

盱眙县大云山汉王陵博物馆物业管理 服务合同

甲方：盱眙县考古和文物保护中心（以下简称甲方）

乙方：盱眙国联物业服务有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方（盱眙县考古和文物保护中心）委托乙方（经评审最终确定的中标人）对盱眙县大云山汉王陵博物馆实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

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。

合同将由盱眙县考古和文物保护中心（以下简称甲方）与经评审最终确定的中标人（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，供应商在响应文件中应对其进行确认或拒绝。如供应商在其响应文件中未做拒绝或提出修改要求的，采购人将视作认同。

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”系指供应商按采购文件规定，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，为盱眙县考古和文物保护中心提供优质的物业服务。

4. “甲方”系指通过评标接受合同及服务的盱眙县考古和文物保护中心。

5. “乙方”系指经评审最终确定的中标人。

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。项目实施范围详见附件——招标文件和响

淮安市政府采购项目竞争性谈判文件

应文件及补充文件、承诺书等。

第三条 物业基本情况

大云山汉王陵博物馆约 12500 平方米、游客中心约 1000 平方米、停车场约 100 个车位。

第四条 委托管理事项

见第二章项目技术规范和服务要求及甲方交办的其他工作。

第五条 合同期限

本合同期限为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

第六条 物业装备、耗材的使用

物业管理服务中所需低值易耗品（包括洗衣粉、垃圾袋、消毒液等）、清洁用品、用具、设备器材和服务中损坏物赔偿费等由服务方自行承担。

第七条 物业管理收费及结算方式

本合同的总金额(大写)为叁佰柒拾玖万元整 (¥3790000 元)元人民币，分项价格详见乙方提交的谈判报价表。

付款方式：合同签订后付合同价的 40%，项目结束按考核最终结算一次性付清。付款时须提供增值税专用发票。

根据考核得分将考核等级分为优、良好、及格、不及格等 4 个等级。

①考核得分 ≥ 80 分，考核等级为优，核发 100%的绩效服务费；

② $70 \leq$ 考核得分 < 80 分，考核等级为良，核发 70%的绩效服务费；

③ $60 \leq$ 考核得分 < 70 分，考核等级为及格，核发 50%的绩效服务费；

④考核得分 < 60 分，考核等级为不及格，甲方有权不支付绩效服务费。

若发生下列情形，中标人考核等级为不及格：①中标人驻采购人现场保洁人员在合同期内发生监守自盗的行为；②因中标人原因或管理不善，造成采购人公共财物等受重大损失的。

(5) 为做好服务考核工作，中标人应及时向采购人提供《保洁服务岗位配置表》，提交时间为考核期间下一个月的上旬。未提供以上材料的，考核不合格。

淮安市政府采购项目竞争性谈判文件

第八条 履约保证金

1. 乙方应在合同签订之前，须向甲方提供相当于成交总价 10%的履约保证金。
2. 乙方提供的履约保证金可以是人民币形式（银行本票、汇票、支票、电汇），或银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等多种形式。乙方选取银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等形式的向甲方缴纳，如保函（担保、保险等）的约定期到期但乙方履约仍未结束的，乙方须进行续保。
3. 乙方选取以履约保函（保险）形式向甲方缴纳的，按照《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购【2023】150号）的要求，登录“政府采购电子履约保函（保险）平台”，选择第三方机构并提交保函（保险）申请，经审核通过后支付相关费用。
4. 甲方有权从履约保证金中扣除用于修复乙方损坏甲方的设备、设施、场地或因乙方违约而导致损失的金额和违约金，且乙方应在接到扣除履约保证金通知后一周内补足扣除差额，保证承包期间履约保证金的完整。
5. 履约保证金在合同约定期间内不予退还或者应完全有效，约定期届满之日起5个工作日内，甲方应将人民币形式的履约保证金退还乙方，逾期退还的，按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20%后的利率支付超期资金占用费，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。

