

池州市政府采购 合 同 书



项 目 名 称：池州烈士陵园物业服务项目

项 目 编 号：CZB32023052

甲 方：池州烈士陵园管理处

乙 方：安徽金房物业有限公司

签订日期2023年 8月20日

池州烈士陵园物业服务合同

甲方（招标人）：池州烈士陵园管理处

乙方（中标人）：安徽金房物业有限公司

根据 池州烈士陵园物业服务 项目的采购结果，按照《中华人民共和国政府采购法》、《民法典》的规定，经甲、乙双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同。

一、服务内容

1、烈士陵园占地面积约 100 亩，共有建筑面积 4483 平方米，包括烈士纪念馆、国防教育展馆、报告厅、综合服务楼四栋单体及二座公共卫生间，烈士纪念塔、凌霄墓、烈士纪念墙、神道、环形道、80 座烈士墓等烈士纪念设施，园内道路、硬化面积 1.4 万余平方米，绿化面积约 3 万平方米，我们需要确保池州烈士陵园所有范围内的安保，保洁，绿化管养，空调、新风、声光电、路灯、监控、广播等强弱电、水电维护及属于物业管理服务范围的相关服务。

2、服务面积：100 亩（约 10.67 万 m²）

3、物业类型：☒办公楼物业 ☒公园物业 ☒国家 AAA 级旅游景区物业

二、服务需求及质量标准

1、服务工作内容

1.1 安保工作要求

1.1.1 安保人员要求：安保人员固定，每班正常在岗不得少于 2 人，身体健康，品行端正。

1.1.2 安保区域：陵园范围内。

1.1.3 安保工作内容：负责陵园内安全保卫工作，维护陵园正常秩序，做好防火防盗工作，确保陵园财产和进入陵园内人员人身安全；引导人员、车辆的秩序，车辆在停车场有序停放；做好陵园范围内的巡逻工作，每天在陵园范围内巡逻不得少于三次，上午、下午、夜间各一次，及时发现安全隐患，预防和查处安全事故，并做好巡逻记录和交接班手续；协助做好卫生保洁工作；服从陵园管理处统一工作调配。

1.1.4 安保时间要求：符合甲方要求。

1.2 保洁工作要求

1.2.1 保洁人员要求：乙方根据勘察现场情况安排保洁人员，身体健康，仪表整洁，礼貌服务，能够胜任保洁工作。

1.2.2 保洁区域：陵园范围内保洁；乙方可根据保洁需要实行个人分区包干，提出卫生保洁计划安排的具体方案报陵园管理处同意后实施。

1.2.3 保洁标准及相关要求：陵园范围内环境舒适，卫生整洁干净。

(1)次数要求：室内每天上午、下午不少于一次，其中纪念馆、国防教育展馆在上午开馆前一个小时、闭馆后各进行一次整体保洁，参观区域及时保洁，报告厅定期打扫（每周不少于 2 次，保持整体干净整洁，尤其是接待室），开展活动前后各保洁一次；综合楼保洁每天不少于一次，会议室根据需要随时清扫；公共卫生间随时保洁；室外区域每天一小清扫，每周一大清扫，根据需要及时保洁；重大活动期间随时保洁。

(2)保洁标准:

► 室内保洁标准（包括烈士纪念馆、国防教育展馆、报告厅、综合服务楼，二间公共卫生间）;

A、地板无废杂物、纸屑、污迹、泥土、痰迹、脚印等;

B、展柜、展板无灰尘、无手印、无污迹等;

