

# 嘉兴港通关服务中心物业管理项目合同

项目编号：嘉政采招（2023）第 77 号

合同编号：嘉政采招（2023）第 77 号

政府采购计划（预算）确认书号：临[2023]5306 号

采购人（以下称甲方）：嘉兴港通关服务中心

供应商（以下称乙方）：浙江中能物业服务股份有限公司

集中采购机构：嘉兴市公共资源交易中心

采购方式：公开招标

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，按照嘉政采招（2023）第 77 号嘉兴港通关服务中心物业管理项目采购结果，遵守平等、自愿、公平、诚实信用和绿色的原则，经甲乙双方协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

## 第一条 合同组成

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，那么在保证按照招标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）中标或成交通知书；
- （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）其他相关招标文件。

组成本合同的所有文件必须为书面形式。政府采购合同备案时，须提供以上（1）、（2）两项，如由社会中介机构代理，须提供代理协议，合同如有变更的，须提供变更协议。

## 第二条 合同标的

本次采购的是嘉兴港通关服务中心物业管理项目

序号	服务内容	配置人数 (人)	年龄要求 (岁)	服务要求
1	项目经理	1	≤50	全面负责大楼的物业管理
2	综合水电维修工	1	≤60	全面负责大楼的水电工程维修
3	保安主管	1	≤50	全面负责大楼的保安服务
4	保安	7	≤55	负责大楼秩序维护
5	消(监)控保安	2	≤60	负责大楼消监控
6	保洁主管	1	≤50	全面负责大楼的保洁服务
7	保洁员	7	≤60	负责大楼的保洁服务
8	会务员	1	≤35	负责项目的会务服务
10	合计	21人		
11	其他			
12	合计			103.2255万元

### 第三条 合同价款及付款方式

1、本合同项下总价款为(大写)壹佰零叁万贰仟贰佰伍拾伍元整 人民币,小写:1032255元(含维修资金壹万元)。

2、服务期限:壹年,自2024年2月1日至2025年1月31日。(如合同期满考核满意,经双方协商一致,在经费不增加的情况下,可续签不超过两年的合同)。

3、本合同总价款包括所有服务、人员、货物设计、材料、制造、包装、运输、安装、调试、检测、售后服务、税费及项目维修资金(壹万元)等全部费用。

4、本合同付款方式为以下第(3)项:

(1) 本合同项下的采购资金系甲方自行支付,付款程序为;

(2) 本合同项下的采购资金须财政直接支付,付款程序为;

(3) 其他方式：甲方按季度付款，支付如下：

本合同服务期为 2024 年 2 月 1 日至 2025 年 1 月 31 日，物业管理服务费共计 1032255 元/年，按季度分 4 期支付，每期结算服务费为 258063.75 元，时间为下一季度的第一个月的 10 日左右；甲方凭乙方开具的有效发票、考核表，办理服务费的支付手续。具体金额按嘉兴港通关服务中心物业管理考核要求支付，考核要求详见附件 1。

#### 第四条 履约保证金

按以下第 2 项处理：

1、本项目设置履约保证金，乙方应于\_\_\_\_\_（时间）向甲方提交履约保证金\_\_\_\_\_元（不得高于本合同金额的 1%）。履约保证金在\_\_\_\_\_（时间）退还乙方。

2、本项目不设置履约保证金。

#### 第五条 质量保证及售后服务

- 1、乙方按招标文件规定的时间和要求完成各项服务、考核和培训。
- 2、甲方其他服务需求。

#### 第六条 合同的变更和终止

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，甲乙双方不得擅自终止合同或对合同实质性条款进行变更。确有特殊情况的，须经同级财政部门批准。

#### 第七条 合同的转让与分包

乙方须严格按《政府采购促进中小企业发展管理办法》等文件要求的预留份额比例、对象企业等内容进行分包。甲方有权对乙方不合规、不合理的分包行为提出限期整改要求，乙方不得拒绝整改。

## 第八条 违约责任

1、除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式提供服务，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按逾期提供服务总额每日 0.05 % 计算，最高限额为本合同总价的 20%；逾期提供服务的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

2、除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的 0.05 % 计算，最高限额为本合同总价的 20 %；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

3、除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人签订合同、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

4、任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

5、除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

6、如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

## 第九条 不可抗力事件处理

1、在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同的，合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

2、不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

3、不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

## 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) 向仲裁委员申请仲裁。

## 二、特殊专用条款部分

### 第一条、项目服务要求

1、乙方严格按照本合同及招标文件范围和要求执行，做好各项工作。

2、乙方未按招标文件与合同约定的质量标准履行综合服务外包职责，且给甲方造成损失的，甲方可要求乙方赔偿相应损失，同时甲方有权单方面解除合同。因乙方原因导致重大火灾、失窃、安全事故等事件或其他违反法律、法规和规章规定的行为的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

