

政府采购合同

第一部分 合同书

项目名称：太和县公安局机关大楼及基层所队物业管理服务采购项目
(二次)

项目编号：TH2024JC0003-1-Z1

甲方（采购人）：太和县公安局

乙方（中标人）：浙江新欣安居物业服务有限公司

签订地：安徽省阜阳市太和县

签订日期：2024年6月6日

太和县公安局（以下简称：甲方）通过安徽彩招项目管理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，（中标人名称）浙江新欣安居物业服务有限公司（以下简称：乙方）为本项目中标人，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 中标通知书；
- 1.1.3 响应文件（含澄清或者说明文件）；
- 1.1.4 竞争性磋商文件（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：太和县公安局机关大楼及基层所队物业管理服务采购项目(二次)；
- 1.2.2 服务内容：太和县公安局办公大楼、战训基地的物业，主要服务内容包含但不限于：保洁、会务、维修、绿化维护、安保、巡查、停车管理等，项目负责人及各类工作人员共计29人；刑

侦大楼、禁毒大队、32个派出所、交管大队及9个交管中队（共44个）的保洁等，管理人员和保洁人员共计49人；总计人员：78人；

1.2.3 服务质量：乙方合同执行情况经考核满意率90%以上。

1.3 价款

本合同总价为：¥ 2799800元（大写：人民币贰佰柒拾玖万玖仟捌佰元）

分项价格：

序号	分项名称	分 项 价 格 (元/月)	分项价格 (元/年)
1	人员工资/社保	222200	2666400
2	作业耗材/福利	4117.17	49406
3	税金	6999.5	83994
总价		233316.67	2799800

1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 付款方式：合同签订后，按月付款，次月10日前完成上月考核结果统计后报采购人审核备案，根据考核结果支付费用。按《安徽省财政厅关于进一步贯彻落实优化政府采购营商环境有关规定的通知》（皖 财购〔2023〕615号)要求，本项目是以人工投入为主且实行按月定期结算支付款项的项目，故不约定预付款。

1.4.2 发票开具方式：增值税普通发票。

1.5 服务期限、地点和方式

1.5.1 服务期限：3年（1+1+1模式），即：乙方合同执行情况经考核满意率90%以上，续签下一年的合同，否则合同自行终止。期间乙方若不能严格执行合同，甲方有权终止合同，由此产生的一切后果由乙方负责。

1.5.2 服务地点：安徽省阜阳市太和县

1.5.3 服务方式：现场服务

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0.1 %计算，最高限额为本合同总价的3 %；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0.1 % 计算，最高限额为本合同总价的3 %；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中标结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

1.6.7 因甲方未按合同约定受领标的物、擅自解除合同导致乙方遭受的直接损失，乙方可向甲方申请赔偿，赔偿金额由双方协商一致；针对因政策变化等原因不能签订合同或解除合同时，造成乙方合法利益受损的情形，可以给予乙方合理补偿，补偿金额不得超过乙方的直接损失。

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，可以选择下列第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 向安徽省阜阳市太和县人民法院起诉。

1.8 合同生效

本合同自双方当事人盖章时生效。

甲 方：太和县公安局（单位盖章） 乙方：_

浙江新欣安居物业服务有限公司

（单位盖章）

法定代表人

法定代表人

或授权代表（签字）

或授权代表（签字）

时间：2024年6月6日

时间：2024年6月6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”系指采购人和中标人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，中标人在完全履行合同义务后，采购人应支付给中标人的价格。

2.1.3 “服务”系指中标人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”系指与中标人签署合同的采购人；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中标人；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 技术资料和保密义务

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 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，乙方应按合同专用条款约定的方式提交；

2.17.2 履约保证金在合同专用条款约定期间内不予退还或者应完全有效，前述约定期间届满或者甲方在验收合格后退还；

2.17.3 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	约定内容
履约保证金	(1) 金额：遵照《阜阳市财政局 阜阳市公共资源交易监督管理局转发安徽省财政厅关于进一步优化政府采购营商环境的通知》（阜财购〔2022〕207 号）执行 ☒免收 ☐合同价的_____% ☐定额收取：人民币_____元 (2) 支付方式： ☒转账/电汇 ☒支票 ☒汇票 ☒本票 ☒保函 其他要求： (3) 收取单位： (4) 缴纳时间： (5) 退还时间：
中标后应遵守的条款	1、综合满意率达 90%以上。 2、重大安全责任事故为零。 3、重大设施设备责任事故为零。 4、维修及时和修复率达 100%。 5、成交供应商不得将项目工种、人员进行外包或变相外包。 6、成交供应商安保、保洁、客服、会服、工程维修等人员要严格遵守业主方规定的保密制度，所有工作人员必须政治素质高，无劣迹(中标方在人员到岗后，须提供户籍所在地派出所提供的政审材料)，身体健康(中标方在人员到岗后，须提供体检材料)。员工应保持相对稳定，未经业主方书面批准不得随意调换，若自行更换或撤离，则按考核办法扣除相应服务管理费用。 7、业主方每季度组织一次书面满意度测评调查，满意度达到 90%。一次满意度测评达不到标准，扣除成交供应商服务费或履约保证金 2000 元；连续二次满意度测

