

政府采购合同

甲方：常州市公安局

签订地点：常州市公安局

乙方：常州市国泰物业管理有限公司

签订时间： 年 月 日

根据常州市政府采购中心 2023 年 10 月 23 日进行的“常采竞磋[2023]0128 号”采购，甲、乙双方就乙方中标的常州市交警支队和车管所物业管理服务项目，本着平等互利的原则，通过共同协商，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及有关法律法规，就相关事宜达成如下合同。

一、总则

乙方按甲方要求，为甲方提供的（常采竞磋[2023]0128 号）项目服务；合同金额为人民币大写：捌拾壹万捌仟圆整，小写：¥818000.00。

本合同价格为固定总价，包括但不限于员工工资、社会保险费、公积金、加班费（包括全年法定假日、双休日及职工带薪年假加班费，不包括使用人特别要求所产生的加班费）、福利费、体检费、培训费（至少每季度一次）、制服费（服务人员必须统一配置工作服装）、其他人员费用支出、行政办公费、低值耗材费（不包含卫生间用纸及洗手液、国家规定由采购人及使用人缴纳的政府规费、除四害、大楼外墙清洗、大理石镜面石材养护、地毯专业化清洗等）、固定资产折旧费、公共设施日常运行及维护（不包含电梯维保检测、专业消防维保检测、单项耗材 300 元以上费用等）、物价风险、政策性风险、合理利润、税费和规费等一切费用。如国家出台最低工资和最低社会保险缴纳基数标准等规定，中标人应保障服务人员的基本法定待遇，但招标人并不为此支付增加的有关费用。

二、合同文件

下列文件是构成合同不可分割的部分，并与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

- 1、常采竞磋[2023]0128 号”项目采购文件。
- 2、乙方提交的投标文件。
- 3、乙方投标的其他资料及承诺。

三、服务内容：

（一）项目概况

1. 交警支队物业服务(地址:江苏省常州市天宁区和平中路 330 号)，占地面积约 6810 平方米，总建筑面积 7710 平方米。

| | |
|------|--|
| 保洁服务 | <p>1、卫生间 14 个，浴室 2 个</p> <p>2、大厅，楼道等合计 700 平方米</p> <p>3、会议室合计约 200 平方米</p> <p>4、值班室合计约 100 平方米</p> <p>5、室外场地保洁约 3000 平方米</p> |
| 会务服务 | 会务勤杂工作 |

2. 车管所物业服务（地址：江苏省常州市中吴大道 1519 号），占地面积 54280 平方米，总建筑面积 21730 平方米。

| | |
|------|---|
| 保洁服务 | <p>1、卫生间 12 个</p> <p>2、大厅，1 号楼 1-2 楼，6 号楼 1 楼，3 号楼 2 楼考试宣誓室，3 号楼 3 楼考试候考大厅，合计约 2700 平方米</p> <p>3、楼道：1 号楼 1-5 楼，2 号楼 1-2 楼，3 号楼 1-3 楼</p> <p>4、1 号楼地下车库，7 号楼地下车库，合计约 800 平方米</p> <p>5、室外场地保洁约 5000 平方米</p> |
| 安保服务 | 四班三运转，每班一人，负责门岗值守 |

（二）物业管理的内容及标准：

- 1、环境保洁管理；
- 2、会务管理服务；
- 3、安全保卫服务；

（三）物业管理服务质量及效果要求：

人员配置：

根据专业服务的要求，服务人员要统一着装、持证上岗、尽职尽责，岗位职责公开公布。为保证服务质量和维护公安系统的形象，所有物业管理服务人员均要求具有初高中以上文化，品行端正，政治上信得过，本人政治面貌清楚，家庭主要成员没有现役罪犯或劳教人员。具体要求如下：

- 1、交警支队

(1) 保洁主管（兼任交警支队物业负责人）1名：女性，50周岁（含）以下，具有高中（含）以上文化程度，从事本岗位5年以上工作经验；有一定的沟通和管理、协调能力，身体健康，体貌端正。

