

临海市白水洋镇物业管理服务合同书

甲方：临海市白水洋镇人民政府

乙方：临海市昱诚物业服务有限公司

见证方：临海市政府采购中心

甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》和临海市白水洋镇物业管理服务项目竞争性磋商文件的相关规定，双方达成一致签署本合同。

一、项目内容

（一）项目基本情况

本项目为临海市白水洋镇人民政府大楼及附属楼内公共区域的物业管理服务，包括办公区域、指定会议室、活动室、地下停车库、卫生间、大楼区域内公共部位、楼道、停车场等，建筑面积 1.3 万余平方，地址位于临海市白水洋镇振兴路 9 号。

（二）承包相关情况

1、**承包方式、内容：**包清工费用包干承包方式，即供应商提供专业的管理和物业服务团队（主要包括内勤人员、保洁人员、保安人员等），并负责所有楼层日常清洁和公共区域的保洁、安保工作。

2、**承包费用包含：**(1)员工工资及福利（含五险）；(2)员工服装费；(3)相关税费；(4)其他完成本项目所需的必要开支。

（三）服务人员数量及要求

1、本次采购需求的服务岗位数为 9 个（其中会务内勤人员岗位 1 个，保安岗位 4 个，保洁岗位 4 个），甲方有权根据实际需要调整服务区域以及岗位，乙方须配合。

2、所有员工由乙方自行招聘，所有员工的工资和福利（五险）均由乙方承担。

3、所有员工应无违法犯罪记录，身体健康，遵纪守法，品行端正，持相关上岗证书。

4、乙方应指定一名项目负责人与甲方保持联系，随时解决各类问题。

（四）保洁服务要求

1、基本要求

1.1、投标人须认真履行职责，严格按合同中的质量保证体系做好各项工作，确

保各项服务质量符合标准。

1.2、清洁管理无盲点，有效保洁率 95%以上。

1.3、所有物业员工要做好各项保密工作。对党政要务、其它事务和文件要严格做到不打听、不偷看、不传播、不遗失、不擅自处理保密纸物等，捡到物品要及时上缴到业主有关管理部门。

2、具体服务内容

2.1、大楼区域内公共部位和楼道公共场所保洁。

2.2、指定会议室、办公区域保洁、办事大厅日常清洁。

2.3、大楼区域内广场、停车场等地保洁。

2.4、根据业主单位要求，对公共场所定期消毒。

2.5、招标人交给的其它保洁事项。

3、具体服务标准

3.1、每天清扫不得少于二次，保持地面整洁。

3.2、保洁员要对保洁区域每小时巡视一次，发现杂物及时清理。

3.3、保证大楼内公共区域内干净整洁、无蛛网、无烟头、无纸屑。绿化区域内无瓜果皮、无树枝等杂物、垃圾桶、窨井无垃圾积存、无臭味、无污水及虫蝇滋生等。废品应归到指定地点并及时处理，不准擅自存放在保洁区域内并符合垃圾分类要求。

4、公共设施工作服务标准

项目	工作标准
走廊、门厅、大厅、电梯厅、楼梯或消防楼梯地面	地表面、接缝、角落、边线等处洁净，地面干净有光泽，无垃圾、杂物、灰尘、污迹、划痕等现象，保持地面材质原貌。门框、窗框、窗台、金属件表面光亮、无灰尘、无污渍、无絮状物。旋转门、门中轴、门框、门边缝部位光亮、无痕迹、无灰尘。旋转门空调出风口无灰尘、无污迹。门把手干净、无痕迹、定时消毒。
楼梯扶手、栏杆、窗台、指示牌	保持干净、无灰尘、光亮。窗框、窗台、金属件表面光亮、无灰尘、无污渍、无絮状物。指示牌无灰尘、无污迹、无痕迹，金属件表面光亮，无痕迹。
消防栓、消防箱、公共设施	保持表面干净，无灰尘、无污渍。报警器、火警通讯电话插座、灭火器表面光亮、无灰尘、无污迹。喷淋盖、烟感器、喇叭无灰尘、无污渍。监控摄像头、门警器表面光亮、无灰尘。消防栓外表面光亮、无痕迹、无灰尘，内侧无灰尘。

天花板、公共灯具内或外	目视无灰尘、无污迹、无蜘蛛网，角落、边线等处无污渍、无灰尘、无斑点。
走廊、楼梯窗玻璃、大堂门厅、电梯厅玻璃	保持洁净、光亮、无灰尘、无污迹、无水迹。
平台、屋顶	无垃圾堆积。
公共卫生间	坐厕内、小便池内刷洗干净、喷洒消毒，保持无异味、无污迹、无水渍、无垃圾、无积水，镜面保持光亮，无水迹，面盆无水锈。云石台面无水迹、无皂迹、无毛发，光洁明亮。洁具应表面光洁、明亮、内外侧无污迹、无毛发、无异味、定时消毒。镜子明净、无水渍、无擦痕、镜框边缘无灰尘。废物箱表面无污迹、无灰尘、无异味，定时消毒。外露水管连接处无碱性污垢，管道表面光亮、无灰尘。卫生间内保持空气清新、无异味。洗手液、卫生纸等补充及时。
垃圾收集	垃圾收集点周围地面无散落垃圾、无污水、无污迹、无异味、干净整洁，按照规定做好垃圾分类工作。
电梯轿厢	轿厢壁无浮灰；不锈钢表面光亮、无污迹。垂直升降电梯轿厢四壁光洁明亮，操作面板无污迹、无灰尘、无擦痕，保持空气清新、无异味。自动扶梯踏步、阶梯干净、无灰尘、无污迹，玻璃、不锈钢外壳色泽均一、无斑点、无擦痕、无污迹。
垃圾桶	桶内无满溢、无异味、无污迹。
消杀灭害	对通风口、明沟、垃圾房喷洒药水，安排灭蟑螂、老鼠。
电器设施	灯泡、灯管无灰尘。灯罩无灰尘、无污迹。其它装饰件无灰尘、光亮、无污迹。开关、插座、配电箱无灰尘、无污迹。

