启东市版画艺术中心物业管理服务项目合同

甲方（采购人）：启东版画院
地址：启东市惠萍镇黄浦江路600号

乙方（成交供应商）：南通晨旭人力资源集团有限公司
地址：_____

启东市版画艺术中心物业管理服务项目以竞争性磋商方式进行采购。经评标委员会确定南通晨旭人力资源集团有限公司为乙方。甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》和其他法律、法规的规定，并按照公正、平等、自愿、诚实信用的原则，同意按照以下条款和条件，签署本合同。

第一条、本合同由合同文本和下列文件组成

1、招标文件

2、投标文件

3、中标（成交）通知书

4、乙方在评标过程中做出的书面澄清或承诺

第二条、服务内容及需求：

（一）服务范围：

启东市版画艺术中心位于启东市黄浦江路600号。建筑面积约22772.57平方米【含地下室】，物业范围：启东国际版画艺术中心区域，包括版画院、版画博物馆、名家工作室、水印版画实验室、美术馆、吴元新蓝印花布艺术馆、室外走廊广场及地下机械车位81个等各公共区域。

（二）服务内容及要求：

物业管理内容：版画艺术中心区域设施设备运行管理、维护保养、卫生保洁、安全保卫，以及室外绿化补植养护。

第一条 设施设备运行管理

（1）高低压电气设备系统的运行操作及强弱电室24小时值班监管；

（2）空调设备系统的运行操作和监管；

（3）电梯设备系统的运行操作和监管；

（4）消防系统设备的运行操作和监管；

（5）楼宇自控、避雷系统的运行操作和监管；

（6）给排水设备系统的运行操作和维修保养；

（7）会议、办公桌椅等办公设备的维修保养；

（8）地下车位操作服务及维修保养；

（9）其它设备设施如：门窗、道路、墙体、音响、音像、照明系统、电子显示系统、自动门等的运行维修和管理。

上述设备设施运行管理所需的备品备件、物料、辅料等由采购人出资负责，维修保养服务所需工具设备及在维保过程中所必须的工具添置、工具类低值易耗易损品由成交供应商负责，如钻头、锯条、砂皮纸、电笔、五金工具、劳保用品等。各设备设施保修期内属保修范围或特约维保的故障维修，由采购人负责联系，成交供应商须及时发现故障和隐患，及时报修，并协助监督该设备的供应商、安装商、特约维保商按设备设施的保修合同执行，其余维修、保养由成交供应商负责;设备设施的供应商、安装商未能按保修合同及时维修的，采购人可以指定成交供应商维修，双方另行结算，费用采购人支付。所有设备设施的年检费、检测费用由采购人负责。成交供应商负责及时报检或送检。

第二条 卫生保洁服务

1.负责项目需求第一条约定的服务范围内的保洁和管理；

2.各类管道的疏通维护，负责所有雨水管、雨水检查井、废水污水管、污水检查井、化粪池及中心内所有地漏以下的下水道的疏通和维护；

3.外墙外窗定期清洗保洁；

4.门垫、窗帘、座椅套定期清洗；

5.定期消杀除虫、灭四害及公共部位消毒；

6.物业区域内产生的各类垃圾的收集；

7.其它应由成交供应商提供保洁服务的场所。

保洁服务所需的物品耗材，除卫生间所需纸张、洗手液、定期消杀除虫用药、垃圾桶等由采购人提供外，其余均由成交供应商负责，如保洁工具、垃圾袋、卫生球等。

第三条 安全保卫服务

1.安保人员应认真履行职责，建立值班、值日、值勤登记制度，做到有证可查。要严格执行巡逻巡查制度，确保版画艺术中心各种设备设施不受破坏。如因安保人员失职造成的经济损失，成交供应商应作出经济赔偿。

2.每天 24 小时负责版画艺术中心辖区内的安全防范、守护、治安巡逻工作。加强日常巡视。南门、西门作为固定点位必须安排人员值班。对外来人员实施咨询、检查、登记，发觉异常情况及时报告公安机关。

3.落实版画艺术中心区域内的防火、防盗、防爆炸、防破坏等治安防范措施。发现采购人存在的治安隐患、漏洞等，及时向采购人反馈意见。

4.负责内部治安治理，维护版画艺术中心正常秩序。

第四条 绿化服务

负责版画艺术中心各类苗木、花草的修剪、除草、淋水、抗台、抗涝、施肥病虫害防治、防寒、死亡苗木花草的补植、绿地保洁、绿化垃圾清运等。

第五条 人员配备及要求

序号	岗位	人数
1	项目经理	1人
2	工程设备运行维护人员	1人
3	监控人员	2人
4	安保人员	4人
5	保洁员	5人
合计		不少于13人
注：版画院全年开放，节假日不闭馆，所有工作人员配合工作，错峰调休		

1.项目经理：持证上岗证书，有工程管理和物业管理经验，知识面广，专业技能熟练，有较强的组织领导能力和协调能力，年龄50周岁以下，人员配备不少于 1人。

2.工程设备运行维护人员：持相关岗位上岗资质证书，有1年以上相关工作经验，专业对口，包括油漆工、水工、木工、电工、强弱电工、空调技师、电梯技师、外墙清洗等专业，年龄均在 55 周岁以下，人员配备不少于1人。

