

留置区物业管理-合同包一（第**1**包）

政府采购合同

（服务类）

政府采购合同编号：**N5115242024000013-1**

履约地点：四川省长宁县廉洁教育基地

签订地点：四川省长宁县廉洁教育基地

签订时间：**2024**年**06**月**01**日

采购人（甲方）：中国共产党长宁县纪律检查委员会

采购人地址：四川省长宁县翡翠大道长宁县廉洁教育基地

供应商（乙方）：成都合达联行物业服务有限公司

供应商地址：成都市温江区万春镇天乡路二段**88**号附**7**号**158**栋**1**层

依据《中华人民共和国民法典》 《中华人民共和国政府采购法》与项目行业有关的法律法规，以及留置区物业管理采购项目 的《磋商文件》，乙方的《投标（响应）文件》及《中标（成交）通知书》，甲乙双方同意签订本合同。具体情况及要求如下：

一、标的信息

单价(元): 1,616,142.00 数量: 1.00 单位: 年 总金额(元):¥ 1,616,142.00

品目编码	C21040000	品目名称	物业管理服务
采购标的	长宁县纪律检查委员会物业服务采购项目	服务范围	同磋商文件一致

合计金额人民币（大写）：壹佰陆拾壹万陆仟壹佰肆拾贰元整（¥1,616,142.00）

二、服务要求

一、前台接待服务

- 1.负责长宁县廉洁教育基地前台24小时，住宿登记及接待服务；
- 2.负责各室报刊、邮件收发：在收到各类报刊、邮件后2小时内分发完毕；
- 3.负责对来访者进行预约确定，详尽记录来访访客姓名及单位、离去时间。
- 4.负责物业服务中心及客房接待服务；
- 5.负责各类物业类投诉处理；
- 6.完成甲方临时交办的其他物业管理范畴的服务。

二、会议（展厅）接待服务

- 1.为甲方提供会务接待服务；
- 2.按甲方要求完成会场布置、会前准备、会间服务、会后整理（茶具、茶叶、矿泉水、横幅、会务文具、音像等设施由甲方提供）；
- 3.负责为甲方各部门召开的会议提供会议安排和热水供应；
- 4.会议服务应由甲方提前一天通知乙方做好准备。
- 5.负责项目管辖服务区域内展厅接待工作。
- 6.完成甲方临时交办的其他物业管理范畴的服务。

三、秩序安防服务

- 1.负责实施物管区域内24小时封闭式消防管理、巡检、定点定时执勤服务；
- 2.负责建立并优化24小时公共秩序防范制度；
- 3.负责区域内24小时公共秩序防范工作；
- 4.负责区域内24小时公共秩序及车辆疏导及车辆停放管理；
- 5.预防和制止突发事件；
- 6.完成甲方临时交办的其他物业管理范畴的服务。

四、设备设施日常运行管理服务

- 1.负责物管区域设施设备的日常运行管理，安排专职维管人员开展项目设施设备的巡检与维护工作；
- 2.开展易损易耗件的维修、更换工作，对需要购买的材料，提前将计划上报甲方，并建立各种材料的使用台账；
- 3.及时排查统计设施设备存在问题并上报甲方，提出维修、维保建议。
- 4.完成甲方临时交办的其他物业管理范畴的服务。

五、卫生保洁服务

- 1.负责管辖区内公共道路的保洁，进出道路、雨污管网、池、井、化粪池的保洁及疏通清运等；
- 2.负责绿化带和水池的保洁清扫；
- 3.负责公共卫生保洁：主要包括厅堂、走廊、护栏、卫生间、门窗的清扫、保洁及公共区域地面、墙面的日常养护、开水间及清洁间的保洁、停车场的保洁、卫生间每日冲洗，由专人负责管理，定期药物消杀，做到无蝇、无臭味、无堵塞；洗手台无水迹，镜面、墙面干净；地面无积水和泥土，厕所周围无垃圾、杂物；
- 4.负责室内卫生保洁，办公室、大、小会议室、活动室、住宿客房的保洁，做到场所、物件整齐，窗明镜净，地面无灰、无纸屑、无油污和积水等；
- 5.负责共用设施保洁，垃圾箱、装饰物、植物盆、消防栓、消防箱、公共设施、设备机房、管道、指示牌的保洁；

