

福建省政府采购合同（服务类）

编制说明

- 1.签订合同应遵守《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《中华人民共和国民法典》等法律法规及其他有关规定。
- 2.签订合同时，采购人与中标(成交)人应结合采购文件规定填列相应内容。采购文件已有约定的，双方均不得对约定进行变更或调整；采购文件未作规定的，双方可通过友好协商进行约定。
- 3.政府有关主管部门对若干合同有规范文本的，可使用相应合同文本。
- 4.本合同范本仅供参考，采购人应当根据采购项目的实际需求对合同条款进行修改、补充。

甲方：福建省生态环境厅

住所地：福州市鼓楼区环保路8号

联系人：林颂超

联系电话：13489968715

传真：

电子邮箱：121925656@qq.com

乙方：福州真诚物业管理有限公司

住所地：福建省福州市仓山区金榕南路553号锦绣闽江7号楼1层09店面

联系人：林慧闻

联系电话：13605951716

传真：

电子邮箱：312667652@qq.com

根据项目编号为[350001]FM[GK]2023003 的 2023年福建省生态环境厅物业管理项目（以下简称：“本项目”）的采购结果，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方签署本合同，具体内容如下：

一、合同组成部分

- 1.1本合同条款及附件；
- 1.2采购文件及其附件、补充文件；
- 1.3乙方的响应文件及其附件、补充文件；
- 1.4其他文件或材料：

无

二、合同标的

总金额(元):¥ 1,870,500.00

品目编码	C21040000	品目名称	物业管理服务
采购标的	物业管理服务	服务时间（单位）	1年
服务范围	福建省福州市鼓楼区环保路8号		
服务要求	严格按照招标文件要求执行		
服务标准	严格按照招标文件要求执行		

合计金额人民币（大写）：壹佰捌拾柒万零伍佰元整（¥1,870,500.00）

三、价格形式及合同价款

3.1价格形式

- ☐ 固定单价合同。完成约定服务事项的含税合同单价为：人民币（大写）元（¥元）。
- ☒ 固定总价合同。完成约定服务事项的含税服务费用为：人民币（大写）元（¥1870500元）。
- ☐ 其他方式。

3.2合同价款包含范围

包括但不限于项目实施过程中的人工费、成本费、交通费、住宿费、税费等应履行本项目约定的事项所需的一切费用。

3.3其他需说明的事项：

无

四、合同标的及服务范围、地点和时间

4.1项目名称：2023年福建省生态环境厅物业管理

4.2服务范围：厅机关大楼办公楼、大院、周边入口处等区域围墙以内的建筑物和公共场地的保安服务、保洁服务以及设备设施等物业服务。

4.3服务地点：福建省福州市鼓楼区环保路8号

4.4服务完成时间：服务期1年，期满后完成服务

五、服务内容、质量标准和要求

5.1服务工作量的计量方式：无

5.2服务内容：

5.2.1、房屋建筑本体、公共部分的维护管理；

5.2.2、公共场地、内部道路及通道、公共走廊、卫生间的清洁卫生、垃圾收集清运；以及水管道、沟渠及清洗；

5.2.3、遇大楼各单位有重大活动、检查等情况，物业要服从需求单位统一安排，提供必要的人员和符合规定的物资保障。

5.2.4、法规、政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

5.3技术保障、服务人员组成、所涉及的货物的质量标准：

(1) 服务技术保障:

厅机关大楼办公楼、大院、周边入口处等区域围墙以内的建筑物和公共场地的保安服务、保洁服务以及设备设施等物业服务。

(2) 服务人员组成:

人数需求及工作安排: 共21人, 其中: 物业主任、副主任各1人、客服接待员1人, 会会员2人, 工程领班1人, 维修工2人, 安保队长1人, 安保班长1人, 保安员4人, 监控员2人, 保洁员5人。

(3) 服务设备及物资投入及质量标准:

本项目中所需的服务设备及物资, 若单次费用不超过**500元**, 产生的费用由乙方自行承担, 单件费用大于**500元**(含)经甲方确认后, 产生的费用不包含在本次物业费中, 由甲方另行支付。

5.4 服务质量标准及要求:

5.4.1 乙方提供的服务或使用的产品、软件等应符合国家知识产权法律、法规的规定; 乙方还应保证甲方不受到第三方关于侵犯知识产权及专利权、商标权或工业设计权等知识产权方面的指控, 任何第三方如果提出此方面指控均与甲方无关, 乙方应与第三方交涉, 并承担可能发生的一切法律责任、费用和后果; 若甲方因此而遭致损失, 则乙方应赔偿该损失。

