

渭南高新区渭清公园、高新时代广场、
渭南西站广场综合管理服务

项
目
合
同
书

合同编号：()

签订时间：2024年3月25日

甲方(采购人):渭南高新区城乡建设和管理局

乙方(供应商):渭南高新区物业管理有限公司

甲乙双方根据 2024 年 2 月 27 日政府采购项目(渭南高新区渭清公园、高新时代广场、渭南西站广场综合管理服务项目)招标结果及相关招标文件、投标响应文件,经协商一致,订立本合同,供双方共同遵守:

第一条 合同约定的服务范围:

本合同规定的服务内容、服务要求等职责,后附服务方案。

第二条 服务期限及合同有效期限:

合同签订后一年

服务期限:1 年(注:根据《政府购买服务管理办法》(中华人民共和国财政部令第 102 号),本次服务采用一次采购,三年沿用,合同一年一签,服务期满后续签合同)。

合同有效期:本合同自____年__月__日起____年__月__日止。(在服务期限内,若服务内容发生重大变化,甲乙双方协商终止本合同)

第三条 合同总金额:

合同总金额(含税):人民币柒佰贰拾柒万元整;

(小写):7,270,000.00元

合同金额包含了全部人员薪资、人员保险、工程日常工具、保洁日常工具及日常耗材、服装费、办公用品费、投入的有关作业设备、法定税费等。

第四条 价款的结算

1、结算依据:招标文件、投标响应文件、采购合同、乙方销售发票、甲方出具的验收报告。

2、结算方式:全年费用分四次付清,每季度末支付一次。

3、预付款比例:合同签订当月预付合同总金额的10%。

第五条 双方的权利和义务

1、甲方权利

1.1 渭南高新区城乡建设和管理局为直接管理综合管理服务工作的指定主管部门，负责检查监督乙方合同的执行情况。

1.2 甲方有权审定乙方提出的综合管理服务计划，对乙方服务进行定期或不定期检查。

1.3 甲方根据投标人投标申请文件的相关承诺内容，有权对乙方的服务进行监督、建议和督促改进。按照实施细则，经考评后确定支付服务管理费的金额，有严重不达标或屡次整改不力现象的甲方有权扣罚服务费用。具体办法详见《渭南高新区渭清公园、高新时代广场、渭南西站广场综合管理服务考评办法》（附件）。

1.4 乙方人员必须遵守甲方管理规定，服从甲方相关部门管理和监督及当地有关部门的审查，甲方对乙方人员有纠察权，对项目用房和设施设备的安全有检查权。

1.5 甲方有权对乙方员工的服务态度和质量进行监管，对服务质量差、服务态度恶劣的员工有权提出辞退和调整要求，乙方应积极配合。

2、甲方义务

2.1 向乙方免费提供双方商定面积的管理和仓库用房，这些用房在合同期限内由乙方免费使用，合同到期后不再续约情况下7天内退还。

2.2 按时向乙方支付综合管理服务费用。

2.3 协调、处理本合同生效前发生的建筑物自有设施、设备等的自然瑕疵及遗留问题。

2.4 建立维修材料库房，免费提供乙方维修使用材料。

2.5 移交相关设备和器械供乙方免费使用。

3、乙方权利

3.1 在服务达标前提下，有权要求甲方按时足额支付综合管理服务费。

3.2 有权与甲方协商甲方提出的合同约定服务项目以外的其它需求。

3.3 乙方有权管理和处罚未经甲方授权和乙方确认的改造等施工行为。

4、乙方义务

4.1 根据有关法律法规及本合同的约定，制定综合管理服务及规章制度，必须保证所提供服务符合合同约定及国家质量标准。

4.2 与甲方指定的主管部门及时沟通，接受甲方的监督和要求，不断完善本项目综合管理服务规章制度、执行方案。

4.3 除经甲方同意，乙方不得全部或部分转让其应履行的合同项目。

4.4 负责编制渭南高新区渭清公园、高新时代广场、渭南西站广场附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修、养护计划和大、中、小修方案，经甲方审定后由乙方组织实施，费用由甲方承担。超出5000元以上，双方进行协商，由乙方计划维修方案，经甲方审定后由乙方组织实施，费用由甲方承担。

4.5 对本综合管理服务项目的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本项目内改、扩建或完善配套项目，须提出申请经甲方同意批准后方可实施。

4.6 配合甲方接受上级领导部门的监督、检查，并提供必须的材料，及时完成甲方主管领导要求的临时性工作。

4.7 必须保管好所有单据资料，随时接受甲方及其他有关部门的检查。

4.8 结合甲方制定的相关应急预案，定期组织应急演练，并协助甲方处理突发事件。

4.9 乙方必须遵循节约节能理念，有效防止各种浪费，并制定资源节约相关规定和措施。

4.10 乙方负责在渭清公园、高新时代广场、渭南西站广场全区域举办的大中小型各类活动的管理、秩序维护，保证活动有序开展。

4.11 乙方负责渭清公园、高新时代广场、渭南西站广场停车场的管理、秩序维护，保证车辆有序停放。

4.12 乙方对甲方交付的房屋设备及材料器械应倍加爱护，不得破坏和改变房屋建筑结构。乙方因工作需要，需进行装修或改造时，应向甲方提请书面申请，经甲方签字认可后方可执行。在使用中造成的损坏乙方自行负责修复。