3、驻场服务员工如因操作不当发生的人身安全事故，其发生的一切费用均由乙方承担，与甲方无关；

4、乙方应将项目实施人员的分工情况、作息时间、排班计划等告知甲方，以便甲方进行监督；

5、项目实施过程中发生的意外事故、交通事故、包括乙方使用的保洁车辆、设备发生的事故等所造成的一切经济损失由乙方承担。

6、为平稳过渡，乙方优先接纳自愿留在本项目现有的服务人员，人员不足部分，在中标结果公示结束后的一周内补充人员到位。如人员无法按时到位，项目未做到平稳运行的，甲方有权向财政等相关部门申请取消单位中标资格。

7、乙方工作人员在工作中应注意文明礼貌，对业主态度和蔼，使用规范语言，并不得与业主发生任何私人关系或委托任何与工作无关的人和事。

8、乙方工作人员在工作中发生事故或违法行为，经查属乙方人员所为时，其后果由乙方单位承担。如在工作中因操作不当，或发现不合格隐患未予及时处理而造成责任事故，损失由乙方负责。

9、乙方必须按照嘉兴市劳动部门的规定规范用工，确保不存在劳动纠纷，如出现劳动纠纷的均由乙方自行负责。乙方负责教育所属工作人员严守有关安全作业规定，做好规范操作、文明操作、安全操作，杜绝安全事故、责任事故的发生。一旦发生安全事故和责任事故，其法律责任和经济责任均由乙方自负。

10、乙方按规定做好服务人员的背景、政治面貌等政审工作。

## **第二条、技术资料**

1. 乙方应按招标文件规定及时向甲方提供有关技术资料。

2. 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。

## **第三条、知识产权**

乙方应保证提供服务过程中不会侵犯任何第三方的知识产权。

## **第四条、税费**

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

## **第五条、违约责任**

1、甲方无故逾期办理支付手续的，甲方应按逾期付款总额每日万分之五向乙方支付违约金。

2、乙方逾期完成合同或招标文件要求的，乙方应按逾期天数以每日合同总额千分之六向甲方支付违约金，由甲方从待付款中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能完成的，甲方可解除本合同。乙方因逾期完成或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方另行支付合同总值 5%的违约金，若造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

3、人员到岗率（甲方提出需要核减的人数不计入到岗率计算基数）以甲方认可的乙方月考勤为依据。未全勤到岗的，根据缺勤人数按该单项服务板块（如综合、设施设备运维管理、餐饮、保洁、安保、会务、绿化）人员平均综合费用扣减，到岗率 $\geq 90\%$ ，扣减缺勤人数的服务费；到岗率 $< 90\%$ 部分，按该单项服务板块人员平均综合费用的 2 倍扣罚缺勤人数的服务费，直至解除合同；如因此造成甲方损失的，乙方还需另行承担赔偿责任。

4、乙方不得擅自变更、中止或终止合同。乙方若需提前变更、中止或终止合同，必须提前 30 日向甲方提出书面申请，在征得甲方书面同意，并做好后续平稳对接等相关工作后乙方才可退场。若乙方未经甲方书面同意且未做好后续平稳对接等相关工作而变更、中止、终止合同，或存在擅自退场等违约行为的，甲方有权扣除乙方全部履约保证金（若未收取履约保证金的，则扣除合同总额的 5% 金额）；如因此造成甲方损失的，乙方还需另行承担赔偿责任；同时甲方有权将乙方的履约情况上报至相关部门，并纳入诚信系统黑名单。

## 第六条、不可抗力事件处理

1. 在合同有效期内，任何一方因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影响期相同。

2. 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

3. 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

## 第七条、诉讼

双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向甲方所在地法院起诉。

## 第八条 合同公告、合同生效及备案

1、合同公告：本项目政府采购合同将于签订之日起2个工作日内发布于浙江政府采购网，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

2、合同经双方法定代表人或被授权人签字并加盖单位公章后生效。

3、合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的，须经财政部门审批，并签书面补充协议报政府部门备案，方可作为主合同不可分割的一部分。

4、本合同未尽事宜，遵照《民法典》有关条文执行。

5、本合同一式陆份，甲方伍份，乙方壹份。若执行政采贷，另加贰份。

甲方：

地址：乍浦镇王家堰路208号

法定代表人或被授权人：陈建刚

签订地点：嘉兴港通关服务中心

乙方：

地址：

法定代表人或被授权人：

签订日期：2024年1月30日

附件 1:

