

淮北市博物馆物业管理服务项目

项目编号：HBCG-F23060

采 购 合 同

甲方：淮北市博物馆

乙方：安徽阡陌物业服务集团有限公司



项目编号： HBCG-F23060

甲方(买方)：淮北市博物馆

电话： 0561-3119126

乙方(卖方)：安徽阡陌物业服务集团有限公司 电话：0551-62306699

买方通过淮北市公共资源交易中心组织的招标投标活动，经评标委员会的评审并经采购人确认，决定将本项目采购合同授予卖方。为进一步明确双方的责任，确保合同的顺利履行，买卖双方商定同意按如下条款和条件签订本合同：

一、货物、服务的名称、技术规格和数量

物业类型： 公共场馆——博物馆

服务名称： 淮北市博物馆物业管理服务项目

服务内容： 监控室值班、环境卫生、空调维修、水电及建筑物养护维修、绿化养护、公共安全维护、消防安全及设备维护和临时性其他工作。

建筑面积： 10670.00 平方米

二、组成合同的文件

组成本合同的文件包括：

- 1、本项目招标文件及答疑、更正公告；
- 2、本项目成交公告；
- 3、卖方提交的投标书及书面承诺函。

三、合同金额

根据招标文件要求及卖方承诺，本合同的总金额为 308671.45 元/年（人民币大写：叁拾万零捌仟陆佰柒拾壹元肆角伍分/年），分项价格在卖方投标书的投标报价表中有明确规定。

四、付款条件

按月支付。注：按安徽省财政厅皖财购〔2022〕556 号文件，本项目如为中小企业中标（成交），采购人应当在合同中约定不低于合同金额 40% 的预付款，供应商书面明确不需预付款的除外。

五、服务时间及地点

服务时间：合同签订后 2 年（合同一年一签），本次合同有效期自 2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止。

服务地点：淮北市博物馆，甲方指定地点。

六、履约保证金

淮北市公共资源交易中心收到卖方提交的履约保证金后立即生效。履约保证金数额为 7717 元（人民币大写：柒仟柒佰壹拾柒元整），期限为合同履行完成后（不计利息）。

七、物业管理服务质量标准与目标管理

（一）保洁范围

馆内办公区楼道、露天场地、展厅、设施、设备等室内保洁。包括：地面、卫生间、楼道梯级、扶手、墙面、门、配电箱、消防栓、消防管道、垃圾桶、门窗、窗帘及纱窗清洗、地垫、学术报告厅桌椅（使用时打扫）、灯开关及灯具等（含卫生死角），及日常垃圾。

（二）保洁内容及要求

- 1、保洁范围内日常保洁含日常垃圾清运。
- 2、馆内所有室厅日常保洁与提供保洁用品、用具。
- 3、按时完成招标方布置的应急性任务，如：各类节假日、在馆内举办大型活动、重要接待等。
- 4、馆内的给排水设备、施维护。
- 5、保洁员对保洁物品负有保护责任，如工作中发现灯具、音箱、路面、下水道雨水篦、指示牌等设施、物品有破损或丢失应及时上报中标单位现场负责人，中标单位现场负责人应快速将情况反馈至招标方。
- 6、每天早上 8:00 前应完成一次全面保洁工作和垃圾清运工作，每天至少安排一次全面保洁，巡回保洁不间断。保持垃圾桶外部清洁，不可出现垃圾外溢现象。

（三）保洁人员、设备配置及要求

1、保洁人员基本要求

（1）要求身体健康、品行端正、能吃苦耐劳，小学以上文化，有相关工作经验，男女不限，年龄 18—55 岁，每人每月执行不少于淮北市最低工资标准；

（2）保洁人员在岗时要统一着装，佩戴工作牌（样式需由招标方指定，更换人员后要第一时间到招标方报备从新制作工作牌），保持外观整洁，整体形象良好。

2、保洁设备配置

按需供给保洁劳保用品，发放时需通知招标方在场监督发放。

3、人员数量及服务内容

(1) 配备物业管理经理 1 名（从以下人员中选定）。负责物业队伍的管理、与博物馆的工作协调。

(2) 保洁人员 6 人，身体健康、品行端正、能吃苦耐劳，小学以上文化，有相关工作经验，男女不限，年龄 18—55 岁，退伍军人优先考虑。服务内容：地面、楼道梯级、扶手、墙面、电子门、配电箱、消防栓、消防管道、垃圾桶、门窗、窗帘、纱窗、地毯、地垫、卫生间、灯开关及灯具等的清洁（含卫生死角），及日常垃圾。