C、墙面、踢脚线、门铃、安全指示灯、壁灯、各种标牌表面干净、无灰尘、水迹、污迹、斑点。

D、玻璃窗（展柜玻璃、窗框、窗帘、窗台）明净、光洁、无积尘、污迹、斑点。

E、楼梯无灰尘杂物、扶手、栏杆光洁、无积尘、玻璃干净。

F、进户门干净无灰尘、污迹。

G、过道走廊地面无杂物、落叶、泥土,走廊两旁扶手干净无灰尘。

H、沙发茶几、会议桌洁净明亮、无灰尘、无水迹。

I、卫生间、卫生间门要求洁净、无手印、无黑点、污渍。坐便器、蹲便器无污渍、污垢,水箱色泽光亮、无损伤,坐板无水迹。

J、洗脸盆及化妆台、化妆镜、水龙头无灰尘、污点、水渍、污渍等。

► 室外保洁标准

A、地面道路,路面整齐、干净,无垃圾、烟头、沙土、纸屑、油迹等,雨雪天气主路、干路无积水、积雪。

B、绿化带、花草盆无垃圾、落叶等脏物花草叶无枯萎和明显沉积,花草盆无积水和异味花草修剪整齐摆放美观。绿化带内无杂物、杂草。

C、路灯、配电箱无污渍、无灰尘。

D、室外果皮箱要做到日常清理、无堆积垃圾,垃圾要运送到市政指定的

垃圾集中点。

E、烈士纪念设施每周擦拭一次，烈士墓碑要光泽、不得有灰尘等

(3) 重大节日等特殊情况，服从烈士陵园负责人的统一工作调配。

1.3 水电维护要求

1.3.1 水电工要求：水电维护人员可兼职，具有水电特种作业操作证和水电维护工作经验；具有较好的职业品德。

1.3.2 水电维护要求：负责烈士陵园室内、外强弱电电路检修，空调、新风、声光电、路灯等维护，水管维护等，确保水电畅通，负责更换损坏的水电设备。

1.3.3 维护时间要求：按一般水电检修时间规范对烈士陵园所有水电管网进行巡查，及时发现问题并妥善处理；重大活动期间应提前一天完成水电检修工作，活动当天，水电工应在现场随时做好相应抢修工作；对临时出现的水电故障，乙方应保障在半小时内水电工到达现场并处理；乙方制定水电检修计划安排表报池州烈士陵园管理处审定。

1.4 绿化维护要求

1.4.1 绿化维护人员要求：绿化维护人员固定，具备绿化养护知识，懂得养护常识，具备 3 年以上的绿化养护经验。

1.4.2 绿化维护要求：负责陵园范围内所有绿化的浇灌、施肥、杂草清除、修剪，去除死植株、树木扶正、病虫害防治和监测、植物的防护，防寒、防旱、防涝、防高温、小范围苗木移植、开盘等工作。

1.5 管理岗要求

1.5.1 乙方需指定 1 名人员作为陵园物业项目负责人，负责与甲方对接，确保各项工作的顺利进行。做好乙方物业项目从业人员的日常管理、责任分工，

检查督促工作落实情况。

1.5.2 质量检验标准：优良。

1.5.3 乙方应为保安、保洁统一服装，所需保洁用具、绿化修剪工具、垃圾清运工具等所有配套设施设备均包含在此次招标价格内。

1.5.4 其他要求：乙方应定期组织对本物业从业人员进行安全、文明、职业操守、业务知识技能等教育培训，提高物业服务质量。

1.5.5 消防要求：该项目有烈士纪念馆、国防教育展馆等室内展馆，面积较大，展陈材料多为可燃性，消防要求严格。做好对管理区域安保设施、消防器材和设施的日常检查、维护、更换工作。配备消防人员，开展消防知识及法规的宣传教育及演练，积极配合消防机关对消防设备设施的安全检查。

人员配备（最低要求，必须满足）

人员配备		人数	备注
项目负责人		1	可指定安保、保洁、绿化中人员兼职
保安保洁	安保人员	4	全职
	保洁人员	4	全职
工程项目	水电维护人员	1	随叫随到，兼职
	绿化维护人员	2	全职

三、物资、设备、工具配备

1、物业管理区域内工程维修所需的各种材料由甲方购置，乙方须及时向

甲方报告在日常服务中发现的需维修设施或展品。

2、乙方按投标文件提供相关设备、工具及物料。如保洁工具（如吸尘器、拖把、扫把、毛巾等）、安保、办公设施（如电脑等）和人员服装（保安、保洁、会议服务等），后详见附件一：投入设备一览表。

四、甲方权利和义务

1、甲方为乙方免费提供服务用房两间，产权归甲方所有。

2、对乙方工作进行监督指导，并提出改进意见，督促整改落实，乙方应无条件接受。

3、对乙方工作标准低、服务意识差的人员，甲方有权提出更换。在甲方提出更换后的3日内，乙方须将人员更换到位。

4、甲方每季度对乙方物业项目负责人考核一次，实行评分制。工作业绩60分，工作能力20分，工作态度20分。根据工作表现，对照工作要求，发现一处不符合要求的，扣2分。当季度扣分超过20分，给予口头警告；扣分超过30分，写出书面检查；扣分超过40分的，由乙方换人。若乙方选用的从业人员和项目负责人，存在主观恶意或破坏公私财物等现象，直接换人，由此造成的一切后果，由乙方承担；乙方存在主观恶意等现象，甲方可直接终止合同。

