

物业管理服务采购合同

编号：1158037794620220007

采购单位（甲方）：金华市博物馆

服务单位（乙方）：金华市警安护卫保安服务有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等法律法规规定，并严格遵循金华市金华市本级物业管理服务采购项目招标文件、投标文件、物业管理服务协议，就甲方委托乙方提供物业管理服务事宜，双方经协商一致，签订本合同，以资共同遵守。

第一条 定义

1.“合同”即由甲乙双方双方签订的合同格式中的文件，包括所有的附件、附录和组成合同部分的所有其他文件。

合同将由采购人（以下简称甲方）与经评审最终确定的供应商（以下简称乙方）结合本项目具体情况协商后签订。以下为甲方提出涉及乙方的主要条款，投标人在投标文件中应对其进行确认或拒绝。如投标人在其投标文件中未做拒绝或提出修改要求的，甲方将视作认同。

2.“合同价格”系指根据合同规定，在乙方全面正确地履行合同义务时，甲方应支付给乙方的款项。

3.“管理服务”系指乙方按投标文件规定，结合本项目的设施配置及本物业使用性质特点，提出物业管理服务定位、目标，为甲方提供优质的物业服务。

4.“甲方”系指通过采购接受合同及服务的采购人。

5.“乙方”系指经评审最终确定的供应商。

6.“现场”系指将要提供物业管理与服务的地点。

7.“验收”系指采购人依据国家有关规定接受合同所依据的程序和条件。

第二条 适用范围

本合同条款适用与本次采购活动。项目实施范围详见—投标文件和投标文件及补充文件、承诺书等。

第三条 物业基本情况

物业名称：金华市博物馆安保服务

坐落位置：金华市东市北街128 号

第四条 委托管理事项

列入本次综合物业管理的范围为：金华市博物馆安保服务。

第五条 合同期限

自20 23 年 01 月 01 日至20 23 年 12 月 31 日。合同期满，甲方可要求乙方延续提供1-2个月的服务，费用标准按原合同规定执行，乙方应予保证。

第六条 物业装备、耗材的使用

甲方免费提供物业管理的办公场地。

第七条 物业管理收费及资金来源构成

1.本合同期内物业管理服务费 79.85 万元，采用包干制。

物业服务费成本监审：

乙方承诺，接收甲方主管部门实施的物业服务费成本监审，并遵守以下原则：

- 1.1 合法性原则。计入定价成本的费用符合有关法律、行政法律和国家统一会计制度的规定；
- 1.2 相关性原则。计入定价成本的费用为与物业服务直接相关或间接相关的费用；
- 1.3 对应性原则。计入定价成本的费用与物业服务内及服务标准相对应；
- 1.4 合理性原则。与物业服务定价成本各项费用的主要技术、经济指标均符合行业标准或者社会公允水平。

2.合同所需资金来源构成为：

金额单位：万元

序号	采购计划文号	采购目录	数量	本次使用金额	资金来源性质	资金支付方式
1	临[2022]14191号	物业管理服务	不限	79.850000	预算内资金	财政授权支付

- 1、资金来源性质包括预算内资金、专户资金、其它、核算其它、预算内暂存、专户资金暂存、核算其它暂存等，根据采购计划核定的性质填写。注：
- 2、资金支付方式包括财政直接支付或财政授权支付、单位自行支付，根据采购计划核定的方式填写。

第八条 费用结算方式

付款时间	付款比例（%）	金额（元）	备注
2023-04-10	25.00	199625.00	--
2023-07-10	25.00	199625.00	--
2023-10-10	25.00	199625.00	--
2024-01-10	25.00	199625.00	--

第九条 承包范围和要求

- 1.承包区域和 要求：博物馆红线范围内（含博物馆建筑室内、 室外所有空间）保安服务；博物馆五个展厅的保安服务；博物馆一、二层办公区域、小会议室(21司)、大会议室(1间)、贵宾厅(1间)、地下报告厅(1间)保安服务；博物馆展馆内咖啡吧、纪念品商店、职工食堂保安服务。
- 2.保安编制：保安岗位额定人数17人。
- 岗位设置：1、消监控室为24小时单岗。2、北门为24小时双岗。3、展厅为白天开馆时间段，共计8岗。
- 人员安排：分昼夜班、由乙方负责排班，在确保岗位 人数要求的前提下安排轮休。保安人员要求相对固定，不能频繁调换，新更换的保安人员，需经甲方认可才能录用。
- (1) 如有保安员不能胜任岗位职责，甲方书面通知乙方更换人员，乙方当于收到通知之日起7天内更换到位。
- (2) 保安人员在工作中违反甲方的规章制度，甲方将根据乙方拟定的考核制度督促乙方单位落实惩罚措施。
- 3.停车场管理标准：
- (1) 停车场设固定车位及非固定车位，固定车位需对号停靠，非固定车位车辆进入停车场均采取就近泊车原则停泊，要求摆放整齐划一。
- (2) 对进入的车辆必须持有相关有效证件，停车场实施巡查管理，并引导车辆停放，提供问询服务。
- (3) 对于违反博物馆停车场相关规定的车辆，要及时制止并按规定予以纠正。

第十条 经营制约

1. 未经甲方同意，乙方无权在承包区域中从事任何广告活动或类似宣传，甲方有权依照广告法和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并接受处罚；但甲方在该区域发布的广告宣传保证不致影响乙方的正常工作；

