

合同编号：

## 政府采购合同

项目名称：京杭运河水上服务区物业管理服务

甲方：常州市港航事业发展中心

乙方：常州市交通运输综合行政执法支队

丙方：江苏帅煜物业服务有限公司

代理机构：常州市政府采购中心

签订地：常州市港航事业发展中心

签订日期： 年 月 日

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，经常州市港航事业发展中心(以下简称甲方)、常州市交通运输综合行政执法支队(以下简称乙方)、江苏帅煜物业服务有限公司(以下简称丙方)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的前提下，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. 中标通知书；
3. 招标文件（含澄清或者修改文件）；
4. 投标文件（含澄清或者说明文件）；
5. 其他相关采购文件。

双方有关项目的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

## 二、合同标的内容

1. 项目名称：京杭运河水上服务区物业管理服务；
2. 坐落位置：常州市天宁区丽华北路2号，阳湖大桥西侧。物业总建筑面积38588平方米。
3. 服务范围：
  - （1）公共设施、设备及场地的维护和管理；
  - （2）环境保洁服务；
  - （3）安全保卫服务；
  - （4）会务服务；
  - （5）大院绿化维护；
  - （6）配合甲乙双方完成各类大型活动及会议等物业服务保障工作。
4. 服务期限：2023年7月1日至2025年12月31日。本次采购服务期暂定两年班（自通知物管公司正式进场起），合同一年一签。其中：前三个月为试用期，试用期满经考核合格后，合同方为有效。合同服务期满后，根据考核情况决

定是否续签下一年服务合同。

### 三、合同价款

本合同总价为（贰年半年）：¥2840023 元（大写：贰佰捌拾肆万零贰拾叁元整）。

分项价格：

序号	名称	服务范围	服务要求	服务时间	服务标准	服务人员数	备注（如果有）
1	总体管理	京杭运河常州服务区大楼	详见总体技术及服务要求中“(三)物业服务基本要求”(1)项目负责人	30个月	详见总体技术及服务要求中“(三)物业服务基本要求”(1)项目负责人	1人	包含员工费用和管理人员费用、离职补偿金、保险、管理费、培训费、各类加班费（法定节假日等）、值班费、岗位补贴、高温补贴、员工福利、利润、设备、工具、消耗品、工会费、维护修理、折旧、各种税费、政策性文件规定及项目明示或暗示的所有风险、责任、义务等各项应有的费用。上述未列明，但投标人认为所需的其他费用也包含在内，采购人不接受投标人任何因遗漏报价而发生的费用追加。投标人应考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素，在投标时自行预测并纳入投标总价中。合同期内若涉及本地区最低工资、社保缴费基数等上调，涉及到工资差额、固定岗位工资差额、假日工资差额、社保差额部分等均由投标人承担。
2	综和维修服务	京杭运河常州服务区大楼	详见总体技术及服务要求中“(三)物业服务基本要求”(2)综和维修人员	30个月	详见总体技术及服务要求中“(三)物业服务基本要求”(2)综和维修人员	1人	包含员工费用和管理人员费用、离职补偿金、保险、管理费、培训费、各类加班费（法定节假日等）、值班费、岗位补贴、高温补贴、员工福利、利润、设备、工具、消耗品、工会费、维护修理、折旧、各种税费、政策性文件规定及项目明示

						或暗示的所有风险、责任、义务等各项应有的费用。上述未列明，但投标人认为所需的其他费用也包含在内， 采购人不接受投标人任何因遗漏报价而发生的费用追加。投标人应考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素，在投标时自行预测并纳入投标总价中。合同期内若涉及本地区最低工资、社保缴费基数等上调，涉及到工资差额、固定岗位工资差额、假日工资差额、社保差额部分等均由投标人承担。
3	高配	京杭运河常州服务区大楼	详见总体技术及服务要求中“（三）物业服务基本要求”	30个月	详见总体技术及服务要求中“（三）物业服务基本要求”-人员配置及相关要求：高配	2人 包含员工费用和管理人员费用、离职补偿金、保险、管理费、培训费、各类加班费（法定节假日等）、值班费、岗位补贴、高温补贴、员工福利、利润、设备、工具、消耗品、工会费、维护修理、折旧、各种税费、政策性文件规定及项目明示或暗示的所有风险、责任、义务等各项应有的费用。上述未列明，但投标人认为所需的其他费用也包含在内， 采购人不接受投标人任何因遗漏报价而发生的费用追加。投标人应考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素，在投标时自行预测并纳入投标总价中。合同期内若涉及本地区最低工资、社保缴费基数等上调，涉及到工资差额、固定岗位工资差额、假日工资差额、社保差额部分等均由投标人承担。