第九条 物业管理服务质量要求

乙方须按下列约定，实现目标管理，除下列 3 点之外，如双方认为需要进一步细化的，可以通过附件形式进行进一步明确：

1. 环境卫生：乙方每日安排保洁人员进行清理，除每日甲方下班时间后对各楼层进行全面清理外，保洁人员在工作时间随时清理垃圾，尘土，保持诊疗环境的整洁，乙方保证保洁人员工作规范，作风优良；
2. 甲方工作人员及其他物业使用人可随时组织进行对乙方物业服务的综合考评；
3. 招标文件规定的其他内容。

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，甲方有权责令乙方限期改正，并接受处罚；
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. 乙方应允许甲方或其授权的人员对承包区域内各项服务质量控制进行检查。

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。

3. 在承包区域的各项服务，其工作时间必须满足甲方的工作要求，包括星期天及公众假期。如遇特殊情况，甲方可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时工作。

4. 在承包期间，乙方所有人员仅与乙方建立劳动合同关系，且所有人员使用须符合《劳动合同法》的有关规定。乙方人员发生任何事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责，相关费用乙方自行承担，以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束。

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状况。接受有关部门监督与检查。同时，乙方自觉参加甲方认为有助提高甲方形象的宣传活动中。

7. 禁止事项

7.1 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。

7.2 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危险物品。

8. 乙方及其员工遵守采购人内的一切行政管理、消防安全等规定和制度

9. 乙方须积极配合甲方对其进行的物业服务综合考评。

第十二条 双方权利义务

1. 甲方权利义务

(1) 审定乙方拟定的物业管理制度，检查监督乙方管理工作的实施、制度的执行和岗位职责的履行情况。

淮安市政府采购项目竞争性谈判文件

(2) 审定乙方所聘用的工作人员，并提出建议和意见。

(3) 提供物业管理所需的办公用房。

(4) 协助乙方做好物业管理工作的宣传教育，对乙方提交的管理报告及时签收并反馈相关意见。

(5) 乙方与所聘用的人员如果发生工资福利、各种保险、劳动关系、安全事故等方面的纠纷，由乙方自行协商解决，与甲方无关。

2. 乙方权利义务

(1) 根据有关法律、法规及本协议的约定，制定物业管理制度，建立、健全物业管理档案，随时提供给甲方查阅，并接受甲方管理监督。

(2) 自觉遵守甲方的有关规章制度，并根据协议接受甲方的监督、检查和考核，对甲方提出的问题及时进行整改。

(3) 乙方所聘用的工作人员，在接受甲方审查同意的前提下由乙方自主聘请并为之签定协议，乙方自主安排其分工。

第十三条 保险

1. 第三者责任保险

乙方应对乙方人员以及第三方全权负责(如乙方应投保第三者责任险)，在乙方的责任区内由于乙方原因导致自己员工或第三方的事故由乙方负责，甲方不承担任何责任。

2. 员工人身意外

在承包期内，乙方所有人员的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。

3. 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。

第十四条 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，由乙方向甲方缴纳履约保证金后生效。

2. 终止

2.1 提前终止

2.1.1 因乙方在服务期内超过两次物业服务综合考评未达标，甲方可以单方

面终止承包，且乙方须支付给甲方季度承包服务款二倍金额的赔偿金。

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，且乙方须支付给甲方季度承包服务款二倍金额的赔偿金。

2.1.3 如果乙方在服务期内无理由终止合同，乙方须提前三个月向甲方发出书面通知终止承包，乙方须支付给甲方季度承包服务款二倍金额的赔偿金；如果乙方在服务期内突然无理由终止合同，未提前三个月向甲方发出书面通知终止承包，乙方须支付给甲方季度承包服务款三倍金额的赔偿金。

2.1.4 如果乙方在服务期内由于乙方原因造成重大责任事故或安全事故，甲方可以单方面终止承包，且乙方须赔偿给甲方造成的经济损失，并须支付给甲方季度承包服务款五倍金额的赔偿金。

