4	夜晚值班人员	1	门卫、办公区安全、不定时进夜间巡查
5	水电工	1	负责内部水电检修等(兼职)
6	文印员	1	25岁左右，会熟练的操作电脑，文印资料收发、打印，档案管理。后勤服务等。

(二) 主要管理内容

- 1、办公区内人及财物安全、消防安全，保安、门卫、楼宇值班(每天24小时)等。
- 2、办公区内外来人员和各种车辆进出管理。
- 3、办公区公共环境设施、设备管理、维护。

- 4、办公区水、电管理、维修。
- 5、办公区公共环境卫生保洁(不含固定办公室),每天不少于2次
- 6、公共用房的卫生与管理,会务期间提供开水服务。
- 7、办公区的垃圾清理及外运。
- 8、办公区绿化养护,提供公共区域和会议室的绿植。
- 9、提供双休日考试任务的卫生保洁等后勤服务工作。
- 10、报名大厅开展对外服务工作时,提供安全保障和维持秩序服务。
- 11、具体内容以招投标文件为准。 第五条管理服务期限  
本项目委托管理期限为三年,合同一年一签(采取1+1+1模式), 每年期满后,如各项服务符合业主考核要求,可续签下年合同,自双方签字盖章日起生效,本次合同起至生效时间为2022年6月1日起至2023年5月31日止。

#### 第六条 物业服务管理费用及付款方式

1、本合同期内物业管理服务费用:物业管理费用依据乙方中标价确定,一年合计人民币贰拾玖万陆仟贰佰贰拾壹元肆角叁分(¥296221.43元)。每月物业管理费用为人民币贰万肆仟陆佰捌拾伍元壹角贰分(¥24685.12元);每季度物业管理费用为人民币柒万肆仟零伍拾伍元叁角陆分(¥74055.36元)

2、付款方式:本项目服务期12个月;考核合格,按季支付费用。

3、招标人每月按招标文件、合同、考核办法及其他有关规定,对中标单位的清扫、保洁、绿化养护等作业质量进行检查考核。

## 第七条 甲方权利义务

1、确定部门和专人负责与乙方的所有正式活动的对接，监督、检查乙方物业管理方案、年度管理计划的实施及各项制度的执行情况；

2、知会、引导和约束物业使用人遵守物业公共部位、共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的管理制度；

3、及时组织相关单位依法履行对物业的修缮保修责任；

4、支持和协助乙方做好物业管理服务工作，协助乙方公共服务活动的冲突处理；

5、负责协调、处理和解决甲方工程遗留问题给物业管理服务带来的不利因素；

6、不干涉乙方为实现物业管理服务标准所开展的内部管理活动，有权要求乙方更换不符合条件要求的物业管理服务人员；

7、按时足额支付考核后的物业管理服务费用；

8、法律、法规、合同约定的由甲方承担的其他责任。

## 第八条 乙方权利义务

1、物业管理公司权利：

① 依据物业管理合同，对招标地域范围内实施物业管理；

② 制止违反物业管理规定的行为；

③ 业主单位赋予的其他权利。

2、物业管理公司的义务

① 遵守国家、省、市及我县有关物业管理、保洁的法律法规和规定；

② 全面履行物业管理委托合同；

③ 接受业主单位和市容主管部门的管理及规划、建设、公安等部门监督指导；

④ 保证物业管理地域范围内的整体资产的安全、完整，若造成资产损坏、损失，由物业管理公司全价赔偿；

⑤ 保证保洁、物业档案资料的真实、完整。

⑥ 中标单位要加强人员的安全教育和管理，保洁过程中保洁人员安全由中标单位负责。

3、法律、法规、合同约定的由乙方承担的其他责任。

#### 第九条 违约责任

1、甲方违反本合同的约定，导致乙方物业管理服务无法实现本合同约定的服务内容和质量标准的，相关损失由甲方承担。

2、乙方在书面告知后，甲方违反本合同的约定，拒绝或拖延履行保修义务所造成的直接损失由甲方承担。

3、乙方提供的物业管理服务未达到本合同约定的服务内容和质量标准，给甲方造成损失的，乙方承担赔偿责任和违约责任。

4、乙方承担在物业管理服务工作中的安全责任。合同履行期间，乙方应加强楼宇巡查工作，切实做好安全防范工作，如因乙方原因造成失窃、失火等情况，乙方须赔偿相关损失。

5、下列情况乙方不承担责任：

① 因不可抗力导致物业管理服务中断或物业服务职能不能实现的；

② 乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失或致使物业服务和服务标准不能实现的；

③ 因非乙方责任出现供水、供电及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。但乙方明知事故危害而不采取相应措施，放任或未积极避免损失扩大的除外。

#### 第十条 合同的终止与续约

1、本合同期满，双方合同关系即终止。

2、合同期满，乙方有义务按照有关规定配合甲方做好相关交接手续。在合同期满前乙方不得中止物业管理服务，由此给甲方造成损失的，乙方负责赔偿，并支付擅自中止管理服务时间两倍物业管理服务费。

3、因不可抗力造成本合同无法正常履行，本合同自然终止，双方均不承担赔偿责任；乙方有义务按照有关规定配合甲方做好相关交接手续。

#### 第十一条 双方争端与解决方式

1、甲、乙双方任一方均不得无故擅自单方解除合同，否则另一方有权请求赔偿损失。

2、甲、乙双方因物业管理服务发生争议的，应平等协商解决。协商不成的，双方可选择向合同履行地归属地人民法院提起诉讼。

#### 第十二条 其他事项

1、因乙方公司内部原因导致保洁保安物业工作瘫痪，甲方有权终止合同。

2、乙方工作人员在工作中发生意外人身伤亡，由乙方负责，乙方须根据国家有关法律、法规进行处理。

3、本合同所有附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

4、本合同未尽事宜，双方可另行以书面的形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力，若补充协议与本合同内容发生冲突，以补充协议为准。

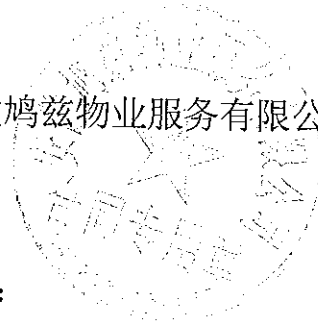
5、本合同一式柒份，甲方执三份、乙方执三份，公共资源交易中心备案一份。本合同经甲命乙双方签字、盖章后生效。

甲方：芜湖市教育考试中心



代表人：

乙方：安徽鸠兹物业服务有限公司



代表人：

年 月 日

年 月 日