4	环境 保洁 服务	京杭运 河常州 服务区 大楼	详见总体技术 及服务要求中 “(三)物业服务 基本要求” (4) 保洁员	30个 月	详见总体技 术及服务要 求中“(三)物 业服务基本 要求” (4)保 洁员	9人  包含员工费用和管理人员 费用、离职补偿金、保险、 管理费、培训费、各类加班 费（法定节假日等）、值班 费、岗位补贴、高温补贴、 员工福利、利润、设备、工 具、消耗品、工会费、维护 修理、折旧、各种税费、政 策性文件规定及项目明示 或暗示的所有风险、责任、 义务等各项应有的费用。上 述未列明，但投标人认为所 需的其他费用也包含在内， 采购人不接受投标人任何 因遗漏报价而发生的费用 追加。投标人应考虑合同期 内的物价、政策等所有风险 因素，在投标时自行预测并 纳入投标总价中。合同期内 若涉及本地区最低工资、社 保缴费基数等上调，涉及到 工资差额、固定岗位工资差 额、假日工资差额、社保差 额部分等均由投标人承担。
5	秩序 维护 和安 全服 务	京杭运 河常州 服务区 大楼	详见总体技术 及服务要求中 “(三)物业服务 基本要求”(3) 保安人员(含 保安部负责 人)	30个 月	详见总体技 术及服务要 求中“(三)物 业服务基本 要求”(3)保安 人员(含保安 部负责人)	9人  包含员工费用和管理人员 费用、离职补偿金、保险、 管理费、培训费、各类加班 费（法定节假日等）、值班 费、岗位补贴、高温补贴、 员工福利、利润、设备、工 具、消耗品、工会费、维护 修理、折旧、各种税费、政 策性文件规定及项目明示 或暗示的所有风险、责任、 义务等各项应有的费用。上 述未列明，但投标人认为所 需的其他费用也包含在内， 采购人不接受投标人任何 因遗漏报价而发生的费用 追加。投标人应考虑合同期 内的物价、政策等所有风险 因素，在投标时自行预测并 纳入投标总价中。合同期内 若涉及本地区最低工资、社

						保缴费基数等上调，涉及到工资差额、固定岗位工资差额、假日工资差额、社保差额部分等均由投标人承担。
6	会 务 管 理 服 务	京杭运 河常州 服务区 大楼	详见总体技术 及服务要求中 “(三)物业服务 基本要求”(5) 会务人员	30个 月	详见总体技 术及服务要 求中“(三)物 业服务基本 要求”(5)会 务人员	3人  包含员工费用和管理人员 费用、离职补偿金、保险、 管理费、培训费、各类加班 费（法定节假日等）、值班 费、岗位补贴、高温补贴、 员工福利、利润、设备、工 具、消耗品、工会费、维护 修理、折旧、各种税费、政 策性文件规定及项目明示 或暗示的所有风险、责任、 义务等各项应有的费用。上 述未列明，但投标人认为所 需的其他费用也包含在内， 采购人不接受投标人任何 因遗漏报价而发生的费用 追加。投标人应考虑合同期 内的物价、政策等所有风险 因素，在投标时自行预测并 纳入投标总价中。合同期内 若涉及本地区最低工资、社 保缴费基数等上调，涉及到 工资差额、固定岗位工资差 额、假日工资差额、社保差 额部分等均由投标人承担。

7	园艺	京杭运河常州服务区大楼	详见总体技术及服务要求中“（三）物业服务基本要求”	30个月	详见总体技术及服务要求中“（三）物业服务基本要求”-人员配置及相关要求：园艺	1人	包含员工费用和管理人员费用、离职补偿金、保险、管理费、培训费、各类加班费（法定节假日等）、值班费、岗位补贴、高温补贴、员工福利、利润、设备、工具、消耗品、工会费、维护修理、折旧、各种税费、政策性文件规定及项目明示或暗示的所有风险、责任、义务等各项应有的费用。上述未列明，但投标人认为所需的其他费用也包含在内，采购人不接受投标人任何因遗漏报价而发生的费用追加。投标人应考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素，在投标时自行预测并纳入投标总价中。合同期内若涉及本地区最低工资、社保缴费基数等上调，涉及到工资差额、固定岗位工资差额、假日工资差额、社保差额部分等均由投标人承担。
投标报价（小写）			2840023 元				

