

# 常州市政府采购合同

采购项目编号：JSZC-320400-JZCG-G2024-0042

采购人：常州市住房和城乡建设发展促进中心（以下称甲方）

住所地：常州市新北区天目山路 235 号

供应商：常州和鑫保安服务有限公司（以下称乙方）

住所地：常州市天宁区晋陵北路 18 号

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方按照常州市政府采购中心“常州市住房和城乡建设发展促进中心物业服务项目”的公开招标的结果签订本合同。

## 第一条 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、投标文件（含澄清或者说明文件）；
- 4、招标文件（含澄清或者修改文件）；
- 5、其他相关采购文件；
- 6、项目需求详见附件。

## 第二条 服务期限

物业管理服务委托管理期限三年，合同一年一签，达到合同约定顺延条件的续签下一年合同。本次合同期限为2024年3月21日至2025年3月20日。

## 第三条 委托管理事项

### 一、物业托管服务范围：

常州市住房和城乡建设发展促进中心办公楼，总建筑面积 4638.17 m<sup>2</sup>，共 5 层。其中：地下一层为车库、配电房、柴油发电机组设备，一层为大楼门厅、值班室、门前停车泊位、绿化带、交易服务窗口，2—4 层为办公区，其中：2 层有数据中心、物业管理办公室等，3 层为主要办公区域、大、小会议室，4 层为电

教室、食堂等。大楼设置 1 部电梯，消防联动报警及自动喷淋系统, 供电系统，通讯信息网络系统及楼宇监控系统。绿化为门前小面积绿化内的管理服务。

常州市住房和城乡建设发展促进中心办公大楼保洁、安保与秩序维护、会议服务、节假日值班室打扫、设施设备维护保养、绿化养护等服务；同时承担常州市住房和城乡建设发展促进中心应向水木年华小区物业公司支付的基础物业管理费（1 元/月·平方米）。具体支付期限及付款方式等事宜另行约定。

## 二、服务内容及要求：

### 1、项目管理服务：项目经理

（1）负责物业服务的全面工作。有行政事业单位物业服务工作经验 5 年以上，乙方不可随意更换项目负责人，如确需更换的，需提前一个月向甲方提出申请，经甲方同意后方可更换，否则视为违约，甲方可据此解除合同。

（2）根据物业管理委托合同和有关物业管理的法规、政策，组织员工向甲方提供物业综合管理服务。

（3）负责制定健全各类规章制度和防范措施，培训员工对消防安全、紧急救护、公共安全检查等突发性事件预案的组织指挥和各种处置方法的拟制、演练。

（4）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。

（5）指导检查清洁卫生和环境绿化、美化工作，建立和完善行之有效的清洁、绿化量化管理运作流程。

（6）每周组织一次工作例会，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；

（7）每月要完整的对所管理的物业进行一次巡视，以便全面检查服务工作质量情况；牵头在每月 20 日前完成对大楼电表、水表示数的抄录、统计和汇总工作。

（8）持证上岗，手机 24 小时开机保持畅通，每日巡查大楼至少 1 次，每周与甲方沟通通报工作至少 1 次，更换大楼物业服务人员及时向甲方汇报。

（9）物业服务职责范围内公共关系的处理。

（10）项目经理要求全职在岗，有项目经理工作经验。

### 2、安保与秩序维护人员

(1)全年 365 天 24 小时在岗。中心大楼应保持院内及院门口卫生整洁，确保

服务范围内无火灾、无安全隐患发生。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) 每日开展大楼巡查，内容包括安全情况、用水用电情况、绿化卫生情况、人员流动情况，区域包括大楼办公区域、地下室、楼顶平屋盖。白班每 3 小时 1 次，晚班每 2 小时 1 次，建立巡查台帐，及时将巡查情况向项目经理汇报。

(3) 每日及时做好各科室报刊信件的分类与发放（休息日除外）。

(4) 做好大楼电子监控管理，负责消防、监控异常情况处理。

(5) 无上门推销现象。

(6) 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。

(7) 熟记楼层分布，门岗保安按甲方要求做好访客登记事宜并提供指引，有问必答，热情、耐心解答进出人员的询问，并对老弱病残者及有困难者提供帮助。

(8) 值班电话保持 24 小时畅通，做好各种信息的记录、反馈。

(9) 引导职工及外来人员的车辆有序停放，维护范围包括地下室、1 楼大院、大院外门前道板。

(10) 及时跟踪大楼绿化情况，发现大楼绿化枯枝、死树现象后及时向项目经理反映。定期做好浇水、修枝、治虫等绿化养护工作。建立绿化养护工作台帐，及时做好养护记录。

(11) 男性，年龄 65 周岁以下（其中至少 1 名 60 周岁以下），有较好的身体素质和政治素质，有保安工作经历。

### 3、保洁与会务人员

(1) 确保大楼公共部位（走道、主楼道、门窗、扶手、墙面、天花板等）每日清洁到位，副楼道每周清洁 1 次，会同秩序维护员开展地下室清洁卫生每月 1 次（特殊情况除外），洗手间清洁卫生每日 2 次（上、下午各 1 次，及时安放补充卫生用纸，做好灭虫通风工作）。餐厅清洁卫生每日 1 次。