4.13 乙方应合理安排人员，招聘员工培训合格后方能上岗，并签订劳动协议，乙方有义务为其购买有关保险。

4.14 乙方可根据需要聘用或者解聘工作人员，专业技术人员还必须持有主管部门颁发的执业证书。

第六条 综合管理服务质量

1、各项综合管理服务质量必须达到甲方招标文件和乙方响应文件的标准，不得低于乙方所提交《渭南高新区渭清公园、高新时代广场、渭南西站广场综合管理服务方案》的标准。

2、乙方必须有良好的商业信誉和健全的财务制度，并根据需求配备一定数量的服务所需用品库存；提供标准化的综合管理服务。

第七条 责任及费用

1、渭南高新区渭清公园、高新时代广场、渭南西站广场建筑本体的公共部分及公用设施设备大、中、小修与更新改造，由乙方提出方案，经双方协定后实施，所需经费由甲方提供。

2、在合同期限内，甲方没有增加服务项目、内容的情况下，乙方自行增加工作人员，所增加的费用由乙方负责。

3、清洁工具、清洁消毒剂的使用按卫生部门指定的最新标准执行，清洁工具、清洁消毒剂费用由乙方承担。

4、乙方日常使用的工具及易耗品的费用，由乙方承担。

5、渭南高新区渭清公园、高新时代广场、渭南西站广场综合管理服务项目产生的水电费由甲方承担。

6、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设备、设施、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施。

7、乙方员工在工作过程中有意损坏甲方设备、物品者，应按价赔偿。

8、乙方在工作区域内违法犯罪属实，应承担相应的法律责任。

9、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案及财务资料，甲方有权指定专业审计机构。

第八条 违约责任

1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿，造成乙方重大经济损失的，乙方有权要求甲方限期整改，如甲方未能整改，乙方有权终止合同。

2、如因乙方原因，造成不能完成规定管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3、因甲方房屋建筑、设施、设备质量或安装技术原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。

4、如因在综合管理服务期间，甲方未能按时支付乙方综合管理服务费用而引致乙方未能正常提供日常服务工作的，其责任由甲方负责。

5、甲乙任意一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付5万元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予追加赔偿。

6、以下情况乙方不承担责任

6.1 遇到不可抗力事件导致综合管理服务中断的；

6.2 乙方已履行本合同约定义务，但因项目本身固有瑕疵造成损失的。

7、甲、乙双方对综合管理服务质量发生争议的，双方可共同委托物业服务评估监理机构就乙方的综合管理服务质量是否符合本合同约定的服务标准进行评估；乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施或赔偿损失等违约责任。

8、除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的民事责任。

9、甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任；造成损失的，解约方应当承担相应的赔偿责任。

第九条 不可抗力

甲乙双方任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构证明后，允许延期履行、部分履行或不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

第十条 争议解决

双方本着友好合作的态度，对合同履行过程中发生的纠纷应及时协商解决，协商不成的，向甲方所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

第十一条 其他

1、服务范围限于合同规定范围，超出合同规定范围的服务项目可采取用有偿方式或另行签订补充协议。

2、单体项目维修超 5000 元报采购单位审核后，协商处理。

3、甲方的监管人员将不定期对乙方的管理情况进行检查、评定，并根据考评结果确定服务费的支付与奖惩。

4、在执行本合同的过程中，双方须遵守由双方符合资格人员签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函、项目变更单等）即成为本合同的有效组成部分，其生效日期为双方签字盖章或确认之日期。

5、合同终止时，乙方应将包含设备维护等所有综合管理服务相关资料完整、及时交给甲方。

第十二条 监督和管理

1、政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金

额的 10%。

2、甲乙双方均应自觉配合有关监督管理部门对合同履行情况的监督检查，如实反映情况，提供有关资料；否则，将对有关单位、当事人按照有关规定予以处罚。

第十三条 无效合同

甲乙双方如因违反政府采购法及相关法律法规的规定，被宣告合同无效的，一切责任概由过错方自行承担。

第十四条 附则

1、渭南高新区渭清公园、高新时代广场、渭南西站广场综合管理服务项目（项目编号：ZCSP-渭南高新区-2024-00002-HMGJ-DL-2024-009）的招标文件、中标通知书、乙方响应文件及澄清说明文件都是本合同的组成部分，甲、乙双方必须全面遵守，如有违反，应承担违约责任。