5.4.2 若乙方提供的服务或使用的产品、软件等不符合国家知识产权法律、法规的规定或被有关主管机关认定为侵权或假冒伪劣品, 则乙方中标或成交资格将被取消; 甲方还将按照有关法律、法规和规章的规定进行处理, 具体如下:

无

5.4.3 其他要求:

无

六、服务履约验收或考核

甲方按照采购文件、乙方的投标或响应文件和本协议约定的服务内容及质量要求按次组织对乙方所提供服务进行验收, 或定期进行服务考核, 并根据验收或考核结果支付服务费用。具体如下:

1、期次1, 说明: 按招标文件、投标文件、合同规定服务范围、内容、标准、考核等执行验收

2、考评要求

2.1 甲方派员担任监督联系人, 监督内容为乙方响应承诺、管理指标、各项管理制度、保洁标准等, 甲方将进行定期或不定期的内部或外部审核;

2.2 甲方通过问卷调查、走访了解、现场检查、考评等方式, 每月对服务质量进行考核, 并把服务质量情况作为监督执行合同的依据。

2.2.1 乙方在服务中未履行职责, 对甲方造成较大影响的, 甲方将发出书面整改意见书。30天内累计发出三次整改意见书, 则扣减乙方当月物业管理费的**10%**作为违约金, 并限期乙方一个月内进行整改。如乙方严重未履行职责或履行职责严重不合格的, 甲方有权单方直接解除合同。解除合同的, 甲方不再向乙方支付尚未支付的一切费用, 乙方向甲方承担年服务费**30%**的违约金, 该违约金不足以弥补甲方损失的, 乙方应承担违约金和损失的差额部分;

2.2.2甲方会不定期派员检查物业管理人员到岗、管理服务、保洁服务情况等，若脱岗或服务不到位，发现一次扣除**200**元作为违约金，从物业管理服务费中扣除。若因管理范围内清洁服务质量不达标而受到有关部门（爱卫、环卫、市容、街道办事处等单位）处罚的，其中所需的罚款全部由乙方承担；

2.2.3甲方要求乙方管理服务质量总体满意率达**80%**（含）以上。乙方当月管理服务质量总体满意率在**60%-80%**的，甲方限期乙方在一个月内进行整改，如整改后仍达不到**80%**以上，甲方扣减当年月均服务费的**5%**作为违约金。乙方管理服务质量总体满意率在 **60%**以下的，甲方可随时解除与乙方的合同关系，同时甲方不再向中标人支付尚未支付的一切费用，乙方向甲方承担每年服务费**30%**的违约金，该违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应承担违约金和损失的差额部分；

2.3乙方应按甲方要求配齐工作人员。若出现员工流动造成缺勤的，乙方须在**10**日内招到相应职位的人员。在规定时间内未招到相应职位的人员造成缺勤的，每延误一天每人每天扣人民币贰佰元。若出现脱岗并造成严重后果的，视为乙方违约，每脱岗一人应向甲方支付人民币伍仟元的违约金；若给甲方造成损失的，赔偿甲方损失同时甲方有权终止合同，由此造成的一切法律后果，中标人自行负责。

2.4以上所有应由乙方承担的违约金、损失赔偿款等款项，甲方均可从应当支付给乙方的物业管理服务费中扣回，不足部分可以另行向乙方追偿。

七、甲方的权利与义务

7.1甲方委派林颂超为联系人，联系方式 **13489968715**，负责与乙方联系。如甲方联系人发生变更，甲方应书面告知乙方。

7.2甲方应为乙方开展服务工作提供必要的工作条件，以及对内对外沟通和配合协助。

7.3甲方应于**2023年02月10日**之前提供服务所需的全部资料，并对所提供材料真实性、完整性、合法性负责。

7.4甲方应对委托服务事项提出明确、合理的要求，并对乙方开展服务过程中需采购人确认事项及时予以确认。甲方根据乙方服务成果提出的建议、方案所做出的决定而导致的损失，非乙方及其委派人员的过错造成由甲方自行承担。

7.5甲方应按本合同约定及时足额支付服务费用及相关费用。

7.6其他

无

八、乙方的权利与义务

8.1乙方委派林慧闻为联系人，联系方式 **13605951716**，负责与甲方联系。如乙方联系人发生变更，乙方应书面告知甲方

8.2乙方应国家法律法规和{{乙方的权利与义务-响应要求-福建}}等要求开展{{乙方的权利与义务-开展服务-福建}}服务；

8.3乙方及其所委派服务人员应按标准或协议约定方式出具服务成果，并对其真实性和合法性负法律责任；

8.4乙方对执行业务过程中知悉的国家秘密或甲方的商业秘密保密。除非国家法律法规及行业规范另有规定,或经甲方同意,乙方不得将其知悉的商业秘密和甲方提供的资料对外泄露。