3.监控人员：持证上岗证书，确保24小时在岗监控到位，遵守安全操作规程，不随意摆弄机器设备，不随意乱弄设备与各种按钮开关，集中精力严密观察，对异常可疑性问题做好记录并录像，发现刑案、治安案件、火灾事故等各类情况应迅速按程序，上报处理，人员配备不少于2人。

4.安保人员：持证上岗证书，年龄60周岁以下，初中以上文化，服从管理。人员配备不少于4人，确保24小时安保到位。安保人员上岗前

成交供应商必须按规定配齐服装、器械，保安员必须着装整齐上岗。如有人员调整，需征得采购人同意。如遇展览、庆典、宣传活动等成交供应商适当增加安保人员,所增加人员费用由乙方负责。

5.保洁员：55周岁以下，初中以上文化，相貌端庄，作风正派，服从管理。人员配备不少于5人。如遇展览、庆典、宣传活动等成交供应商适当增加保洁人员，所增加人员费用由乙方负责。

6.所有人员均须持有合法有效身份证、健康证，无重大疾病史和传染病史，无残疾及其它生理缺陷；均须由户籍所在地派出所出具无犯罪记录的书面证明。

在进驻前应向采购人提供所有工作人员的本人身份证及相关证书、工作经历的证明材料（按本项目的人员要求）供查验，备案。

男员工不准留胡须、蓄长发；女员工不准浓妆艳抹或佩戴过分的饰物，头发染色不能过艳。所有员工白天工作时间不能穿着大衣和背心或敞胸、露怀工作。

不准带朋友或亲戚进入工作场所，不准在采购人办公区域内抽烟或吃零食、闲谈等，工作中使用语言要文明，举止要大方。

在采购人临时开展的大型会议、接待等公务活动时，如上述岗位原配置的人数不能满足需要，物业公司应随时从本公司内抽调具备相应服务能力和素质的人员加强力量，以保证正常业务的开展。

第六条 应急处理要求

如遇突发停电、设备故障等紧急情况，迅速按照应急预案进行处理，采取有效措施恢复电力供应，并及时向上级汇报情况。

如遇寒暑期及节假日人流高峰期、反恐治安（包括突发和防范）、爆炸物危险品、火灾、电梯困人等特殊情况，应提前做好应急措施。

（三）服务期限

5个月，自 2026 年 9 月 16 日起至 2027 年 2 月 15 日止。

第三条　合同服务费及付款方式

1.合同服务费为人民币大写：贰拾肆万捌仟玖佰肆拾壹元；小写：248941 元。

本项目为固定总价合同，包含（但不限于）以下各项费用：(1)物业公司支付的所有人员工资（不得低于启东市最低工资标准）、五险（医疗、养老、工伤、生育、失业）、服装费、福利、岗位费、高温费、津贴、职业病、突然死亡、教育费、劳保用品费等各类人员费用；(2)物业管理本身已支付或将支付的各种税费，包括物业管理中的管理费、安全费等；(3)用于物业管理的工具设备、保洁耗材（如抹布、毛巾、垃圾袋、茶叶篓、扫把、拖把等）及维修工具等费用；(4) 物业管理区域清洁用品以及共用部位的卫生用品（如卫生球、肥皂、洗洁用品等）；(5)物业人员的餐费（按业主标准）；(6)其它为采购人提供服务前所产生的一切费用，实行一次包干，无论是否计列，采购人将一律视为总报价已包括该项费用。

注：下列费用由采购人承担：(1)卫生间所需纸张、洗手液、定期消杀除虫用药、垃圾桶等。

2.付款方式：

物业服务费季度拨付，按先考核后支付方式进行，即每季度结束后的十个工作日内，由采购人方对成交供应商上季度的服务工作进行考核（考核方式另行规定），考核结束后的七个工作日内将上季的服务费（扣除考核罚扣款）支付给物业公司。

（备注：对满足合同支付条件的，采购人应当自收到发票后30日内支付资金）

第四条　履约保证金

1. 本项目成交后的履约保证金为项目成交价的 10%，成交供应商的履约保证金须在成交通知书发出之日起至合同签订前汇入采购单位账户（应当以数字人民币、支票、汇票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交），成交供应商凭成交通知书与采购单位签订合同。超期或未协商一致，则视为自动放弃成交资格。

2. 成交供应商全部履约合同义务，经采购单位验收合格无质量、进度等问题的，采购人在验收合格后一次性退还履约保证金，采购人若逾期退还履约保证金的，按照逾期部分的每日 0.05%支付违约金。

3. 发生以下情况的，履约保证金不予退还或部分退还：

a. 签订合同后，成交供应商不履行合同义务的，采购单位有权全额扣除履约保证金，全额不予退还，同时采购单位亦有权终止合同，成交供应商还须承担相应的法律赔偿责任。

b. 成交供应商在履约过程中发生违约行为，给采购单位造成损失的，采购单位有权在成交供应商缴纳的履约保证金中予以扣款，以弥补采购单位经济损失，不足的部分成交供应商另外补齐。