(2) 每天上班前完成甲方领导办公室的清洁卫生工作，协助大楼工作人员做好临时性保洁工作。

(3) 根据会议（活动）实际需要，提前做好大楼会议室、电教室的清洁卫生。

(4) 会务人员提前 15—30 分钟到会议现场，会前 5 分钟完成茶水、物品摆放

等准备工作。每 15 分钟左右为与会人员添加开水 1 次（组织者无要求的除外）。会议结束及时清理会场，不得早退，不得擅自换人。

(5) 电梯内地毯每月清洗 1 次（特殊情况除外），及时做好电梯内的灭虫去味清洁。

(6) 工作中发现属于物业服务范围内的问题及时向项目经理反映。

(7) 及时清理大楼垃圾，做到不积压、不乱堆放。

(8) 上班期间不串岗、不擅自离岗。

(9) 在工作时间内遇临时保洁任务，须第一时间进行处置。

(10) 协助安保与秩序维护人员做好绿化工作。

(11) 女性，年龄 60 周岁以下，身体健康，有较好的身体素质和政治素质。

#### 4、水电工

(1) 持电工资质证书，及时处理大楼报修项目，如遇困难问题及时向项目经理汇报、与甲方沟通。

(2) 每日巡查至少 1 次，做到及时发现问题，建立巡查台帐。

(3) 大楼内的设施设备做到每 15 天保养 1 次（电灯、自来水、电梯、开水炉、监控、消防、卫生等设施，与特约服务单位服务有重复的除外）。

(4) 发生突发事件做到随叫随到。

(5) 从节约能源出发，及时提出合理化建议，在维修保养过程中落实节约化方案。

(6) 男性，50 周岁以下，具有 5 年以上专业工作经验。

#### 5、节假日值班室保洁人员

在法定节假日前一天至假期结束的后一天，每天负责促进中心 301、302 值班室的保洁工作，确保地面、桌面及卫生间的整洁，保证热水供应；301 值班室的床铺及时更换，四件套清洗，保持床铺整洁。

### 三、考核管理

乙方接受甲方管理，甲方在每季度按《常州市住房和城乡建设发展促进中心办公大楼物业服务标准及考核目标》行使日常的管理检查和考核工作。

## 第四条 合同金额

一、本合同总价为¥318720.00 元/年（大写：叁拾壹万捌仟柒佰贰拾圆人

民币)。合同一年一签,三年合计¥956160.00元(玖拾伍万陆仟壹百陆拾圆)。

二、本合同采用总价包干制,合同期内费用不予调整,乙方考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素,在报价时自行预测并纳入总价中。费用包括基础物业费(1元/月·平方米)、税金、人员工资福利、相关社保劳保费用、加班费及其他企业费用等。

## **第五条 技术资料**

一、乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务(包含与服务相关的货物)的有关技术资料。

二、没有甲方事先书面同意,乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供,也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

## **第六条 知识产权**

乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务(包含与服务相关的货物)或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权,由乙方负全部责任。

## **第七条 产权担保**

乙方保证所交付的服务(包含与服务相关的货物)的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

## **第八条 履约保证金**

本项目不要求缴纳履约保证金。

## **第九条 合同转包或分包**

一、乙方不得将合同标的转包给他人履行。

二、乙方不得将合同标的分包给他人履行。

三、乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为,甲方有权解除合同。

## **第十条 双方权利义务**

一、甲方权利义务:

1、根据甲方对物业服务服务要求及乙方投标文件中的承诺,对乙方提供的服务及履行本合同情况实行验收考核;