2.1.5 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。

2.1.6 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，可在任何时候终止承包。

2.3 自然终止：合同规定的承包服务期满，承包自然终止。

3. 承包终止后果

3.1 终止承包，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿，也不影响履约保证金的效力。

3.2 承包终止时，双方应进行结算，甲方同时进行乙方承包区域设施、设备状况检查并要求乙方三天内将乙方物品撤离承包区域，否则甲方将代理处理，乙方支付甲方代理费及10%的手续费。

第十五条 违约责任

1、乙方服务过程中，发生工作不到位，甲方有权视情况对其发出《处罚通知书》，进行经济处罚。

2、乙方违反投标文件的有关要求，未能按甲方要求进行整改，甲方有权视情况对其发出《整改通知书》，限期整改。服务期内，累计下达达到三次《整改通知书》，乙方无条件退场，并处没收全部履约保证金。

第十六条 争议处理

淮安市政府采购项目竞争性谈判文件

1、合同在履行过程中发生争议时，甲方与乙方及时协商解决。协商不成，任何一方均可向有关部门申请调解和仲裁。

2、本协议经双方签章后生效，正本一式份，甲乙双方各执二份，监管部门、代理机构各执 2 份，具有同等效力。

甲方（盖章）：
法定代表人或受托人（签字）：

字）：

地址：

开户银行：

帐号：



乙方（盖章）：
法定代表人或受托人（签

地址：

开户银行：

帐号：



签约日期：2024年12月26日

淮安市政府采购项目竞争性谈判文件

附件一

委托管理事项

服务内容：盱眙县大云山汉王陵博物馆 2025 年度物业管理服务（包含且不限于安保、保洁、绿化及消防、电梯、安防（智能化）、多媒体、中央空调的维保等）。

服务范围：大云山汉王陵博物馆约 12500 平方米、游客中心约 1000 平方米、停车场约 100 个车位。

人员要求：

岗位名称	岗位设置	标准岗位人数	备注
管理人员	项目经理	1	
	管理员	1	
保安	博物馆消控中心	8	标准：每班 2 人，4 人具备消防资格证。 设置：4 班 3 倒，每班 2 人，保持 24 小时人员在岗
	展陈区	12	岗位：8 个展厅，2 个服务区。 标准：每个展厅 1 人。 设置：展厅 8 人，三楼综合区 1 人，流动岗 1 人。（含 2 人轮休）
	展馆出入口	6	设置：安检 1 人；违禁品监测 1 人（兼管理），出口 1 人，平台出口 1 人，夹层

淮安市政府采购项目竞争性谈判文件

			出口 1 人。(含轮休人员)
	夜间值守 (巡更)	6	设置: 每班 3 人, 每晚 1 班
	功能区	1	办公区出入口、文物库房
	游客中心	3	设置: 白天 2 人(监控室 1 人), 夜间 1 人
	停车场	3	停车管理等
保 洁	展陈区	4	标准: 卫生间专人管理 设置: 每层(含卫生间) 1 人, 共 3 人; 功能区 1 人
	游客中心	4	含: 建筑及门前广场、停车场
	外围道路	2	
	停车场(含 卫生间)	2	
后勤保障	水电保障	2	可兼顾
	绿化	3	
	后勤服务	2	
合计		60	

注: 1、保安人员年龄男 60 周岁以下、保洁女 55 周岁以下(必须要参加意外保险), 身体健康, 工作认真负责并定期接受培训。

2、上岗时佩戴统一标志, 按需求穿戴统一制服, 仪容仪表规范整齐。

淮安市政府采购项目竞争性谈判文件

3、文明工作，训练有素，言语规范，认真负责。

4、时间要求：中夜班有人在岗，上下午上班前要保证所有工作区域干净整洁，可以提前半小时下班

5、要求设立带班领导。带班领导要有一定的组织协调和指挥能力，每天对业务范围内各项工作质量和人员在岗情况进行督查。能够组织人员帮助解决采购人的一些应急性事务。