

合同编号：\_\_\_\_\_

# 政府采购合同

## (服务类)

项目名称：江苏常州经济开发区公共卫生管理服务中心物业管理服务项目

甲 方：江苏常州经济开发区公共卫生管理服务中心

乙 方：常州市宜诚悦智慧物业服务有限公司

签 订 地：江苏常州经济开发区公共卫生管理服务中心

签订日期：2023年12月14日

采购人（以下称甲方）：江苏常州经济开发区公共卫生管理服务中心

供应商（以下称乙方）：常州市宜诚悦智慧物业服务有限公司

甲乙双方依据《中华人民共和国民法典》以及有关法律、法规的规定，经协商一致，订立本合同，以便共同遵守。

## 第一条 合同标的

乙方根据甲方需求提供下列服务：包括但不限于卫生保洁、环境维护及管理，设施设备日常维修、保养及管理，秩序维护管理及消防监控，食堂餐饮、其他相关服务及管理，系指根据合同规定乙方须承担与服务有关的所有辅助服务。

## 第二条 合同价格

### 1. 价款

签约合同总价（人民币，下同）：捌拾玖万伍仟整（小写：895000元）。其中含法定税金 6%，不含税金为¥844339.62元，税金为¥50660.38元。

本合同总价包括竞争性磋商文件所确定的采购范围相应服务的提供、人员（包括工资和补贴）、办公场所及设施、保险、劳保、管理、各种税费、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用，以及为完成该项服务项目所涉及的一切相关费用，采购人不再支付其他任何费用。

本合同总价款还包含乙方应当提供的伴随服务/售后服务费用。

### 2. 结算方式

2.1 预付款：合同签订（收到正式发票）后 15 天内支付合同总额的 30%，即：¥268500元（大写：贰拾陆万捌仟伍佰元整）

2.2 季度考核款：甲方于每季度结束对乙方考核合格且收到正式发票后的 15 天内共支付合同总额的 70%，即：¥156625元/季度，共计 626500元（大写：陆拾贰万陆仟伍佰元整）。

## 第三条 合同履行期限

本项目服务期限为一年，自 2023 年 12 月 1 日起至 2024 年 11 月 30 日止。其中：前三个月为试用期，试用期满须经招标人考核，考核不合格，招标人有权解除合同。

#### 第四条 组成本合同的有关文件

下列与本次采购活动有关的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

- (1) 竞争性磋商文件（编号：常采竞磋[2023]0150 号）；
- (2) 乙方提供的磋商响应文件；
- (3) 成交通知书；
- (4) 甲乙双方商定的其他文件等。

#### 第五条 合同款结算及支付

序号	阶段	付款条件	付款期限	付款比例	备注
1	预付款	合同生效收到正式发票后采购人支付合同总额的30%作为预付款给成交供应商	收到正式发票后15日内	30	签订合同时，供应商明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，采购人可不适用前述规定
2	每季度	经考核收到正式发票后，采购人每季度凭供应商提供的合法有效发票，考核结束后20日内根据考核结果按实支付。	收到正式发票后15日内	70	

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。
2. 本合同项下的采购资金由甲方自行支付，乙方向甲方开具发票。
3. 结算原则：固定总价。
4. 付款方式：采购人每季度支付物业管理服务费。经考核后，采购人每季度凭供应商提供的合法有效发票，考核结束后20日内根据考核结果按实支付。

#### 第六条 违约责任

1. 如乙方不能按约定进行服务的，甲方有权解除合同，同时有权要求乙方按照合同总价5%的标准支付违约金，解除合同的通知自发出之日生效。
2. 甲方未按合同规定的期限向乙方支付货款的，每逾期1天甲方向乙方偿付欠款总额的5%滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的5%。
3. 乙方未按本合同的规定和“服务承诺”提供伴随服务的，甲方有权提前解除本合同，同时乙方应按合同总价款的5%向甲方承担违约责任。

4. 乙方在承担上述一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

5. 乙方属虚假承诺，或是由于乙方的过错造成合同无法继续履行的，应向甲方支付不少于合同总价 30%违约金，若该违约金不足以弥补甲方损失，则应当赔偿甲方所有损失。

6. 其他未尽事宜，以《民法典》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

### **第七条 合同的变更和终止**

1. 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. 除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。乙方放弃或拒绝履行合同，履约保证金不予退还。

### **第八条 合同的转让**

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

### **第九条 不可抗力**

甲、乙方中任何一方，因不可抗力不能按时或完全履行合同的，应及时通知对方，并在 5 日内提供相应证明。未履行完合同部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方初步协商，并向主管部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失，免于承担责任。