2、因突发事件、重大活动等，甲方需调动乙方人员、设备时，乙方应服从甲方安排予以配合；

3、不干涉乙方合法的自主经营管理权；

4. 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

5、审定乙方撰写的物业管理服务管理制度和年度计划，检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

6、按合同约定向乙方如期支付物业服务费用；

7、在合同生效之日起向乙方提供相应建筑面积的管理用房（产权属甲方），由乙方无偿使用；

8、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电、通讯供应；

8、提供公用部位用具（如垃圾桶、卫生纸、废纸篓、茶叶篓、卫生球、洗手液等）；

9、协助乙方做好物业服务管理工作；

10、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

## 二、乙方权利义务：

1、更换本项目物业工作人员须事先征求甲方意见；

2、接受并配合甲方和相关管理部门的监督，并接受其考核；

3、在任何情况下（如灾害天气期间或重大活动期间），乙方均应保质保量按时完成甲方安排的指令性任务；

4、自觉执行国家的法律、法规，签订劳动用工合同，作业及管理人員工资不得低于常州市最低工资标准，发生工伤或者造成第三人人身伤害、劳资纠纷等，由乙方负责处理；

5、负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新（如拖把、笤帚等）；

6、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常物业管理工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；

7、接受甲方和社会监督，对存在的问题在指定时间内整改到位，并将整改结果提交甲方；

8、自主开展各项物业管理活动，但不得侵害甲方、物业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；

9、根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲方收取物业服务费用；

10、建立、保存物业管理台账，及时向甲方告知本管理区域内的重大物业服务事项；

11、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、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；

12、自行负责提供或委派人员的健康和安​​全，如发生人身损害或疾病，由乙方处理，与甲方无关；如因此给甲方造成损失或支出的，乙方全额赔偿；

13、合同终止时，向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续；

14、向水木年华小区物业服务公司按时支付基础物业费。

15、法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

三、在管理过程中，因下列因素所致的损害，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、刑事犯罪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、因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

4、因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

5、因乙方书面建议甲方改善或改进物业管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

6、因甲方或物业使用人重大过错指挥调派乙方工作人员所致的损害；

7、本合同标的物（含共用部位、共用设施设备）自然或人为导致的损坏，但因乙方故意或重大过失所致的除外；

8、除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

四、为维护公众、甲方及物业使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

## **第十一条 质量保证**

一、乙方应建立质量管理体系并有效运行，物业管理服务能够接受质量审核。

二、各项承诺指标及所采取的措施详见“招标文件”。

三、其他物业管理服务质量要求按常州市有关标准执行。

## **第十二条 款项支付**

一、本合同所有款项均以人民币支付。

甲方根据每季考核结果，按实际考核结果按季支付物业服务费用。每次考核结果达到 90 分（含）以上的，在收到乙方开具的正规发票后的 10 个工作日内，每次支付年度中标金额的 22.5%；未达 90 分的，每减少 1 分，扣该季度应付款的 1%；乙方在当年四个季度的平均考核得分达 90 分（含）以上的，年终一次性支付当年合同总价的 10%，全年平均分未达 90 分的，10%部分不予支付。

二、甲方支付的上述费用已包含的乙方应向水木年华小区物业服务公司支付的基础服务费，不受考核结果影响。若乙方未按时支付以上基础服务费，甲方有权暂停支付本协议项下的服务费；若给甲方造成损失，甲方有权单方面解除本协议，并有权要求乙方承担相应损失。

## **第十三条 违约责任**

一、合同一方不履行合同义务或违反履行合同义务约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任；

二、除不可抗力外，若乙方未按照本合同约定的时间提供服务，则视为乙方违约，每延迟一日，乙方向甲方支付合同总价的 1‰作为违约金，违约金总额不超过本合同总价的 5%；乙方延迟提供服务 10 天以上，甲方有权单方解除本合同，并且要求乙方承担合同总价 5%的违约金，因此产生的相关损失全部由乙方承担，解除通知送达对方时本合同即解除；

三、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，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%。

四、乙方无正当理由，违反本合同第十条及第十一条的有关规定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，造成甲方经济损失的，甲方有权扣留乙方当季物业费，同时乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金。

五、乙方无正当理由，违反本合同第四条有关规定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权要求乙方双倍返还；造

成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

六、乙方在承担上述四、五款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。

#### **第十四条 合同变更和终止**

一、本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更，中止或终止合同（双方另行约定的除外）。

二、本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方做好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料等。

三、本物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理公司的交错过渡最长为1个月，在此期间乙方应提供过渡期物业管理服务，过渡期物业管理费标准不变，由乙方收取；一个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

#### **第十五条 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。

#### **第十六条 争议的解决**

一、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（2）种方式解决争议：

- 1、向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；
- 2、向常州仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁；

二、在仲裁期间，本合同应继续履行。

#### **第十七条 诚实信用**

乙方应诚实信用，严格按照招标文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

#### **第十八条 合同生效及其他**

一、本合同自签订之日起生效。经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

二、本合同未尽事宜，遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

三、本合同正本一式两份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

甲方：常州市住房和城乡建设发展促进中心 乙方：常州和鑫保安服务有限公司

(盖章)

(盖章)

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日