

关于物业管理服务的定点采购馆合同

合同编号： 11N42502637X20215241

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业管理条例》、《公共机构节能条例》等法律法规的规定以及上海市物业管理服务定点采购项目招标投标结果，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，就 关于物业管理服务的定点采购馆合同事宜经双方协商一致，订立本合同。

一、合同主要要素：

1、乙方根据本合同的规定向甲方提供：

序号	采购编号	货物名称	规格描述	数量	单价(元)	合计(元)
1	0021-W09206	上海闵联园艺有限公司-物业管理服务	备注描述：	1(件)	1603322.00	1603322.00
总价（元）		1603322.00				
其中国库资金支付（元）		0.00				
自筹资金支付（元）		1603322.00				

2、合同金额：本合同金额为人民币 1603322（大写 壹佰陆拾万零叁仟叁佰贰拾贰元整），除按合同文件规定的暂列金额部分按实际发生情况进行结算外，与达到本合同文件规定要求与标准完成本物业服务项目（本合同所指的物业服务均包括对办公场所和其它公用场所的保洁、绿化养护等，不包括专业化的保安）有关的所有费用应包含在合同金额中，委托人不再另行支付任何费用。

3、服务期限： 2022年1月1日起至2022年12月31日止

4、服务地点： 上海上海市宝山区大场镇 上大路99号 上海大学宝山校区南区等

5、付款方式： 按季度支付

6、其它需要补充说明的事项：

（一）委托绿化养护内容

专业的绿化管理，行使正常的绿化养护和管理工作。即：绿化养护范围内的中耕除草、松土施肥、修剪整枝、草坪割草、病虫害防治、防汛抗台、抗旱防涝；养护绿地内确保绿化带清洁、整齐，无垃圾、杂物、杂草，无死树、无枯枝，无缺株；绿地养护范围内缺株及时补栽，需调整、新种、换种的苗木，乙方提出后由甲方决定，并由乙方实施；应积极完成甲方交办的其他突击性任务和指令性任务；绿地养护范围内各种附属设施应确保完好无损，完好率达到100%；应配备养护管理范围内所需的各种绿化养护工具、器具和物品，各种肥料、农药，以及器具的燃料和维修费等；承担绿化所产生的所有垃圾清运；未涉及内容按上海市绿化养护标准执行。养护具体内容是：

①乔木：采用穴施、及喷洒、水肥等进行施肥，及时防治病虫害，保持树木自然生长状态（或造型修剪），及时剪除黄枝、病虫枝、荫蔽徒长枝及阻碍车辆通行的下垂枝，及时清理干净修剪物，确保无杂草。

②灌木、绿篱：按季节施肥，及时防治病虫害，修剪成圆形、方形或锥形的，每周小修一次，每月大修一次，剪口平滑、美观，及时清除修剪物，及时剪除枯枝、病虫枝，及时补种老、病死植株、及杂草。

③草本类：按季节施肥，及时防治病虫害，每周剪除残花一次、清除杂草一次，及时剪除枯枝、黄枝。

④草坪及地被：按不同季节施肥，施肥均匀、淋水透彻，及时防治病虫害和补种萎死残缺部分，覆盖率达98%以上，每月修剪1-2次。

⑤派专人负责区域内水面、水池（如有的话）垃圾的清理，保持水面清洁、给排水畅通。

（二）委托绿化养护质量要求

1、绿化充分，植物配置合理，达到黄土不外露。

2、绿化植物达到：

①生长势好。叶子健壮：叶色正常，叶大而肥厚，在正常的条件下不黄叶，不焦叶、不卷叶、不落叶；被啃咬的叶片最严重的每株在5%以下(含5%)。

②枝、干健壮：无明显枯枝、死枝，枝条粗壮；无蛀干害虫的活卵活虫；介壳虫最严重处主枝干上100平方厘米1头活虫以下，较细的枝条每尺长的一段上在5头活虫以下(含5头)；株数都在2%以下(含2%)；树冠完整，分支点合适，主侧枝分布均称和数量适宜、内膛不乱、通风透光。

③树木有群体、个体特色效果，树木修剪合理，树形美观，无缺株、死树，植株生长健壮，树冠丰满完整，不倾斜，无断桩、坏桩。无徒长枝、病虫枝、过密枝、并生枝、枯死枝、伤损枝、下垂枝。基本无病虫害危害迹象，蛀干性害虫危害率不超过3%。树干每年涂白，高度一致。树干上无钉栓刻画的现象，树穴2米范围内无堆物、堆料、搭棚设摊、围栏等影响树木生长的现象。