- 6.负责定点堆放的垃圾清理，垃圾日产日清，带汁或易变质垃圾物**2**小时内清理；
- 7.负责紧急情况听从甲方安排调遣，认真完成本职工作，完成甲方临时交办的其他物业管理范畴的服务。
- 六、客房服务**
- 1.负责客房保洁服务，客房布草及低值易耗品更换。
- 2.负责办理出入和用餐客人的接待、登记工作，做好住宿的统计工作。每月**1**日下午**5**点前将上月的住宿情况准确进行统计，报甲方审核。
- 3.负责掌握最准确的房态（入住与否、床位情况），为客人办理入住手续并根据要求分配房间，确保客人得到快捷、高效及温馨的服务。
- 4.负责每日对客房进行清理打扫，做到室内设施摆放有序，床单、被套干净、整洁，并定期洗涤消毒。
- 5.负责客房内被套、床单、枕套、一次性日用品做到一住一更换一清洗。客人退房时检查和清点客房内的物品是否完好，客人有无遗留物，如有情况应及时报告前台。（有无时间要求）
- 6.负责做好客房的定期计划卫生，客房内物品统一固定位置摆放，室内植物须及时浇水，随时保持其干净、整洁、舒适的环境。
- 7.完成甲方临时交办的其他物业管理范畴的服务。

- 七、厨房服务**
- 1.负责做好基地食堂的自助餐、对象餐、桌餐的制作，并根据甲方的要求进行菜品的改进。（供餐时段：周一至周日提供早餐、中餐、晚餐。供餐人数：全体干部职工。供餐菜品：中餐晚餐至少提供三荤两素菜品，早餐提供各类面食、稀饭、豆浆饮品等。）
- 2.负责做好后厨物资的管理，按照食堂卫生管理制度的要求进行食品安全的管理。
- 3.负责做好自助餐菜品的提前预制表的准备，并上报甲方办公室审核。
- 4.负责做好厨房团队的食堂卫生、安全的培训，并确保厨房各岗位员工能严格执行，不出现任何一起食堂卫生的安全事故。
- 5.完成甲方临时交办的其他物业管理范畴的服务。
- 人员编制详见附件**1**：《人员编制表》

三、合同定价方式、付款进度和支付方式

合同定价方式： 固定总价

期次	支付金额（元）	计划支付日期	收款人	支付说明
1	404,035.50	2024-09-27	成都合达联行物业服务有限公司	按季度向乙方支付合同金额。每季度考核合格后，达到付款条件起 30 日内，支付合同总金额的 25.00% 。支付方式为分期付款。每季度第一个月下旬支付上个季度费用。
2	404,035.50	2024-12-27	成都合达联行物业服务有限公司	按季度向乙方支付合同金额。每季度考核合格后，达到付款条件起 30 日内，支付合同总金额的 25.00% 。支付方式为分期付款。每季度第一个月下旬支付上个季度费用。
3	404,035.50	2025-03-27	成都合达联行物业服务有限公司	按季度向乙方支付合同金额。每季度考核合格后，达到付款条件起 30 日内，支付合同总金额的 25.00% 。支付方式为分期付款。每季度第一个月下旬支付上个季度费用。

期次	支付金额（元）	计划支付日期	收款人	支付说明
4	404,035.50	2025-06-27	成都合达联行物业服务有限公司	按季度向乙方支付合同金额。每季度考核合格后，达到付款条件起30日内，支付合同总金额的25.00%。支付方式为分期付款。每季度第一个月下旬支付上个季度费用。

四、履约保证金

是否收取履约保证金：是

履约保证金收取比例：5.00%

履约保证金金额（元）：80,807.10

履约保证金收取方式： 银行转账

五、验收标准和方法

每月考核总分100分，上季度考核分值以90分为合格，当考核平均分为90 分及以上时，支付全额费用，每低于5分扣除上季度费用的1%，以此类推。考核标准详见附件2：《物业管理月度考核评估表》。单月考核分值低于70分时甲方有权单方面无条件解除合同，连续三个月或累计六个月低于90分时甲方有权单方面无条件解除合同。