2. 乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

第十一条 乙方对甲方作出如下承诺：

1. 不得以任何形式转租、转让、抵押承包区域，在承包区域只从事甲方认可的服务工作。在承包期间，乙方的任何股份配置变动应通知甲方。未经甲方书面批准，任何占有支配地位的股份转让都将视为乙方出租、转让的行为。

2. 乙方必须聘请(或指定)一位经理(负责人)，全权代表乙方与甲方保持密切联系并保证承包区域服务工作。根据综合考评或工作情况，甲方有权要求乙方在一个星期内更换经理（负责人）、相关骨干人员。

3. 为承包区域的服务工作配备足够，且聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定，并经乙方相关专业考核合格后持证上岗，甲方有权进行审核。

4. 乙方工作人员上岗穿着由甲方确认的制服及甲方许可的装饰物品，费用和制作均由乙方负担。

5. 乙方必须出具或办妥法律及甲方规定的与承包区域经营业务有关的执照和许可证，方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定。自行缴纳有关税、费。

6. 乙方必须确保为甲方提供优质、高效的专业服务，并根据甲方要求改变不满意的服务状况。接受有关部门监督与检查。

7. 禁止事项

7.1 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付费用或赠送实物，违者将终止合同。乙方人员也不得以任何形式向甲方相关人员索取小费或钱物等。

7.2 不得在承包区域住宿或从事非法活动，也不得从事有损甲方利益的活动，同时不允许在承包区域对甲方经营活动进行滋扰性的行为。

7.3 除经甲方批准进行必要的维修工程外，乙方不得损毁承包区域原有的设施和装潢，不得更改已铺设的电缆、电线等电力装置。同时，也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备，以免无线电受干扰。

7.4 未获甲方书面同意，乙方任何时候都不能在承包区域存放易燃物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

8. 保险

8.1 员工人身意外

在承包期内，乙方所有人员事故由乙方自行全权负责(如乙方应对其员工投保人身意外险)，以保证甲方在乙方工作人员索赔时不受任何责任的约束。

8.2 其他保险及费用

乙方须按《劳动合同法》和政府有关部门规定为全体服务人员交纳所有相关的社会保险及其他相关费用。乙方对此全权负责。

9. 乙方及其员工遵守行政大楼内的一切行政管理、消防安全等规定和制度，保证承包区域的消防设施能正常使用，消防通道畅通，同时承担违规责任。

10. 遇突发事件或安全检查时，乙方必须配合有关部门执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成。

11. 乙方保证在承包期满当天下午五时前撤离现场。

第十二条 甲方对乙方作出如下承诺

1、甲方在职权范围内保证乙方的正常经营不受干扰。

2、保证乙方的员工按规定正常进入承包区域开展服务工作。

第十三条 合同生效和终止

1. 本合同经甲乙双方法定代表人或其委托人签字盖章后生效。

2. 终止

2.1 提前终止

2.1.1 如果甲方在服务期内无理由终止合同，甲方须提前一个月向乙方发出书面通知终止承包。

2.1.2 如甲方发现乙方出现转租、转让、抵押承包等情况，甲方可以单方面终止承包。

2.1.3 乙方未能履行合同和遵守有关规定，在甲方发出书面警告后一周内乙方仍无采取补救措施，甲方可立即终止承包。

2.1.4 乙方破产清处、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管经营，甲方不必通知乙方即可终止承包。

2.2 协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止协议。

2.3 自然终止

合同规定的承包服务期满，承包自然终止。在承包服务期内乙方服务通过甲方有关评分标准并得到甲方认可，双方可协商在下一年度续约。

第十四条 乙方的人员配置

1. 乙方的人员配置

1.1 乙方的项目总负责人严全顺，电话号码：13867956168

1.2 乙方必须采取措施，确保乙方人员稳定，特别是骨干人员。骨干人员变动须经甲方同意，其他人员变动须甲方备案。

1.3 乙方项目总负责人及部门负责人须及时与甲方沟通，第一时间报告重大、紧急事件；每月须向甲方汇报上月工作情况，并提供相关报告。

2. 物业人员要求：

(1) 所有相关人员的配备须获得相关主管部门认证的，须配证并持证上岗，且根据不同岗位统一着装。

(2) 所有相关人员要求政治上可靠，身体素质好，无不良行为记录。

(3) 重要岗位人员必须由甲方人事部门考核、政治审查通过方可录用。

(4) 为提高物业管理水平，所有物业人员还需进行相关的培训。除乙方对服务人员的培训外，需接受甲方对服务人员的集中进行培训。

第十五条 争议处理

因合同执行而产生问题的解决方式（请勾选，可多选，并按序依次协调）：

1. 双方协商解决（ ）

2. 向中标供应商指定协调人反映（ ）

3. 向省政府采购中心反映（ ）

4. 向政府采购管理部门投诉（ ）

5. 提请仲裁（ ）

6. 向人民法院提起诉讼（ ）。

第十六条 其他约定事项：

1. 本合同一式两份，供应商、采购人各一份。

2. 本合同经甲、乙双方签字、盖章后生效。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

法定（授权）代表人（签字）：

地址：

电话：

开户银行：

账号：

签订日期：

法定（授权）代表人（签字）：

地址：

电话：

开户银行：

账号：

签订日期：

服务采购电子合同