④草坪覆盖率应基本达到100%；草坪内杂草控制在10%以内；生长茂盛颜色正常，不枯黄。

3、行道树需及时解决树木与电线、建筑物、交通等之间的矛盾，不影响车辆通行和高压线、路灯、交通指示牌。补栽树木应与原有行道树规格、品种保持一致。树穴有平整盖板或种植地被植物并长势茂盛黄土不裸露。

4、栏杆、园路、桌椅、井盖和牌饰等园林设施完整，做到及时维护和油饰。

5、无明显的人为损坏，绿地、草坪内无堆物堆料、搭棚或侵占等。

6、植保。提倡生物防治、人工防治，使用农药必须以不伤害人体健康为前提，尽量使用高效低毒的农药。在确保周边环境安全前提下（生活区需提前告知），使用农药必须做好操作人员的防护措施，必须在晴朗无风的天气一次完成，喷药后4小时内下雨的，则待天晴后重喷。使用小型喷雾器或手动喷雾器，避免药液扩散，影响他人健康。

7、绿化生产垃圾(如：树枝、树叶、草沫等)重点地区路段能做到随产随清，其它地区和路段做到日产日清；绿地整洁，无砖石瓦块、纸屑、果皮、筐和塑料袋等废弃物，并做到经常保洁。所产生的绿化垃圾一并由养护单位负责清运、处理。

8、古树名木养护按《上海市古树名木和古树后续资源保护条例》要求执行。

9、上述工作每次完成后，应即时予以记录备案。

10、泔池和池塘的水面清洁、及野生动物的养殖管理：派专人对水面进行清洁，打捞漂浮物等；泔池内养殖大量鱼类，为保持水质和鱼类正常生长，定期进行水质消毒；夏秋季易出现绿藻现象必须重点处理，严禁绿藻大量出现；对泔池出水口网罩做好管理工作，防止因网罩脱落造成鱼类流失现象发生；每日对野生动物饲养棚舍进行打扫和消毒，同时保持棚舍周边卫生整洁；做好野生动物的打疫苗工作；观察野生动物状态并记录完整，乙方一旦发现野生动物有异常，须及时采取措施和上报；发生野生动物生病应在兽医的指导下及时采取有效措施，防止因处置不当出现死亡，对因年老自然死亡的野生动物应在野生动物专家的指导下按规定做好处理工作；做好上级野生动物管理部门各项检查和上报工作。

（三）委托绿地养护标准：

参照《上海市花园单位考核标准》和市《园林植物养护技术规程》执行。绿地设施及硬质景观完好无损。植物群落完整，层次丰富，黄土不外露，有整体的观赏效果。有专业或资质要求的工作岗位，其从业人员必须符合国家与上海市相关要求。

1、植物配置合理。乔、灌、花、草搭配适当，能凸显各区域绿化特色；绿化充分，无裸露土地。

2、花草树木生长正常，修剪及时，具有光泽，无积尘，无枯枝败叶，无病虫害，无杂草。室外绿化养护应达到绿地及花坛内各种植物存活率100%。树木生长健壮，树冠完整、美观，修剪适当，主侧枝分布匀称，内膛不乱，通风透光；在正常条件下，不黄叶、不焦叶、不卷叶、不落叶；被啃咬的叶片最严重的每株在5%以下；无蛀干害虫的活卵、活虫；介壳虫为害不明显；树木缺株在2%以下；树木无钉栓、捆绑现象；植物季相分明，生长茂盛；乔木修剪科学合理，剪口光滑整齐，树冠完整美观，无徒长枝、下垂枝、枯枝，内膛不乱，通风透光；花灌木花后修剪及时，无残花。

3、绿篱、色块、球类生长健壮，叶色正常，修剪造型美观，无死株和干枯枝，有虫株率在2%以下。绿篱修剪整齐有型，保持观赏面枝叶丰满。

4、草坪保持平整，高度>5cm（冷季草坪高度>7cm），无病虫害，草屑及时清理，覆盖率达到95%以上，修剪及时整齐美观，叶色正常，无杂草。

5、花坛草花及时更换，种植株行距适宜、均匀、整齐，图案色彩搭配合理。宿根花卉管理及时，花期长，花色正，无明显缺株。

6、绿地内立视应无明显杂草，土壤疏松通透；草皮无病斑，植物枝叶无虫害咬口、排泄物、无悬挂或依附在植物上的虫茧、休眠虫体及越冬虫蛹；绿地内无垃圾，乔木无树挂；绿地无破坏、践踏及随意占用现象；绿地整洁，无杂树，无堆物堆料、搭棚、侵占等现象；设施完好，无人为损坏，对违法行为能及时发现和处理。