六、甲方的权利和义务

- 1.拥有对本物业项目费用开支的审核和决定权。
- 2.审定乙方制定的年度物业管理服务工作计划,指导乙方物业管理的执行情况
- 3.与当地政府部门协调，为乙方提供必要的管理条件,提供因管理所需的符合法律要求的文件、执照和许可证。
- 4.审批物业维修费用的使用预算及执行情况。
- 5.有权对乙方项目经理、主要管理人员及关键岗位人员进行审核，有权对上述人员的更换提出建议，有权查阅乙方所有服务人员的档案资料，并拒绝乙方不符合要求的人员进入本项目。
- 6.向乙方提供必要的办公用房、库房、更衣室、员工寝室并配置室内相应设施。
- 7.负责按照合同约定按期支付费用。

七、乙方的权利和义务

- 1.根据有关法律、法规及本合同的约定，在甲方委托乙方提供物业服务的物业管理区域内提供相应的物业服务。在本项目设立专门机构或代表，负责本项目的日常服务管理并代表乙方履行本合同的全部权利和义务。如因乙方过错给甲方造成罚款或其他行政处罚，乙方应向甲方承担赔偿责任。
- 2.为本项目组建并保持一支高素质具有勤奋、诚信、务实、精干、创新进取的服务团队，并对乙方员工的管理教育和人身安全依法承担责任。乙方不得因与其职工之间的纠纷影响本合同的履行。
- 3.乙方负责本项目物业服务所有人员的配备，未经甲方审核同意不得随意调换。乙方出于合理的理由认为上述人员需要替换时，在甲方同意并认可替换人员后，乙方可以替换但须保证其工作内容的完全准确交接。
- 4.建立服务人员档案，保持本项目主要服务人员的相对稳定。
- 5.保证在本项目的服务人员遵守国家法律法规和甲方的各项规章制度，负责对本项目人员进行专业、职业及服务技能培训，进行防火、防盗、防灾、防意外等安全知识教育和节能降耗、热诚服务的职业道德教育。
- 6.所有管理人员、服务人员均应达到下列要求:经培训后上岗，并按长宁县疾病预防控制中心有关规定，持有健康证;仪容、仪表及服务态度均应符合甲方要求;不得与客户发生争执;电工等专业人员应具备相应上岗证书。
- 7.针对该项目建立质量控制体系，按照ISO质量管理体系的标准实施全面质量管理,使该项目物业服务质量稳步提高。
- 8.乙方应按国家规定为员工办理社会保险;乙方人员在工作时间因违背安全操作规程原因导致的人身、财产损害，由乙方承担相应责任,与甲方无关。
- 9.乙方应定期对员工进行职业道德教育和业务培训，员工应正确使用范围内设施设备，并做好维护保养工作;因使用不当而损坏设备设施、任何物品或导致任何人员伤害的,乙方须承担全部责任。
- 10.乙方对甲方移交的由乙方管理使用的设备、材料等应当妥善保管、使用，对非正常损坏的,应当及时修理,并报经甲方同意后更换。
- 11.负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备等的年度维修养护计划和大中修方案,经双方议定后由甲方组织实施,并支付相关费用。

- 12.建立妥善保管和正确使用物业管理档案、方案,并负责及时记载有关的变更情况。
- 13.乙方应合理使用各类维修材料、物料、耗材、水、电、气,不得浪费
- 14.在遇到防盗、泄密、火灾、停电、停水、设备故障等突发情况时,需及时告知甲方,并及时启动应急预案进行处理。
- 15.乙方服务人员因执行本合同约定的事务与任何第三方发生纠纷或本项目区域内发生的设备故障、消防、治安等问题,应及时报告甲方,寻求甲方支持、主动、及时解决。
- 16.正确使用各种设施设备,保证设施设备的安全、稳定、合理、有序运行。由乙方制定设备的维护保养计划,甲方可直接委托生产厂家或专业公司并签订维护保养合同。乙方组织具体维保活动,对本物业专业维保公司提供的消防系统、煤气报警系统、电梯、锅炉、监控系统、柴油发电机组、中央空调系统维保过程进行监督跟踪。
- 17.乙方有权要求甲方支付本合同约定的服务费用。
- 18.其他:
- (1)乙方不得擅自占用或改变物业公共设施的使用功能;
- (2)乙方应妥善保管甲方提供给乙方的全部材料以及在合同期内收集的全部资料,并承担保密义务。
- (3)若甲乙双方共同认为有必要为物业内的房屋、共用设备设施、共享区域或相关场地等投保时,乙方应积极协助,相关费用由甲方另行支付。