### **第十条 争议的解决**

1. 因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（ 1 ）种方式解决争议：

（1）向甲方所在地人民法院提起诉讼；

（2）向甲方所在地仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。


2. 在法院审理和仲裁期间，除有争议部分外，本合同其他部分应继续履行。

### **第十一条 诚实信用**

乙方应诚实信用，严格按照竞争性磋商文件要求和磋商承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

### **第十二条 合同生效及其他**

1. 本合同自经甲乙双方授权代表签订并加盖公章后，自签订之日起生效。
2. 本合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，代理机构执壹份存档。
3. 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方（公章）： 江苏常州经济开发区公共卫生管理服务中心

单位地址：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

乙方（公章）： 常州市宜城悦智慧物业服务有限公司

单位地址：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

附件：

### 一、人员岗位设置明细表

序号	岗位	人数	要求
1	项目主管	1	男女不限，年龄在 40 周岁以下，具有大专（含）以上文化程度，从事类似项目管理工作 3 年以上管理经验，具有一定的材料编写能力。
2	保安	4	男性，年龄在 60 周岁（含）以下，身体健康，有责任心，形象较好，有处理突发事件的经验。
3	保洁	5	年龄在 60 周岁以下，身体健康，有责任心，品貌端正。
4	消控	4	男性，年龄 60 周岁以下，具有相应工作经验。
5	综合维修	1	男性，年龄在 50 周岁以下，具有相应工作经验。
6	厨师	1	男女不限，年龄 40 周岁以内，有 5 年以上厨师工作经验。
7	后勤	1	年龄在 60 周岁以下，身体健康，有责任心，品貌端正。

### 二、各岗位工作职责

#### 1. 项目经理

1. 负责物业服务的全面工作。
2. 根据物业管理委托合同和有关物业管理的法规、政策，组织员工向采购人提供物业综合管理服务。
3. 了解服务中心内各智能化设施设备的运行情况，负责组织员工跟进本项目特种设备和楼宇智能化设施设备现场维修、维保的协助工作，例如：监控、弱电系统、周界报警、门禁等设施设备的维保、维修的跟进及协助工作；协助跟进第三方电梯、消防等设施设备的维修、维保工作。执行各项管理制度，控制管理成本。

4. 负责制定健全各类规章制度和防范措施，落实存在职业危害因素岗位职业病防治相应制度，指导物业公司处置公共突发事件的组织指挥和各种处置方法的拟制、演练。

5. 对发生的各类安全事故和隐患要认真核实、区分责任，提出处理建议。

6. 指导检查项目管理工作，建立和完善行之有效的量化管理运作流程。

7. 每周组织一次项目工作例会，通过会议贯彻物业管理质量方针，落实各项工作，及时协调各项工作关系，对员工进行培训和教育，促进服务质量的提高。

8. 每周要完整的对所管理的物业进行一次巡视，以便全面检查安全生产隐患情况和服务工作质量情况并做好台帐记录。

9. 负责对所有物业服务人员的业务及安全生产消防培训指导和绩效考核。

10. 对影响办公的工作必须安排在非工作时间进行。

11. 生活垃圾分类管理、节能降耗工作。

## **2. 秩序维护服务（含消控人员）**

1. 24 小时对项目进行连续巡查，巡查次数不少于 3 次，确保项目内全年无治安、刑事案件，无火灾、交通事故和其他责任事故。有应急处理计划和措施，如有事故发生，能做到及时报警、保护现场，防止事态进一步恶化，时间处理及时率 100%；

2. 负责监控室的日常工作；

3. 负责消防、闭路监控异常情况处理，并负责晚间任务接受及下达；

4. 夜间巡查细致，不得睡岗、酗酒，发现情况及时处理并做好详细记录，若无法自行处理，需及时汇报上级；

5. 严格执行消防操作规程，定期进行消防演习，保证消防通道畅通，消防器材可随时启用；

6. 消控值班员熟练掌握设施的性能，严格执行操作规程，确保系统的正常运行，熟悉各区域情况，发现异常情况立即报告，出现报警信号时，应立即核查信号的真假，并采取相应的应对程序进行处理。消控值班员应严格遵守消防监控中心值班制度；

7. 接待来访人员业务咨询及指引工作；

8. 严格遵守人员、车辆、物品进出规定，做好台账记录；

9. 自行车、助力车、摩托车、汽车按指定地点停放并进行管理。

### **3. 保洁服务**

1. 清洁范围包括门厅、过道、办公室、电梯厅、卫生间等场所以及室外道路、广场、垃圾处置处、地下停车场、绿化带等相关公共区域。及时清扫积水、积雪，清洁区域无垃圾、杂物、异味，并进行保洁巡查。