7、绿化生产垃圾及时清运，承担绿化垃圾的清运。

二、合同文件的组成和解释顺序如下：

1. 本合同执行中双方共同签署的补充与修正文件及双方确认的明确双方权利、义务的会谈纪要；
2. 本合同书
3. 本项目中标或成交通知书
4. 乙方的本项目投标文件或响应文件
5. 本项目招标文件或采购文件中的合同条款
6. 本项目采购文件中的采购需求
7. 其他合同文件（需列明）

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，按照上述文件次序在先者为准。同一层次合同文件有矛盾的，以时间较后的为准。

三、合同条款：

第一条 一般规定

（一）遵守法律

1、甲乙双方在履行合同期间需遵守国家和本市有关法律法规和行业规范标准要求，对法律法规文件规定的物业管理服务单位需要获得的许可证、执照、证件、批件等，乙方需依法取得，并且在合同期间保证前述许可、证照的有效性，及相应的资质等级不降低。

2、乙方应按时向所雇用人员发放工资，并按照规定办理有关保险，依法缴纳相应税费。

（二）保密责任

甲乙双方在订立和履行合同过程中负有保密责任，双方签订的保密协议作为合同附件。

（三）廉政责任

甲乙双方在物业项目招投标和履约过程中应严格遵守相关廉政建设法律法规和工作纪律要求，严格履行合同义务。双方签订的廉政协议作为合同附件。

第二条 物业管理服务（包括对办公场所和其它公用场所的保洁、绿化养护等，不包括专业化的保安）范围

乙方所接受的物业管理服务范围是建筑产权标注区域，及其配套设施设备等资产在内的管理服务，不涉及资产的所有权。具体详见合同附件。

物业竣工图纸及物业构成明细应作为合同附件，物业构成明细以甲乙双方实际验收交接清单为准。

第三条 物业管理服务（包括对办公场所和其它公用场所的保洁、绿化养护等，不包括专业化的保安）的内容和要求

具体服务内容和要求详见项目招标文件和乙方的投标文件。

除上述约定的物业管理服务内容外，甲方因机关正常运营需要，需委托乙方提供其它服务（合同文件服务范围以外的服务，如通讯、理发、送水、洗衣、自行车免费租赁、物品搬移等服务，以及甲乙双方协商约定的突击性、临时性服务等）的，视为延伸服务，延伸服务的内容、标准和服务费用由双方另行约定。

第四条 专项服务分包

1、乙方对专业性强，技术要求高的管理服务项目，可进行专业分包，但不得将物业管理服务合同约定的全部事项一并委托

给他人。除乙方投标文件中已说明的委托专项服务事项外，非经甲方事先书面同意，乙方不得进行对外专业分包。

2、乙方所选定的专业分包单位，必须具有相应的专业资质。乙方所签订的分包合同的服务标准不得低于本合同的服务标准，并对专业服务企业的服务行为承担连带责任。专业分包单位不得将专业分包项目再次转包。

3、分包合同不能免除乙方在本合同中应承担的任何义务和责任。乙方应对分包服务项目进行相应监督管理，保证合同的履行。

第五条 管理服务的质量标准

乙方应在本合同履行期限内，对本物业的管理服务达到甲方在招标书中提出的、乙方在投标书中承诺的以及在管理服务方案中具体表明质量标准。详见招标文件和乙方的投标文件。

第六条 合同期限

本项目合同服务期自 2022年1月1日起至2022年12月31日止。

第七条 合同价款

- 1、本合同价款按双方协商内容、范围，合计：大写人民币 壹佰陆拾万零叁仟叁佰贰拾贰元整（¥ 1603322元）。
- 2、除根据合同约定在物业管理服务过程中需进行增减款项外，合同价款不作调整。

第八条 支付方式

（一）支付时间

按季度支付

期次	支付金额(元)	支付比例（%）
1	1603322	100

（二）付款程序

在乙方完成物业管理服务各项工作，经甲方考核符合要求并确认无误后，由甲方组织向乙方支付。所有支付由甲方收到发票后，向乙方支付。如乙方的物业管理服务工作未达到所承诺的服务标准和要求，必须经整改达标后，方可支付当期的物业管理服务费用。如经两次整改仍不合格，甲方有权终止物业管理服务合同并不再支付任何费用。