(2) 保洁人员：4名，女性，50周岁（含）以下，有从事本岗位的工作经验。

(3) 会务客服人员：1名，女性，50周岁（含）以下，身体健康，品貌端正，符合国家公务人员仪容仪表的要求，高中（含）以上文化程度；

2、车管所

(1) 秩序维护主管（兼任车管所物业负责人）：1名：50周岁（含）以下，具有高中（含）以上文化程度，从事本岗位5年以上工作经验；有一定的沟通和管理、协调能力，身体健康，体貌端正。

(2) 保安员4名：男，60周岁以下，身体健康，具有较好的身体素质和政治素质。吃苦耐劳，能适应岗位工作。有处理突发事件的能力和安保工作经历。

(3) 保洁员7名：女性在50周岁（含）以下，男性在60周岁（含）以下，身体健康，能吃苦耐劳，具有较好的身体素质和政治素质。

(二) 日常物业管理运作要切合公安办公特点和活动规律，并建立适合公安系统办公物业管理质量控制体系，作为保障和保证，日后能够接受第三方质量审核和检查。

(三) 根据甲方工作需要，乙方应安排好双休日及节假日各岗位人员。原则上节假日、双休日正常上班人员不得少于二分之一，且不得脱岗。所涉及的费用，包含在本合同费用中。

四、服务期：

一年，自合同签订之日起计算。原物业服务时间为2023年9月21日为止。因交警支队和车管所在本项目一年服务期内可能搬迁，如涉及搬迁的情况，采购人有权终止合同，所产生的服务费按实结算（按照实际服务天数结算）。

五、双方权利与义务：

(1) 甲方权利义务：

1、代表和维护产权人及使用人的合法权益；

2、审定乙方拟定的现场物业管理制度，负责监督、检查乙方管理工作的实施及制度的执行情况，乙方管理应达到采购文件规定的服务质量要求；对于乙方服务人员工作不到位者，甲方有权要求更换；

3、甲方根据相关服务考核办法对乙方管理情况实施考核；负责对物业服务质量进行全过程监控；对乙方日常工作按依据合同约定和考核要求实行奖惩制度；

4、乙方对管理服务方式改变均须征得甲方主管部门的同意；不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；

5、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

6、审定乙方撰写的物业管理制度；

7、审定乙方提出的物业管理服务年度计划；

8、在合同生效之日起向乙方提供平方米建筑面积管理用房（产权属甲方），由乙方无偿使用；

9、提供乙方进行管理服务所必须的水、电供应；

10、督促和协助乙方做好服务管理工作；

11、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

（2）乙方权利义务：

1、根据有关法律、法规、本合同的规定及本项目的实际情况，制定物业服务管理制度及管理方案、年度管理计划等工作目标；

2、在本物业管理服务区域内设立专门机构负责本项目的日常管理服务工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；

3、负责所有进驻人员日常服务材料、办公用品、保洁用品及易耗品等费用。垃圾袋、洗手液、卫生纸等大众耗材由甲方承担；

4、自主开展各项物业管理服务活动，但不得侵害甲方、使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；

5、根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，考核合格后向甲方收取物业服务费用；

6、建立、保存物业管理服务账目，及时向甲方公告本管理区域内的重大服务事项；

7、不得将本物业整体服务及责任转嫁给第三方；

8、对本物业服务的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业服务内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意报有关部门方可实施；

9、按本合同第九条第1、2款规定，对甲方的违约行为进行处理；合同终止时，向甲方移交全部管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续；

10、法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

（3）在管理过程中，因下列因素所致乙方的损害，不论其为直接或间接，均构成对甲方的免责事由，甲方均不负赔偿之责：

1、天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；

2、暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾等违法行为等事由所致的损害，但因甲方故意或重大过失所致，不在此限；