2、本合同一式四份，甲乙双方各执两份。

3、本合同自签字盖章之日起生效。

4、附件：《渭南高新区渭清公园、高新时代广场、渭南西站广场综合管理服务考评办法》

采购人(甲方)：渭南高新区城乡建设和管理局 法定代表人： 委托代理人：郭峰 开户银行： 账 号： 电 话： 地 址：	供应商(乙方)：渭南高新区物业管理有限公司 法定代表人： 委托代理人： 开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司渭南分行 账 号：21210078801100001800 电 话：0913-2025855 地 址：渭南市高新技术产业开发区东兴街 27 号 509 室
---	---

附件一：

渭南高新区渭清公园、高新时代广场、渭南西站广场综合管理服务考评办法

一、考评方式

月检、季度考评。

二、检查内容

- (一) 公园内绿化养护和管理。
- (二) 公园内环境卫生清洁维护，垃圾的收集、清运。
- (三) 公园内建筑物、构筑物、园林小品、广场道路、座椅等设施及水、电设施设备的小型维修、日常养护和管理。
- (四) 公园公共秩序维护。
- (五) 物业公司员工服务礼仪。

三、考评办法

本考评办法由月检查办法及季度评分办法组成。

(一) 月检查办法

1、每月由质量监督检查组（由甲乙双方代表组成）依据考评标准及得分统计表中的项目对管理服务内容逐一考核，扣减相应分值计入月统计表格。

2、月检查范围由现场随机决定。

3、月检查采用倒扣分计算方式，自 100 分向下扣减，根据扣分统计得出周检查分值，其中每月检查的范围不少于总管理服务范围的 25%，每季度检查情况需覆盖广场全部综合管理服务范围。

(二) 季度评分办法

1、四个月月检得分的平均分作为季度考评的基准分值，

出现下述现象的，在基准分值基础上直接增减相应分值，增减后的分值作为季度考评最终得分：

(1) 接到质量问题整改通知单后未如期进行整改，扣 2 分。

(2) 当月同一质量问题整改通知单 3 份，扣 2 分；3 份以上扣 5 分。

(3) 上级领导检查中受到批评，根据实际问题影响程度，扣 5-10 分。

(4) 上级领导检查中受到表扬，根据实际问题影响程度，加 5-10 分。

2、季度考评分值用于计算当季度应支付合同价款的金额。

3、综合评分 90-100 分为良好，拨付全额服务费。综合评分 80-90 分为达标，拨付全额服务费；综合评分低于 80 分为未达标，扣除该季度服务费的 1%。

四、考评标准及得分统计表

考评标准及月得分统计表

序号	分类	检查项目	分值	扣分情况	得分
1	人员要求 (15 分)	工作期间不穿工作服，每人每次	0.5		
		出现不文明用语现象，每人每次	1		
2	广场地面、 绿地保洁 (15 分)	每千平方米道路、花砖、绿地及树坑内烟头 ≥ 4 个，每个烟头	0.1		
		每千平方米道路、花砖、绿地及树坑内废弃物、果皮或白色垃圾 ≥ 4 个，每个	0.1		
		野广告出现一次，每一次每处	0.1		
		下雨、雪停后不及时处理积水，每处	0.2		

		广场、绿地有粪便、呕吐物未清理、掩埋，每一处	0.2		
3	景观水池、喷泉保洁（10分）	水面存在树叶、垃圾等漂浮物每处	1		
		池底淤泥清理不及时、彻底	1		
		水体有异味	1		
4	各类灯饰、景观小品、座椅、标识牌等设施（10分）	清洁不及时，有明显落尘，每处	0.2		
		有泥迹或污迹未及时处理，每处	0.2		
		结有蜘蛛网，每处	0.2		
5	果皮箱管理（15分）	果皮箱外部有泥迹或污迹未及时处理，1个	0.1		
		果皮箱垃圾冒尖，一个	0.2		
		果皮箱内桶不套袋，一个	0.1		
		果皮箱底座花砖有油污灰尘不及时处理	0.1		
6	公厕管理（15分）	大便池粪便、污物未处理、每处	0.2		
		小便池水渍、尿垢、垃圾、每处	0.2		
		墙面、隔断乱涂乱画、污渍、每处	0.1		
		蚊蝇孳生、天花板蜘蛛网、每处	0.2		
		面盆、镜子污渍、每处	0.1		
		墩布池杂物、泥沙、每处	0.1		
		纸篓纸片溢出、每处	0.1		
7	绿化养护（10分）	修剪不及时，或干枯枝、桩，萌蘖未清除	1		
		枯死苗木未移除，公示整改日期，每处	0.5		
		苗木有病虫害，受害程度10%以上	1		
		苗木上有蜘蛛网、垃圾、每处	0.2		
8	设施管理（10分）	设备设施故障或损坏，未第一时间向甲方书面报告，每个	0.1		
		未按甲方所指定的维护维修计划对设施进行维修，每个	0.2		
总分					