五、乙方权利和义务

1、乙方服务人员在甲方工作时间内，甲方人员不得有歧视、无理刁难等不文明行为。

2、乙方不得将项目分包或转包，一经发现，甲方有权终止合同，并追究

乙方相关责任。

3、乙方应保证服务人员相对稳定，重要岗位人员不得随意调换。更换人员前须征求甲方意见，否则视情况扣除履约保证金。

4、在甲方指定的办公场所办公，并配备必要的办公设备。

5、物业管理区域出现失窃、财物损坏，没有及时发现、制止的，追究乙方责任，属于责任事故的，乙方应按财物原值赔偿。

6、乙方须制定物业管理方案和其他各种规章制度，制定监督执行措施；制定岗位目标责任，完善各专业管理制度，加强技术培训；制定有质量管理、员工守则和奖惩办法；完善档案、图纸、维修记录等技术资料的管理工作。

7、每月对服务项目进行满意度调查，向甲方征询服务意见，查找问题，进行分析并限期改正，及时将处理结果反馈给甲方并做好记录。定期对目标任务和服务质量完成情况进行统计考核。

8、加强应急管理，制定各类突发事件应急预案。积极完成甲方临时安排的与物业有关的其它工作，主动提出与池州烈士陵园管理处有关的信息和建议。

9、乙方工作人员的食宿等由乙方负责，甲方不予提供。

10、如退出本物业管理时，乙方须向甲方交付全套档案资料(含电子文档)，经过甲方验收合格，并完成与后续物业管理企业的衔接后，方可退出。

11、乙方工作人员如发生工伤、意外或疾病等，所引起的一切法律责任均由乙方承担。如乙方工作人员发生工伤、意外或疾病导致甲方遭受损失的，则甲方有权向乙方追偿或在合同总额中直接扣除损失应补偿的资金。

六、合同金额、付款方式及期限

1、合同金额为 448583.27 元/年，甲方每月支付给乙方，每月 37381.94

元/月。自合同生效之日起，甲方每月支付当月费用的 95%，乙方应提供正式税务发票。甲方提取物业当月物业服务费用的 5%，作为项目负责人工作绩效考核资金，按考核办法实施，物业服务扣分不超过 35 分，每季度末月一次性无息付清。在委托服务期限内，甲方只对国家规定的最低工资、社会保险、重大疾病救助等政策性部分作相应调整。

2、付款方式：银行转账。

3、服务期限为三年，自 2023 年 08 月 21 日起至 2026 年 08 月 20 日止。本合同为服务期第三年，服务期自 2025 年 08 月 21 日起至 2026 年 08 月 20 日止。

七、合同争议的解决

合同执行过程中发生的任何争议，先由双方协商解决，如双方不能通过友好协商解决，双方同意采取以下第 2 种方式解决：

- 1、向当地仲裁委员会申请仲裁。
- 2、向甲方所在地人民法院提出诉讼。

受理期间，双方应继续执行合同其余部分。

八、其他事项

1、合同期内，如发生服务区域（范围）或服务项目变更，经甲乙双方协商，可以补充协议的方式对承包费相应核增或核减。

2、任何一方由于不可抗力原因（指不能预见，不能避免并不能克服的客观情况，如地震、台风、洪水、战争、国家宏观政策发生重大变化等）不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后 1 日内向对方通报，以减轻可能给对方造

成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或对方谅解确认后，本合同应自动顺延履行，且不被视为违约。上述因素一旦消失，应立即采取措施继续履行本合同，否则作违约论。

3、对本合同未尽事宜，双方友好协商解决，签署补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。

4、乙方的通信地址为：安徽省池州市贵池区百牙中路水木清华8幢103甲方向上述地址邮寄文件，视为送达乙方。如乙方拒收，则邮件退回之日为送达之日。

5、乙方如有违反本合同任一条款，则甲方有权随时解除本合同。合同解除后，乙方人员应立即撤出服务区域，且乙方不得干涉其他服务单位进入服务区域。

九、本合同组成部分及解释顺序

(1) 本合同

(2) 中标通知书

(3) 投标文件及附件

(4) 招标文件、书面答疑及其他补充、更正文件

(5) 标准、规范、图纸及有关技术文件

(6) 其他

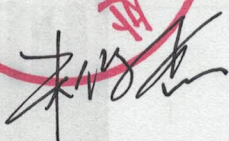
双方有关的洽商、变更等书面协议或文件均为合同的组成部分。

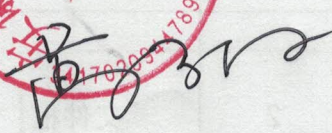
十、合同生效

1、合同执行期内，甲、乙双方均不得随意变更或解除合同。合同如有未

尽事宜，须经双方共同协商，做出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力，也可按照中华人民共和国《民法典》的规定执行。

2、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，合同具有同等法律效力。

甲方（公章）：
地址：
委托代理人：

乙方（公章）：
地址：
委托代理人：

2025年8月20日

2025年8月20日