#### 四、 付款方式和发票开具方式

1. 付款方式：半年分两次支付，每三个月服务期满经考核合格后支付服务费；一年分四次支付，每三个月服务期满经考核合格后支付服务费用；

2. 其中甲方承担总价的 40%，即壹佰壹拾叁万陆仟零玖元贰角（小写：1136009.2 元），乙方承担总价的 60%，即壹佰柒拾万零肆仟零壹拾叁元捌角（小写：1704013.8 元）。甲方按季度支付丙方物业服务费用壹拾壹万叁仟陆佰元玖角贰分（小写：113600.92 元），乙方按季度支付丙方物业服务费用壹拾柒万零肆佰零壹元叁角捌分（小写：170401.38 元）。

3. 发票开具方式：丙方开具增值税普通发票。

#### 五、 履行期限、地点和方式

1. 履行期限：2023 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

2. 履行地点：常州市天宁区丽华北路 2 号。

3. 履行方式：正确履行。

## **六、服务管理考核**

1. 岗位出勤情况考核。

2. 服务质量考核。

3. 服务满意度考核。

## **七、保密要求**

1. 由甲乙双方收集的、整理的、复制的、研究的和准备的与本合同项下工作有关的所有资料在提供给丙方时，均被视为保密的，不得泄漏给除甲乙双方或其指定的代表之外的任何人，不管本合同因何种原因终止，本条款一直约束丙方。

2. 丙方在履行合同过程中所获得或接触到的任何内部数据资料，未经甲乙双方同意，不得向第三方透露。

3. 丙方实施项目的一切程序都应符合国家安全、保密的有关规定和标准。

## **八、甲乙双方权利与义务**

1. 有权向丙方询问工作进展情况及相关的内容。

2. 有权阐述对具体问题的意见和建议。

3. 当甲乙双方认定丙方人员不按合同履行其职责，或与第三人串通给甲乙双方造成经济损失的，甲乙双方有权要求更换人员，直至终止合同并要求丙方承担相应的赔偿责任。

4. 督促丙方依法依规及时、足额发放职工工资、福利，因丙方无故拖延、克扣职工工资、福利引发群体事件问题，有权终止执行合同。

5. 负责与本项目有关的第三方的协调，提供开展服务工作的外部条件。

6. 向丙方提供与本项目有关的资料。

7. 不得干涉丙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动。

8. 负责处理非丙方原因而产生的各种纠纷。

9. 在合同生效之日起向丙方提供平方米建筑面积管理用房(产权属甲乙双方)，由丙方无偿使用。

10. 提供丙方进行物业管理服务所必须的水、电供应。

11. 法规、政策规定由甲乙双方承担的其他责任。

## **九、丙方权利与义务**



1. 丙方在本项目服务过程中，如甲乙双方提供的资料不明确时可向甲乙双方提出书面报告。

2. 根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲乙双方收取物业管理服务费用。

3. 应按照本项目招标文件、丙方投标文件要求按期完成本项目工作。

4. 负责组织项目的实施，保证工作质量满足相关验收相关标准。

5. 丙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

6. 根据有关法律、法规、本合同的规定及实际情况，制定物业管理制度及管理方案、年度管理计划等工作目标。

7. 建立、保存物业管理账目，及时向甲乙双方公告本管理区域内的重大物业管理服务事项。

8. 合同终止时，向甲乙双方移交全部物业管理用房、档案资料和属甲乙方的所有其他资产、并办理交接手续。

9. 做好职工思想工作，营造和谐劳动氛围，依法依规发放职工工资、福利。

10. 法规、政策规定由丙方承担的其他责任。

## 十、 违约责任

1. 除不可抗力外，如果丙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲乙方可要求丙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的 5% 计算，最高限额为本合同总价的 5%；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲乙双方有权在要求丙方支付违约金的同时，书面通知丙方解除本合同；

2. 除不可抗力外，如果甲乙双方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么丙方可要求甲乙双方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的 5% 计算，最高限额为本合同总价的 5%；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，丙方有权在要求甲乙双方支付违约金的同时，书面通知甲乙双方解除本合同；

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来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，书面通知甲乙双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，导致甲乙双方中止履行合同的情形，均不视为甲乙双方违约。

#### **十一、 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. 向常州市人民法院起诉。

#### **十二、 合同生效**

本合同自双方当事人盖章或者签字时生效。

#### **十三、 其他**

本合同一式肆份，具有同等法律效力，甲方、乙方、丙方、代理采购机构各执壹份。

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。

本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释，条款中如与国家规定、条例有抵触的，则该条款无效并按国家规定和条例执行，合同的其它条款继续有效。