八、违约责任

- 1.因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容,乙方有权要求甲方在书面通知所规定的期限内解决,甲方逾期三十日不解决的,乙方有权解除合同。乙方提供的服务达不到本合同约定的服务标准(非物业管理方责任的除外),甲方有权要求乙方在书面通知规定的期限内整改,乙方逾期十日不进行整改,或整改后未取得甲方认可的,甲方有权解除合同。甲方向乙方发出的书面解除合同通知书自送达乙方之日起发生法律效力。
- 2.在合同有效期,若出现下列情况之一,在乙方完成全额赔偿后,甲方可自行决定终止合同,乙方应在合同终止的十日内完全撤出本项目:
- (1)乙方在履行职责时严重疏忽,造成本项目区域发生火灾、大批人员食物中毒等重大责任事故。
- (2)乙方在履行职责时严重疏忽,或在合同项下属有意或蓄意之过失,给甲方造成严重损失。此种严重损失不限于物质损失,亦包括形象、声誉等无形资产损失。
- (3)乙方内部重组或股权转让以及其他原因导致破产或无法继续履行合同约定义务。
- 3.乙方在履行职责时严重疏忽,造成本项目区域发生火灾、食物中毒等重大事故,除终止合同外,乙方应按照本协议约定的合同期内物业费用总金额的5%向甲方支付违约金,并承担给甲方及相关人员造成的全部损失。
- 4.乙方服务质量达不到要求时,适用以下违约责任条款:
- (1)乙方经营服务范围内的卫生质量,包括但不限于环境卫生、个人卫生等,在监督部门的卫生检查或检测中达不到标准时,甲方将扣除乙方当月10%的物业费、乙方必须在10日内整改并检测达标。若乙方连续三次不达标或在一年服务期内累计五次不达标,甲方有权解除本合同。
- (2)合同终止后,乙方如不能按期撤离本项目现场,甲方可采取必要措施使乙方撤离,由上述原因而产生的一切费用、责任及后果由乙方承担。
- 5.合同签订后,甲乙双方任何一方无正当理由,单方面擅自提前终止或解除合同的应向对方支付贰拾万元的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的,还应给予赔偿。
- 6.甲方违反合同约定不及时支付物业费,每逾期一日,甲方应按日支付未付金额的万分之一违约金给乙方,直至甲方按约定支付物业费,如造成乙方经济损失还应承担赔偿责任。
- 7.乙方应对本合同内容、甲方提供的一切资料、甲方的秘密、本基地信息、甲方未明示可以公开的其他一切信息保密,不得将其透露给第三方,否则甲方将追究乙方的法律责任。同时甲方有权解除合同,合同解除后,乙方应在甲方要求的期限内撤离物业管理区域,并将完整的物业服务档案和物业档案交给甲方,同时乙方应退回甲方多支付的物业服务费用。乙方的保密义务不因本合同的终止或解除而终止。
- 8.其它条款
- (1)甲方有权要求乙方撤换不能胜任本职工作、行为不端或玩忽职守的项目经理或其他管理人员,乙方应予积极撤换。如果乙方无正当理由拒绝更换项目经理或其他管理人员,甲方有权单方面无条件解除合同并不予退还履约保证金。更换后的人员应为乙方本单位人员,且不得低于原投标承诺人员所具有的资格和条件。
- (2)乙方如有转包、违法分包、挂靠的情形,甲方有权单方面无条件解除合同并不予退还履约保证金,乙方应承担相应损失。
- (3)如一方违反合同任何义务、承诺、保证均构成对本合同的违反,另一方有权要求违约方在其书面指定的期限内纠正违约行为,并有权要求违约方承担违约责任。如违约方未能在前述期限内纠正违约行为,另一方有权解除服务合同并有权主张损害赔偿。
- (4)甲乙双方均必须保证合同中“合同双方当事人”一栏所填写内容真实有效。
- (5)合同中提及的通知均指书面通知。如果书面通知以邮件的形式送达对方,则通知时间以到达地邮戳为准。
- 9.合同变更、解除和终止的约定
- (1)服务期一年,如根据服务效果考核情况,可以续签,最多续签两年。合同一年一签,每年考核合格后续签下一年度