嘉兴港通关服务中心物业管理考核要求

为建设和谐文明办公大楼，规范物业管理秩序，创造一个清新、整洁、安全、文明有序的工作环境，结合《嘉兴港通关服务中心物业管理服务合同》，特制定本制度。

以下称采购人单位嘉兴港通关服务中心为采购人，物业服务单位为中标供应商。

考核表

考评时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

类 型	考评标准	分值	考评情况	扣分	得分	备注
通用条款 (35分)	上班不迟到、早退，工作期间不脱岗聊天、不玩手机，每发现一例扣0.5分	5				
	上班不打瞌睡、不酒后上岗，每发现一例扣1分	5				
	按岗位规定着装，具有良好的仪表和仪态，每发现不按规定的扣0.5分	5				
	使用服务规范用语，能熟练、礼貌地回答参观人员提出的咨询问题，造成一般有效投诉的每例扣1分，造成严重有效投诉的每例扣5分	5				
	在工作人员调整中，如超过7个工作日不能调整到位及未安排人员加班的，每发现一例扣1分	5				
	严格遵守客户方的各项规章制度，如出现违反规定及造成不良影响的，视情节严重性扣1-5分	5				
	服从客户方合理的工作安排，配合及完成客户方交办的各项工作任务，如出现不主动配合及抗拒的，将视情节严重性扣1-5分	5				
保安专用条款 (20分)	熟悉项目内的各项管理制度及工作程序，认真做好安全检查工作，如因工作失误，造成不良影响的，将视情节严重性扣1-4分	4				

	严格执行当班制度,对当班中各种异常的情况进行有效处理及做好相关反馈,并认真做好书面交接记录,如因不及时处理、汇报及处理后不做好交接记录的,造成不良响的,将视情节严重性扣1-4分	4				
	管理好项目内的消防设备等器材,及时检查和记录,未按上述要求执行的,视情节严重性扣1-4分	4				
	掌握火警、匪警等应急事件发生时的应急处置措施,未按上述要求执行的,视情节严重性扣1-4分	4				
	及时制止项目内各种违反安全等管理规定的行为,保持工作的协同性,及时做好同业主单位工作人员的密切配合,未按上述要求执行的,视情节严重性扣1-4分	4				
环境清洁及绿化专用条款(15分)	室外广场要做好循环保洁,保持地面清洁,及时清除垃圾桶内杂物,保持整洁的环境,如发现问题提出整改意见后,不能按要求及时改进的将视情况扣1-4分	4				
	公共场所的走廊、过道、楼梯、电梯等要求整洁、无积尘、无沙粒;保洁区域天花板无蜘蛛网;花盆内无杂物、纸屑等,如发现问题提出整改意见后,不能按要求及时改进的将视情况扣1-4分	4				
	洗手间地面定期清洗,地面无积水,同时防止地面湿滑,做好循环保洁,厕位器具要求无积垢、无污渍、无水渍,如发现问题提出整改意见后,不能按要求及时改进的将视情况扣1-4分	4				
	做好绿化的日常修剪、除草等工作,不因绿化养护不到位出现绿植物的干枯、坏死,未按上述要求执行的,视情节严重性扣1-3分	3				
会务服务专用条款(15分)	未能按日常礼仪服务规范做好相关会务引导等工作的,将视情况扣1-5分	5				
	会务设备设施管理:未能提前做好音响弱电等设备设施检查及发现问题未能及时上报,将视情况扣1-5分	10				
	各类应急会议保障管理:会务人员及时到位,不能及时到位及较好开展保障的,将视情况扣1-5分	5				
工程维修(15分)	1、未按规定在消控室值班出现缺岗脱岗的,将视情况扣1-3分	3				

	2、未做好楼群公共部位和构筑物及附属设施维护的，将视情况扣 1—3 分	3				
	3、对水电设施设备未达到每天 1 次小检、每周 1 次大检的，将视情况扣 1—3 分	3				
	4、未能保障水电、消防等公共设施设备正常运行的，将视情况扣 1—3 分	3				
	5、发生水电设施设备故障未及时上报并协助修理的，将视情况扣 1—3 分	3				
合计得分						
考评人						
说明	此项考核由嘉兴港通关服务中心职能部门和供应商品质部门共同组织考核。					

考核时间及评定方法；

本考核要求采用百分制，每年考核四次，每季度考核一次，采购人可视情况增加考核次数，并按以下原则评定考核等级：

注：季度考核结果与季度考核费支付挂钩。季度得分 95 分及以上的，视为当季考核优秀，85 分（含）-95 分（不含）为良好，75 分（含）-85 分（不含）为合格，75 分以下为不合格。

合同金额的 5% 作为考核费用，考核费用由甲方根据季度考核情况按季支付。季度考核费的支付：甲方根据《嘉兴港通关服务中心物业管理考核表》进行打分，考核分数在优秀档次的全额支付季度物业服务费，考核分数在良好的按照 300 元/分在季度考核费中进行扣罚，考核分数在合格的按照 540 元/分在季度考核费中进行扣罚，考核分数为不合格的扣罚当季全部考核费。当合同履行中，有出现考核等次为合格、不合格的，甲方有权保留续签下一年合同的权力，如造成损失的由中标乙方进行赔偿，甲方有权保留追究中标乙方法律责任的权力。