	评达不到标准，则终止合同。 8、成交供应商所有员工必须参加业主方考勤系统进行每日考勤，业主每月对考勤情况进行统计和公示。项目经理、部门主管迟到或早退一次扣除 100 元，其他员工迟到或早退一次扣除 50 元。项目经理、部门主管旷工一天扣除 1000 元，其他员工旷工一天处罚扣除 300 元。同一人连续旷工三天或当月五天以上旷工，扣除本人当月合同约定薪金，并扣除成交供应商 1000 元。以上从每月服务费或履约保证金中扣除。 9、成交供应商应对业主提出的要求及问题进行立即整改，无辜推诿扯皮或不予整改的，扣除项目经理 500 元。以上从每月服务费和履约保证金中扣除。
考核办法	（一）考核形式 1、每日巡查。由中标方安排专人（不少于 2 人）负责，并做好巡查记录。 2、全面检查。由中标方组织实施，每周一次，对照《考核评分细则》，现场评分、亮分，并由中标方对检查结果认可签字。 3、暗查。由中标方组织实施，一般一月一次。 4、招标人根据工作需要，可组织相关成员进行检查，一般每月一次。 5、若中标方拒不签字，按照考核办法检查视频、照片和现场考核人员（两人签字为准），作为考核依据。上述考核的结果，均计入当月总分。 （二）分值评定 考核分值为 100 分。每次考核按照《考核评分细则》规定进行扣分，作为对中标者兑现合同履约保证金的依据。 （三）考核措施 每月考核得分在 90 分（含 90 分）为合格。受到国家、省、市、区、街道表彰的（凭证书或文件），随后每月在得分中分别增加 10 分、8 分、6 分、4 分、2 分。 （四）处罚 1、每月考核得分在 90 分（不含 90 分）以下的扣除中标人履约保证金 2000 元。 2、被省、市、区媒体曝光，确属本职工作失误或失职，造成不良影响的，在当月总分中扣 4 分。 3、在法定节假日和省、市重大活动期间，因管理不到位，群众反映强烈的，在当月总分中扣 3 分。 4、连续两个月考核在 90 分（含 90 分）以下的或半年平均考核在 90 分（含 90 分）以下的，业主方有权随时终止合同，造成的影响和损失由中标人承担，履约保证金不予退还。 （五）《考核评分细则》 1、基本要求（25 分） 1）服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。（1 分） 2）承接项目时，对共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。（2 分） 3）项目经理及各部门经理具有大专及以上学历，须有全国物业经理上岗证；其中项目经理具有国家注册物业管理师执业资格，管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书，工程类主管应具有中级及其以上技术职称（工程师、技师及以上）。（5 分） 4）有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。（3 分） 5）管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情，工作时间符合规定。（3 分） 6）公示 24 小时服务电话。急修 15 分钟内、其它报修按双方约定时间到达现场，