- 3、因乙方故意或重大过失所致的损害；
- 4、因第三方之故意、过失所致的损害。
- 5、除上述各款外，其它不可归责于甲方之事由的。

(4) 在管理过程中，因下列因素所致的甲方的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

- 1、天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；
- 2、暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限；
- 3、因甲方故意或重大过失所致的损害；
- 4、因第三方之故意、过失所致的损害。
- 5、除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

六、付款及结算方式：

1. 付款方式：物业服务费按季度支付，每季度经采购人考核合格后支付。前三个月为试用期，试用期满须经采购方考核，考核不合格，采购方有权解除合同。根据考核结果，每三个月支付上一次服务费。招标人对中标人服务进行考核打分，考核平均分为90分（含）以上，支付约定合同款；考核平均分80分（含）-90分，则按90%支付约定合同款；考核平均分为60分（含）-80分，则按80%支付约定合同款；若考核平均分低于60分，终止合同。

因交警支队和车管所一年服务期内可能搬迁，如涉及搬迁的情况，采购人有权终止合同，所产生的服务费按实结算。

2. 原服务合同到期后至本次合同签订前由原物业管理服务单位提供延续服务，本次项目中标单位按照本项目中标价按实结算给原物业管理服务单位。

3. 双方合同期满后或不再续签合同的情况下，成交供应商需按原合同履行至采购人新招的服务单位进场为止。费用按原合同相应结算。

七、履约保证金

- 1、乙方在签订本合同之日，向甲方或甲方指定的机构提交履约保证金 元整。
- 2、履约保证金的有效期为甲乙双方签署验收满意说明之日起15个工作日内。
- 3、如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中取得赔偿。
- 4、履约保证金扣除甲方应得的赔偿后的余额在有效期满后30个工作日内无息退还给乙方。

八、质量保证

- 1、建立质量管理体系并有效运行，物业服务能够接受质量审核。
- 2、各项承诺指标及所采取的措施详见“投标文件”。

3、其他服务质量要求按常州市有关标准执行。

九、违约责任

1、任何一方出现违约，由此造成的直接经济损失均由违约方负责赔偿。

2、乙方若逾期交付服务，迟延履行违约金以逾期部分价款总额每日千分之二计算。罚金总额不能超过合同总金额的 5%。

3、甲方若逾期付款，违约金按每天赔偿逾期付款部分的 0.2% 计算，但违约金额最高不超过合同总价的 5%，一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑终止合同。

十、其他约定

1、比选文件、投标文件、“承诺书”等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。其他未尽事宜或遇不可抗力因素，由甲、乙双方协商解决。

十一、合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可向乙方发出终止部分或全部合同的书面通知书。

3、乙方在收到甲方发出的违约通知后 20 天内，或经甲方书面认可的延长的时间内未能纠正其过失；

4、如果乙方未能履行合同规定的其他义务。

5、本合同终止时，乙方应移交物业服务管理权，撤出本物业管理服务人员，协助甲方作好物业服务的交接、善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业服务全部档案资料等。

6、本合同终止前，在新的公司接管本物业管理服务前，除甲方要求乙方提前撤离外，乙方应提供合同到期后至少 1 个月的正常的物业服务，并按甲方要求做好交接、撤离工作。

十二、税费

甲方验收合格前发生的一切税费均由乙方负担。

十三、合同纠纷处理

甲乙双方通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始 10 个工作日内仍不能解决，双方可将争端提请常州仲裁委员会仲裁，该仲裁是终局的，对双方均有约束力，不涉及仲裁的合同履约内容继续履行。

十四、转让

乙方不得全部转让其应履行的合同义务。

十五、合同生效

本合同自甲乙双方盖章签字及见证方盖章签字之日起生效，如有变动，必须经三方协商一致后，方可更改。本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份。

甲方：

单位名称（章）：

单位地址：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

乙方：

单位名称（章）：

单位地址：钟楼区怀德中路中意宝第花园商务楼 14-403

法定代表人：

委托代理人：

电话：0519-88103396

开户银行：建行常州化龙巷支行

银行账号：3200 1628 7360 5073 5357