4. 若成为本次政府采购项目的中标（成交）供应商，可自愿选择履约保函（保险）形式替代履约保证金，也可持政府采购合同在线向金融机构申请无抵押无担保贷款。第三方机构将根据《转发关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（通财购〔2023〕57 号）和《关于深入开展南通市政府采购线上合同信用融资业务的通知》（通财购〔2022〕68 号），按照双方自愿的原则提供便捷、优惠的服务。

第五条 经双方协商一致可对本合同的条款按规定进行修订、更改和补充，签订的补充协议与本合同具有同等效力。

第六条 本合同执行期间发生不可抗力事件，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任，按有关法规、政策规定及时协商处理善后事宜。

第七条 本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份。

第八条 未尽事宜，本合同未尽事宜应按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国产品质量法》、《中华人民共和国政府采购法》之规定解释。

甲方（盖章）：

法定代表人：

或委托代理人：

联系电话：13506286277

纳税人识别号：12320681467913411R

开户银行：中国工商银行启东支行

银行账号：1111629090055841l

乙方（盖章）：

法定代表人：

或委托代理人：

联系电话：18862838666

纳税人识别号：91320681MA1MEWC330

开户银行：中国农业银行启东人民路支行

银行账号：11116302190022317

附件 1：

保洁月度检查考核表

序号	项目	工作质量标准	抽查情况	所处位置	应得分	实得分	备注
一、							
1	路面	目视清洁干净，无纸屑、油污、污迹			5		
2	草地、灌木丛	无纸屑、烟头、动物排泄物			5		
3	公共部位玻璃	目视无灰尘、无污迹、无水渍			5		
4	垃圾桶、果壳箱	目视箱体清洁、无脏物，箱体外物散落垃圾			5		
5	儿童乐园	无垃圾、杂物、灰尘、泥沙、口香糖			5		
6	单元门	无灰尘、污迹			5		
7	楼梯扶手	用纸巾擦抹扶手表面 30CM 无明显污染			5		
8	电梯按钮和门	无污迹、无灰尘			5		
9	电梯轿厢顶	无灰尘、无蜘蛛网			5		
10	电梯门轨槽	无泥沙			5		
11	公共通道地面	目视干净、无杂物、无污迹			5		

12	防火门	目视无明显灰尘			5		
13	天井、地沟、平台等	目视无垃圾、杂物			5		
14	地下室地面	无纸屑、烟头、动物排泄物			5		
15	消防设备	目视无明显灰尘			5		
16	开关盒、表盖箱、公共灯具、信报箱、设备箱	无灰尘、整洁、光亮			5		
17	游泳池	完好、整洁、无垃圾、杂物			5		
18	考勤制度	出勤率达 98%，定岗、定责			5		
二、日常巡查发现问题扣分情况（5 分）							
三、前台接到投诉经核实属实（5 分）							
四、奖励							
1	为业主提供优质服务得到表扬						
2	拾金不昧主动将拾捡的物品上交管理处						
3	制止和防止恶性事件发生，保护公司和业主利益的						
4	及时发现安全隐患、管理漏洞、水电跑冒滴漏给公司减少损失的						
5	受到各级机关奖励、表彰者						
五、考核表应得分 100 分，达 90 分视为合格，90 分以下每扣 1 分扣款 50 元，第四项中每得 1 项奖励 100 元。							
六、实际得分　　分。							
考核人：							
考核时间：　　年　　月　　日							

附件 2：

保安月度检查考核表

序号	项目	工作质量标准	抽查情况	所处位置	应得分	实得分	备注
一、							
1	仪容仪表	统一着装、精神饱满			8		
2	门口值勤	按规定时间值班立岗，并做好外来人员和车辆的记录			8		
3	门岗值班记录	记录准确、详细			8		
4	岗亭卫生	目视干净、整洁			8		
5	地库	专人巡查、至少 2 小时全覆盖巡视一次			8		
6	车辆停放	巡视和引导车辆有序停放			8		
7	文明服务	规范使用礼貌用语，微笑服务			8		
8	行为举止	举止文明，坐姿、站姿端正，值勤禁止离岗、串岗、打瞌睡			8		
9	巡逻岗	白天 2 小时巡逻 1 次，晚上 1 小时巡逻 1 次（小区道路、单元出入口、地下停车场重点巡逻）			8		
10	考勤制度	出勤率达 98%，定岗、定责			8		

二、日常巡查发现问题扣分情况（10 分）
三、前台接到投诉经核实属实（10 分）
四、奖励（每得一项奖励 100 元）
1、为业主提供优质服务得到表扬
2、拾金不昧主动将拾捡的物品上交管理处
3、制止和防止恶性事件发生，保护公司和业主利益的
4、及时发现安全隐患、管理漏洞、水电跑冒滴漏给公司减少损失的
5、受到各级机关奖励、表彰者
五、考核表应得分 100 分，达 90 分视为合格，90 分以下每扣 1 分扣款 50 元，第四项中每得 1 项奖励 100 元。
六、实际得分　　分。
考核人：
考核时间：　　年　　月　　日