	有报修、维修和回访记录。（3 分） 7) 根据业主需求, 提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的。（2 分） 8) 按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。（1 分） 9) 每季度征询业主对物业服务的意见, 基本满意率应达到 95%。（5 分） 2、房屋管理（10 分） 1) 对房屋共用部位进行日常管理和维修养护, 检修记录和保养记录齐全。（2 分） 2) 根据房屋实际使用年限, 适时检查房屋共用部位的使用状况, 需要维修, 属于小修范围的, 及时组织修复; 属于大、中修范围的, 及时编制维修计划, 向甲方提出报告与建议, 根据该管理处的决定, 组织维修。（2 分） 3) 每日巡查 1 次外立面、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等, 做好巡查记录, 并及时维修养护。（2 分） 4) 按照装饰装修管理有关规定和临时管理规约要求, 建立完善的装饰装修管理制度。装修前, 依规定获得装修批准, 并与有关单位、装修管理企业签订协议, 告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。每日巡查 3 次装修施工现场, 发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的, 及时劝阻并报告甲方。（1 分） 5) 各楼层张贴消防疏散图, 消防应急灯和安全指示灯完好。（1 分） 6) 房屋完好, 玻璃、墙面、楼梯、扶手、地面等无损坏。（2 分） 3、共用设施设备维修养护（30 分） 1) 共用设施设备按照日常管理和维修养护制度运行正常, 人员值守认真负责, 无脱岗情况发生。（1 分） 2) 建立共用设施设备档案（设备台账）, 设施设备的日常运行、检查和设备维修、保养等记录齐全。（2 分） 3) 设施设备标志齐全、规范, 责任人明确; 操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范; 设施设备运行正常。（2 分） 4) 对共用设施设备定期组织巡查, 做好巡查记录, 需要维修, 属于小修范围的, 及时组织修复; 属于大、中修范围或者需要更新改造的, 及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划, 向甲方提出报告与建议, 根据甲方的决定, 组织维修或者更新改造。（1 分） 5) 载人电梯 24 小时正常运行, 故障发现、维修及时, 电梯困人施救及时。（2 分） 6) 消防设施设备完好, 可随时启用; 消防通道畅通。（5 分） 7) 设备房保持整洁、通风, 无跑、冒、滴、漏和鼠害、虫害现象。（1 分） 8) 办公区主要道路及停车场交通标志、引导牌标识准确、完好齐全。（1 分） 9) 路灯、楼道灯完好率不低于 99%。（3 分） 10) 容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施, 对可能发生的各种突发设备故障有应急预案。（2 分） 11) 中央空调系统的维护保养按照规定的频次进行, 各个设备系统运行正常。（1 分） 12) 中央空调系统冷却系统设备运行正常, 保养良好, 能提供符合要求的冷却水。（1 分） 13) 中央空调系统各种管道完好, 阀件及仪表齐备, 运行正常, 无跑、冒、滴、漏现象。（2 分） 14) 智能化系统各个系统定期维护, 运行正常, 无故障, 功能达到设计要求。（3 分） 15) 高效能耗系统运行正常, 信息记录准确、及时。（1 分） 16) 避雷接地系统定期检测, 符合设计要求, 避雷系统设施完好, 工作正常。（1 分）
--	---

	17) 中央监控系统各设备定期保养维护, 设备运行正常, 记录信息完好。(1 分) 4、公共秩序维护(15 分) 1) 各安保岗位 24 小时值勤, 其中门岗 12 小时站岗, 服务主动、热情、礼貌, 形象佳。(2 分) 2) 按规定线路巡逻, 每 2 小时巡查 1 次, 配电子巡更系统, 每个巡更点之间的巡逻时间不能超过 2 分钟, 配有安全监控设施的, 实施 24 小时监控。(2 分) 3) 对进出区内的机动车辆进行管理, 引导车辆有序通行、停放, 无违规停车现象。(3 分) 4) 对装修等劳务人员实行登记管理。(1 分) 5) 对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案, 事发时及时报告甲方, 并协助采取相应措施。火灾报警信号发出后 3 分钟赶到现场处理。(5 分) 6) 队员精神状态良好, 注重礼貌礼节, 着装统一规范, 统一配备对讲机, 无斜靠、脱帽、抽烟、聊天等不和谐现象。(2 分) 5、保洁服务(15 分) 1) 每层设置垃圾桶, 生活垃圾每天清运 3 次, 垃圾桶每日清洗一次, 保持卫生、干净, 无异味、臭味。(2 分) 2) 大堂随时保洁不离人, 楼层每日尘推四次, 卫生间每日全面清洁四次, 每小时保洁一次; 道路、广场、停车场、绿地等每日清扫 1 次, 并随时进行保洁; 消防楼道每日清扫 1 次, 每天拖洗 1 次, 并随时进行保洁; 楼梯扶手每天擦洗 1 次; 共用部位玻璃每周清洁 1 次; 路灯、楼道灯每季度清洁 1 次。及时清除区内主要道路积水、积雪。地面、墙面、公共设施无灰尘、垃圾, 卫生间通风良好, 无异味、无水渍、无垃圾, 厕纸不短缺。(8 分) 3) 区内公共雨、污水管道每年疏通 2 次, 保持管道随时畅通; 雨、污水井每季度检查 1 次, 并视检查情况及时清掏; 化粪池每 2 个月检查 1 次, 每年清掏 2 次, 发现异常及时清掏。(2 分) 4) 二次供水水按规定清洗。(2 分) 5) 根据区内实际情况进行消毒和灭虫除害。(1 分) 6、绿化管理(6 分) 1) 有专业人员实施绿化养护管理, 绿化有年度计划。(1 分) 2) 对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护, 无杂草, 无黄土裸露, 绿篱平整。(2 分) 3) 适时组织浇灌、施肥和松土, 做好防涝、防冻。无枯死。(1 分) 4) 适时喷洒药物, 预防病虫害, 无病虫害现象。(1 分) 5) 大堂内布置盆栽花卉, 生态美观。(1 分) 备注: 入驻后考核办法为签订物业服务合同的有效附件, 招标人及中标人均要认真执行。