(3) 绿化人员 1 人，身体健康，退伍军人优先考虑。负责乔木、草坪、地被、花灌木、绿篱养护管理，病虫害防治，以及园林设施维护。

(4) 水电工 1 人，熟悉各类电气设备的操作、维修，主要负责光电声设施巡查、维护及维修，负责其维护和操控，负责做好各种临时性用电的接电工作及安全管理，负责其它水、电设施设备的巡查、维护及维修，并按规定做好各类记录，建立各类巡查及维修台账（包括室内桌椅、空调等各类设备）

（四）保洁服务标准、流程及注意事项

室内空间

清洁范围：地面、楼道梯级、扶手、墙面、电子门、配电箱、消防栓、消防管道、垃圾桶、门窗、窗帘、纱窗、地毯、地垫、卫生间、灯开关及灯具等的清洁（含卫生死角），及日常垃圾。

1、楼层及通道地面

1) 清洁范围：所有楼层及通道地面

2) 清洁标准

(1)地面目视干净，无杂物，无污渍，有光泽。

(2) 每天上下午上班前各完成清洗一次。

(3) 墙面及角落不得有蜘蛛网。

3) 注意事项：洗刷楼道时，防止水流入会议室、办公室。

3、办公室及会议室

1) 清洁范围：办公室及会议室。

2) 清洁标准

(1) 水泥、瓷砖、大理石等地面无杂物、无污垢、无积水。

(2) 地垫上无杂物，无污垢，无灰尘散逸。

(3) 桌椅、沙发上无灰尘，无污垢。

(4) 窗台、玻璃、纱窗清洁明净。

(5) 窗帘清洁无污垢、灰尘。

(6) 墙面、墙角、灯具上不得有灰尘、蜘蛛网。

(7) 室内空气保持清新。

3) 注意事项

清洁时注意电线，勿用湿的器具碰触电器。

4、卫生间

1) 清洁范围：馆内所有卫生间。

2) 清洁标准

(1) 天花板、墙角、灯具目视无灰尘、蜘蛛网。

(2) 目视墙壁干净，便器洁净无黄渍。

(3) 室内无异味、臭味。

(4) 地面无烟头、污渍、积水、纸屑、果皮。

(5) 玻璃、镜子无污迹、水迹。

(6)亮化照明、洁具、水龙头等设施设备无损坏。

3) 注意事项

(1)禁止使用碱性清洁剂，以免损伤瓷面。

(2)用洁厕水时，应戴胶手套防止损伤皮肤。

(3)下水道如有堵塞现象，及时疏通。

(4)保洁人员发现亮化照明、洁具、水龙头、地下管网等设施设备损坏及时上报中标方，项目经理及时安排维修或请求招标方协助维修能力外的维修项目，如被招标方连续两次巡查中发现同一设施损坏未修复到位的，除按保洁考核办法相应扣除分数，并责令限时维修到位外，按 200 元每次进行经济处罚，从当月服务经费中扣除。