（五）安保管理服务要求

1. 服务内容：

包括接待、门卫、收发、保安全管理、管理服务标识设置与维护、车辆行驶、停放管理及其他秩序维护等。负责办公楼（区）门卫管理、巡逻检查，处理治安及其他突发事件，维护公共秩序；负责内部机动车和非机动车停放管理等。

2. 服务质量标准：

2.1、门卫管理。办公楼（区）出入口应安排 24 小时值岗，严格出入登记制度，对物品进出实施分类管理，杜绝闲杂人员和危险物品进入办公楼（区）。

2.2、巡视检查。明确巡视工作职责，对重要区域、部位、设备机房进行重点巡视并记录巡视情况，及时发现和处理各种安全和事故隐患。

2.3、车辆管理。对进出管辖区域的各类车辆进行管理，设置行车指示标志，规

定车辆行驶路线，指定车辆停放区域，车库内配置道闸和监视系统，非机动车定点有序停放，停车区域无易燃、易爆等物品存放。

2.4、突发事件处理。按照要求制订物业突发事件应急预案，并在物业办公室、监控室、机房等处张榜悬挂。在各楼层固定位置悬挂疏散示意图及引路标志，每年组织不少于1次的突发事件应急演练。当发生台风、暴雨、雪灾等灾害性天气及其他突发事件时，应对设备机房、停车场、广告牌、电线杆等露天设施进行检查和加固。各岗位人员必须按规定实行岗位警戒，根据不同突发事件的现场情况进行应变处理。对待上访人员做到耐心说服，及时报告有关部门予以妥善处置。

二、合同金额

本合同金额为（大写）：玖拾柒万肆仟陆佰陆拾柒元（¥974667元）人民币。

三、技术资料

- 1、乙方应按磋商文件规定的时间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。

四、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。

五、履约保证金

乙方交纳年度成交价的1%作为本合同的履约保证金。履约保证金在中标人履行合同义务后且经验收合格，凭《临海市政府采购验收单》向临海市公共资源交易中心退还。

六、转包或分包

- 1、本合同范围的服务，应由乙方直接供应，不得转让他人供应；
- 2、除非得到甲方的书面同意，乙方不得将本合同范围的服务全部或部分分包给他人供应；
- 3、如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同，没收履约保证金

并追究乙方的违约责任。

七、合同履行时间及履行地点

1、履行时间：2025 年 7 月—2027 年 6 月

2、履行地点：临海市白水洋镇人民政府大楼及附属楼内公共区域

八、款项支付

1、付款方式：按月支付，每月结束后 5 天内由乙方提供对应金额的正式发票，甲方划入乙方指定的银行账户，如遇节假日等特殊情况，付款时间顺延。

2、合同款支付到如下账户（开户名：临海市昱诚物业服务有限公司，开户行：中国农业银行股份有限公司临海东湖支行，账号：19931101040006280）。

九、税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、质量保证及后续服务

1、乙方应按磋商文件规定向甲方提供服务。

2、乙方提供的服务成果在服务质量保证期内发生故障，乙方应负责免费提供后续服务。对达不到要求者，根据实际情况，经双方协商，可按以下办法处理：

(1)重做：由乙方承担所发生的全部费用。

(2)贬值处理：由甲乙双方协议定价。

(3)解除合同。

3、如在使用过程中发生问题，乙方在接到甲方通知后在△小时内到达甲方现场。

4、在服务质量保证期内，乙方应对出现的质量及安全问题负责处理解决并承担一切费用。

十一、违约责任

1、甲方无正当理由拒收接受服务的，甲方向乙方偿付合同款项百分之五作为违约金。

2、甲方无故逾期验收和办理款项支付手续的,甲方应按逾期付款总额每日万分之五向乙方支付违约金。

3、乙方未能如期提供服务的,每日向甲方支付合同款项的千分之六作为违约金。乙方超过约定日期 10 个工作日仍不能提供服务的,甲方可解除本合同。乙方因未能如期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的,乙方应向甲方支付合同总值 10%的违约金,如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。

十三、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。

十四、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。

十五、合同生效及其它

1、合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后生效。竞争性磋商文件、响应文件与本合同具有同等法律效力。

2、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。

3、本合同未尽事宜,遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

4、本合同正本一式四份,甲乙双方签订后临海市政府采购中心见证盖章,临海市政府采购中心需留备二份。

甲方：
地址：
法定（授权）代表人：
签订日期： 年 月 日



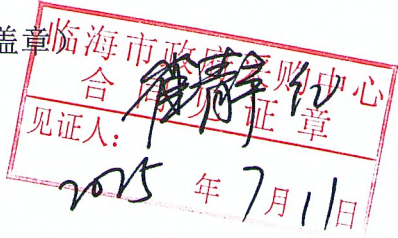
胡寒

乙方：
地址：
法定（授权）代表人：
签订日期： 年 月 日



王

见证方：（盖章）
见证人：
2015 年 7 月 11 日



董静