合同。

(2) 合同终止,甲方重新选聘物业管理企业并与其签订物业服务合同后,乙方应在甲方与新的物业服务企业签订合同之日起30日内撤出本物业,并移交物业管理用房以及与本物业的物业管理有关的全部档案资料。

(3) 合同终止或解除后,甲乙双方应做好债权债务的处理,包括物业管理服务费用的清算,服务人员解散,对外签署的各种协议义务履行等;乙方应协助甲方做好服务的交接和善后工作。

九、不可抗事件处理

1.在合同有效期内,任何一方因战争、洪灾、台风、地震等不可抗力事件导致不能履行合同,则合同履行期可延长,其延长期与不可抗力事件影响期相同。

2.受阻一方应在不可抗力事件发生后尽快用电话通知对方并于事故发生后30天内将有关部门出具的证明文件等用特快专递或挂号信寄给对方审阅确认。

3.不可抗力事件延续90天以上,双方应通过友好协商,确定是否继续履行合同。

十、解决合同纠纷的方式

1.因服务的质量问题发生争议,由具有法定资格条件的质量技术监督(检测)机构进行质量监督。符合服务标准的,鉴定费由甲方承担;服务不符合标准的,鉴定费由乙方承担。

2.合同履行期间若双方发生争议,双方应本着友好合作的态度,就合同履行过程中发生的违约行为,及时协商解决。如不能协商解决的,可向合同履行地法院通过诉讼解决。

十一、合同生效及其他

1.合同经双方法定代表人(或主要负责人)或授权委托代理人签字并加盖公章后生效。

2.政府采购合同履行中,甲方需追加与合同标的的相同的服务的,在不改变合同其他条款的前提下,可以与乙方协商签订补充合同,但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。补充协议签订后,报政府采购监督管理部门备案,方可作为主合同不可分割的一部分。

十、附则

1.为维护公众、物业使用人的切身利益,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突发事件,乙方因采取紧急避险措施造成必要的财产损失的,由受益人承担相应责任。

2.合同执行期间,如遇不可抗力以及国家政策调整影响,致使合同无法履行时,甲、乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

3.因房屋建筑质量,设施设备质量或安装技术等原因,造成伤害事故的,由甲方承担责任并作善后处理。

4.双方在履行合同义务中发生纠纷,应友好协商解决,协商不成的,任何一方均有权向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

5.如发生合同规定之外事项的争议,乙方本着先排除险情、障碍再协商解决的原则,各方可对本合同条款的未尽事宜进行补充,以书面形式签订补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。

6.本合同之附件均为本合同的有效组成部分。本合同及其附件,空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

7.本合同自双方授权代表签字并加盖各自公章之日起生效。

甲方：中国共产党长宁县纪律检查委员会（盖章）
法定代表人或主要负责人（授权代表）：胡万里
地 址：四川省长宁县翡翠大道长宁县廉洁教育基地
开户银行：中国工商银行四川省宜宾市长宁支行
账号：2314 5131 0902 6434 281
签订时间：2024年06月01日

乙方：成都合众联行物业服务有限公司（盖章）
法定代表人或主要负责人（授权代表）：贺增礼
地 址：成都市温江区万春镇天乡路二段88号附7号158栋1层
开户银行：中行温江支行
账号：122556530862
签订时间：2024年06月01日