第九条 甲方的权利义务

- 1、审定乙方编制的物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修计划和有关费用预算等，监督乙方管理服务工作的实施。甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更建议。
- 2、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，便于乙方开展工作。
- 3、制定、审议、修改物业管理区域共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度。审核涉及本物业公共部位固定资产配置、绿化和设备改造等事项，并根据批准的方案委托乙方实施。
- 4、对物业管理服务质量进行监督检查和考核，对不符合质量标准的管理服务要求乙方整改落实。
- 5、为乙方的管理服务提供合同文件规定的工作条件，包括办公用房、设备工具库房（包含合同文件规定应由甲方提供的相关工具、物料）、员工更衣及休息场所等，以及甲方掌握的物业管理服务所必需的图、档、卡、册等资料。
- 6、对乙方的节能工作进行指导，下达有关物业年度节能指标，督促乙方加大节能管理力度，提高用能设施设备的能源利用效率。
- 7、根据有关部门的要求，指导、协调乙方妥善处理与物业管理服务相关的控烟、爱国卫生等工作。
- 8、定期召开协调会议，与乙方沟通协调物业管理服务相关事宜，组织实施第三方物业管理服务满意度测评，配合乙方提升本物业的服务质量。
- 9、加强对机关工作人员的安全教育，并遵守有关安全规定。

第十条 乙方的权利义务

- 1、在承接物业时，对物业工程技术档案资料、共用部位、设施设备等进行查验,并做好书面确认工作；对所有图、档、卡、册等资料应做好管理和建档工作。

- 2、在本物业管理服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按要求委派符合岗位资格要求的人员履行本合同。
- 3、根据法律法规的规定及本物业的实际情况开展物业管理服务，编制物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修保养计划和合同文件规定应由甲方承担的相关费用预算，报送甲方审定。
- 4、保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，做好从业人员有关政治素养方面的审核。如需调整主要管理人员及技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后及时作出调整。
- 5、非经甲方书面许可，不得改变物业管理区域内共用部位、共用设施设备的用途；不得占用、挖掘物业管理区域内道路和场地；确因工作需要，乙方应事前以书面形式向甲方提出申请并经同意后，方可实施，施工不得影响机关工作秩序。
- 6、对有违反或影响本合同执行，包括影响机关正常办公秩序的行为，乙方应及时整改。
- 7、协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作，对物业管理服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度，完成甲方下达的物业公共部位年度节能指标。
- 8、乙方应协助甲方做好本物业管理区域的安全生产和事故防范工作，对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取详细的事故防范措施，制定应急预案，并组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。
- 9、按要求组织成立服务质量监督检查部门，定期对物业管理服务质量进行内部监督检查，及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。
- 10、自费投保物业公众责任险。
- 11、乙方应在年底前向甲方提交物业管理服务年度总结报告；合同期限届满前，乙方应向甲方提交物业管理服务总结报告；合同期限届满且不再续签新合同时，乙方应向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料，并填写移交清单，由双方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

第十一条 物业管理用房

甲方根据相关要求向乙方提供的物业管理用房建筑面积为 186733.6 平方米，位于 海大学宝山校区（上大路99号）。物业管理用房属业主所有，供乙方在本合同期限内使用，但不得改变其用途。

第十二条 违约责任

- 1、乙方按合同约定的质量标准履行物业管理服务职责而甲方逾期支付物业管理服务费用的，每逾期一天按未付物业费用金额的0%向乙方支付违约金。
- 2、乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方在双方协定期限内达到甲方或第三方评估机构认定的管理服务质量标准后，甲方应支付相应的管理服务费用；乙方延迟履行超过30日的，甲方有权解除本合同。
- 3、乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，给甲方造成损失的，甲方可要求乙方按实赔偿；因乙方管理服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权解除合同。
- 4、因乙方原因导致重大火灾、失窃等事件或其他违反法律、法规和规章规定的行为的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。
- 5、乙方对投标时及合同中承诺的主要管理人员安排情况自行变动而未经招标人同意的，将按照违约处理，情况严重的，甲方有权解除合同。

第十三条 争议解决方式

双方发生争议的，尽可能通过协商解决；协商不成的，可向有关部门申请调解，或者（请在选择项中打“√”）

☐ 提请上海市仲裁委员会仲裁。

☐ 向甲方所在地法院提起诉讼。

第十四条 合同生效

- 1、本合同签订后经双方签字、盖章后生效。本合同一式二份，甲乙双方各执一份。
- 2、本合同双方的地址、传真等联系方式为文书、信息的送达地址，变更须书面通知对方。

合同双方：

甲方：上海大学

乙方：上海闵联园艺有限公司

地址：上海市宝山区上大路99号

地址：上海上海市闵行区上海市闵行经济技术开发区剑川路2399号

电话：13817902912

电话：021-64632848

联系人：顾世明

联系人：沈伟荣

开户银行：中行闵行开发区支行

银行账号：449459220968

签署日期： 2021-11-26