2. 公共楼道及物业区域内道路地面整洁，无有形垃圾和建筑垃圾、无堆积杂物、无积灰、无积水和淤泥、无阻塞等。

3. 区域内垃圾等废弃物清理和公共卫生间保洁。

4. 建立消毒消杀工作管理制度，根据实际情况定期开展消毒消杀工作，有效控制病毒传播、害虫滋生：定期对各公共设备区域电梯、食堂、会议室等进行消毒消杀；定期对各类病虫害进行预防控制，定期杀灭蚊、蝇、鼠、蚁，并做到无滋生源，适时投放消杀药物。

5. 定期对屋顶平台清理保养，确保管道上、下直通，无滴漏现象；

6. 垃圾实行日产日清，垃圾桶、箱表面无污渍；



7. 每日安排若干名保洁人员对保洁区域进行清理, 保洁人员在工作时间随时清理垃圾, 尘土, 保持保洁区域的整洁, 保证保洁人员工作规范, 作风优良。

8. 物业管理区域公共场所、公共绿地、主次干道、房屋保洁 (不少于以下频次)

(1) 公共绿地, 每天巡查, 保持清洁;

(2) 露天硬化地面 (1 次/天) 清扫;

(3) 室外标识、宣传栏、信报箱、雕塑小品 (1 次/半个月) 擦拭;

(4) 水池、沟、渠定期清理, 保持清洁;

(5) 楼内公共区域大厅、通道、楼梯 (1 次/天) 拖扫; 雨雪天气增加次数;

(6) 主次干道 (2 次 / 天) 清扫;

(7) 电梯厅 (白天) (2 次/天) 拖扫;

(8) 设备设施房及机器表面每天巡查, 保持清洁。(1 次/半个月) 清扫;

(9) 共用活动场所 (1 次 / 天) 清扫;

(10) 消防栓、过道门、扶手等公共设施 (1 次/天) 擦拭;

(11) 公共卫生间每日定时巡视清洁;

(12) 电梯内 (1 次/天) 清洁消毒; 保持电梯轿厢内外无果壳、纸屑等杂物, 无污渍、无灰尘、手印、鞋印。

(13) 室外果壳箱 (1 次/天) 清洁、清运;

(14) 消防设施 (1 次/月) 清洁;

(15) 及时清扫积水、积雪, 清洁区域无垃圾、杂物、异味, 并进行保洁巡查;

9. 垃圾的处理与收集:

①根据采购人实际情况合理布设垃圾桶、果壳箱；

②垃圾每日收集 1 次，作到日产日清，无垃圾桶、果壳箱满溢现象；

③垃圾桶、果壳箱、卫生间便纸篓每日清理，更换垃圾袋，定期清洗，保持洁净。

#### 4. 综合维修服务

包括公共设施、设备及场地包含：公共照明、机电设备、供水设备、道路设备等。

1. 变配电、电气设备设施运行管理定期巡查；

2. 每天检查电梯、消防、供水、监控等设备运行情况，发现故障及时告知有关维修保养单位；

3. 定期对雨、污水管（井）清理保养，确保管道上、下通畅，没滴漏现象；

4. 路灯、楼道灯等处照明设备外观整洁、无脱落、无蜘蛛网、无积尘，完好率及维护更换率 100%，并按规定时间定时开关；

5. 维修养护制度健全并在工作场所明示，工作标准及岗位责任制明确，执行良好；

6. 对设备故障及重大事件有完善的应急方案和现场处理措施；

7. 道路、停车场平整通畅，交通标志齐全规范；

8. 各设备房及公共场所、场地，有危及人身安全隐患处有明显标志和防范措施；

(1) 变配电、电气设备设施运行巡查。

(2) 给排水系统、消防系统的运行管理和正常维修、保养。

(3) 弱电系统的日常操作与维护。

## 5. 食堂餐饮服务

1. 协助甲方完成每日原材料验收，保证原材料品质；
2. 根据甲方用餐标准，为甲方职工制作午餐餐食；
3. 合理搭配菜肴，制定每周菜单，并发送甲方确认后进行公示；
4. 保持食堂卫生，每餐餐后进行厨房、用餐区域清洁；
5. 餐厨垃圾日产日清，避免堆积产生异味、滋生细菌；
6. 食堂餐饮服务人员需具备相应健康证方可上岗。