5、门窗、窗帘

1) 清洁范围：玻璃门、窗、窗帘、装饰柱，各种玻璃面。

2) 清洁标准：

(1)玻璃面上无污迹、水迹；清洁后用纸巾擦拭若干厘米内无灰尘。

(2)窗槽内无污物，窗台面无灰尘、污物。

(3)窗帘整洁干净（每年拆下清洗一次）。

3) 注意事项

(1)高空作业时，应两人作业并系安全带，戴安全帽。

(2)作业时，注意防止玻璃刮的金属部分刮花玻璃。

6、灯具

1) 清洁保养范围：馆内所有灯具。

2) 清洁保养标准：清洁后的灯具、灯管无灰尘、灯具内无蚊虫，灯盖、灯罩明亮清洁。

3) 注意事项

(1) 在梯子上作业时应注意安全，防止摔伤。

(2) 清洁前应首先关闭灯具电源，以防触电。

(3) 人在梯子上作业时，应注意防止灯具和工具掉下碰伤行人。

(4) 用螺丝刀拧紧螺钉，固定灯罩时，应将螺钉固定到位，但不要用力过大，防止损坏灯罩。

7、其它细节部位

1) 清洁范围：包括楼道扶手及栏杆、墙面、标牌、灯开关配电箱、消防栓、消防管道以及卫生死角的清洁。

2) 清洁标准：目视无烟头、果皮、纸屑、蜘蛛网、积尘、污迹、积水等。

3) 注意事项：擦抹配电箱时禁用湿毛巾，不得将配电箱门打开以防触电造成意外。

2、花箱、果皮箱、宣传栏、标识标牌、休闲椅凳

1) 清洁范围：馆内的花箱、果皮箱、宣传栏、标识标牌、休闲椅凳。

2) 清洁标准

(1) 每天清洁一次。

(2) 表面无污迹、积尘。

3) 安全注意事项

(1) 梯子放平稳，防止人员摔伤。

(2) 清洁工具不要损伤被清洁物。

(五) 突发事件应急措施

1. 发生火灾后的清洁工作应急处理措施：

(1)救灾结束后，组织全体保洁等人员参加清理现场的工作。

(2)用垃圾车清运火灾遗留残物，打扫地面。

(3)打扫地面积水，用拖把拖抹。

(4)二次检查，如有残留杂物一并清运、打扫。

2. 给排水管道、化粪池堵塞，污水外溢的应急处理措施：

(1)电工、维修工迅速赶到现场，进行疏通，防止污水外溢造成不良影响。

(2)该责任区清洁员将垃圾车、扫把等工具拿到故障点，协助维修工处理。

(3)将从污雨水井、管、池中捞起的污垢、杂物直接装上垃圾车，避免造成第二次污染。

(4)疏通后，清洁员迅速打扫地面被污染处，并接水管或用桶提水清洗地面，直到目视无污物。

(六) 其他

1、保洁员对馆内所有物品及馆内绿化负有保护责任，如工作中发现灯设施、物品有破损或丢失，都应及时上报中标方负责人，中标方快速将情况反馈至招标方。

2、需服从招标方关于节假日、重要接待、大型活动等期间淮北博物馆额外增加保洁的工作安排，具有应对突击任务和协助处理突发性应急事件的能力。

3、保洁工作中要注意保护公共或私有财物，不得因保洁对设施或财物造成损害，否则中标人需照价赔偿。

4、保洁工具不得随意摆放，使用完毕后要统一管理，不得在公共场所及办公用房室外可见。

5、注意安全作业。

☆ 水电服务管理要求：

本项目水电服务主要包括：主要负责光电声设施巡查、维护及维修，负责其维护和操控，负责做好各种临时性用电的接电工作及安全管理，负责其它水、电设施设备的巡查、维护及维修，并按规定做好各类记录，建立各类巡查及维修台账(包括室内桌椅、空调等 各类设备)。

水电服务相关要求

1、保障馆内水电设备(供电、用电、给排水)正常运转，发现坏损设施及时修复，不能当时修复的待次日白天及时进行维修。

2、保证光、电、声、监控、消防设备的有效运行，对设备进行必要的维护，由招标方进行监督及管理，并做好定期的巡检与记录等。明确突出性事件应急预案，智能化设备(如：监控、供电系统、电气电路、给排水等公共设施等)的日常管理，应急维修，所需人员分配等。

3、工作中遇水电技术难题、维修障碍、人力不足等问题，更应及时向招标方汇报，请求支持。

4、需要更换水电材料的，要履行招标方规定的维修申请手续，经招标方签字同意后，到招标方物品管理部门做好出入库登记，维修后换下的废旧材料要存放在招标方指定的库 房内，不得扔掉或私自处理掉，废弃物品由招标方进行统一处理。

5、保证设备使用率不得低于 95%，对于安排的各项维修任务要在规定期限内保质保量 完成。

6、保障重要接待团体时，设备正常运转。

7、中标方要加强工作人员的安全教育，做好自身的安全防护，维修期间要关闭相应水电设施设备的电源，完善相关措施，确保安全无事故，约期间如若发生工作人员工伤或遇工作人员人身伤亡事故，均由中标方负责，与招标方无关。

8、执行招标方安排的其它临时性工作

八、合同的终止

（一）本合同因下列原因而终止：

1. 本合同正常履行完毕；
2. 合同双方协议终止本合同的履行；
3. 不可抗力事件导致本合同无法履行或履行不必要；
4. 符合本合同约定的其他终止合同的条款。
5. 提前结束合同。

（二）对本合同终止有过错的一方应赔偿另一方因合同终止而受到的损失。对合同终止双方均无过错的，则各自承担所受到的损失。

九、其他

（一）买卖双方必须严格按照采购文件、响应文件及有关承诺签订采购合同，不得擅自变更。合同执行期内，买卖双方均不得随意变更或解除合同。

（二）本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，买卖双方应按有关法律规定及时协商处理。

（三）合同未尽事宜，买卖双方另行签订补充协议，补充协议是合同

的组成部分。

(四) 本合同如发生纠纷, 买卖双方应当及时协商解决, 协商不成时, 按以下第(2)项方式处理:

①根据《中华人民共和国仲裁法》的规定向 / 申请仲裁。

②向 项目所在地 人民法院起诉。

本合同一式陆份, 自买卖双方法定代表人或委托代理人签字加盖单位公章后生效。

甲方(买方):

淮北市博物馆

单位盖章:

代表签字:

日 期: 年 月 日



胡均

乙方(卖方):

安徽阡陌物业服务集团有限公司

单位盖章:

代表签字:

日 期: 年 月 日



明

三