8.5乙方对服务业务应当单独建档，保存完整的工作记录，并对服务过程使用和暂存甲方的文件、材料和财物应当妥善保管。

8.6服务工作结束后,乙方将根据情况对甲方服务相关的管理制度及其他事项等提出改进意见。

8.7其他

无

九、资金支付方式、时间和条件

期次	支付金额（元）	计划支付日期	收款人	支付说明
1	467,625.00	2023-02-20	福州真诚物业管理有限公司	1、按季度付款；合同签订后，人员到位、工作交接完毕开始提供服务经采购人确认后，提供正式物业服务发票给采购人，达到付款条件起15日，支付合同总金额的25.00%
2	467,625.00	2023-05-20	福州真诚物业管理有限公司	2、按季度付款；提供服务起三个月后。经采购人考核成交人完成物业服务的工作后，在次月5日前提供正式物业服务发票给采购人，达到付款条件起15日，支付合同总金额的25.00%
3	467,625.00	2023-08-20	福州真诚物业管理有限公司	3、按季度付款；提供服务起六个月后。经采购人考核成交人完成物业服务的工作后，在次月5日前提供正式物业服务发票给采购人，达到付款条件起15日，支付合同总金额的25.00%
4	467,625.00	2024-02-20	福州真诚物业管理有限公司	4、按季度付款；提供服务起一年后。经甲方考核乙方完成物业服务的工作后，在次月5日前提供正式物业服务发票给甲方，甲方复核无误后在15日内支付，达到付款条件起15日，支付合同总金额的25.00%

十、履约保证金

无

十一、合同期限

2023年2月8日至2024年2月7日

十二、保密条款

12.1对于在采购和合同履行过程中所获悉的属于保密的内容，甲、乙双方均负有保密义务。

12.2其他

无

十三、违约责任

13.1甲方违约责任

- (1) 甲方无正当理由拒绝乙方提供合格服务的, 甲方应向乙方偿付所拒收合同总价无的违约金
- (2) 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的, 甲方应按逾期付款总额每日无向乙方支付违约金。
- (3) 其他违约情形

无

13.2乙方违约责任

(1) 乙方逾期履行服务的, 乙方应按逾期交付总额每日千三向甲方支付违约金, 由甲方从待付货款中扣除。乙方无正当理由逾期超过约定日期30日仍不能交付的, 视为“乙方不按合同约定履约”;

(2) 乙方所履行的服务不符合合同规定及《采购文件》规定标准的, 甲方有权拒绝, 乙方愿意整改但逾期履行的, 按乙方逾期履行处理。乙方拒绝整改的, 视为“乙方不按合同约定履约”

(3) 乙方不按合同约定履约的, 甲方可以解除采购合同, 并对乙方已缴纳的履约保证金作“不予退还”处理。同时, 乙方须按以下约定向甲方支付违约金:

乙方违约对甲方造成的损失, 需另行支付相应的赔偿

- (4) 其他违约情形

1.因乙方原因造成采购合同无法按时签订, 视为乙方违约, 乙方违约对甲方造成的损失, 需另行支付相应的赔偿。

2.在签定采购合同之后, 中标人要求解除合同的, 视为乙方违约, 对甲方造成的损失, 乙方需支付相应的赔偿。

3.若乙方有出现监守自盗的、擅自使用甲方所有办公设备的, 视为乙方违约, 应向甲方支付人民币壹万元的违约金; 若给甲方造成损失的, 赔偿甲方损失同时乙方有权终止合同, 由此造成的一切法律后果, 乙方自行负责。

4.若乙方的原因(如管理不善或操作不当等)而造成的事故或安全问题, 甲方有权终止合同, 由此造成的一切法律后果, 由乙方自行负责, 甲方不再承担任何责任。乙方应加强对派驻本项目物业人员的安全管理培训。若发生死亡安全事故, 除按国家有关安全管理规定及甲方有关安全管理办法执行外, 并报相关行政主管部门处罚; 发生重大安全事故或特大安全事故, 除按国家有关安全管理规定及甲方有关安全管理办法执行外, 采购人保留更换中标人, 给甲方造成的损失, 还应承担赔偿责任。

5.在明确违约责任后, 乙方应在接到书面通知书起七天内支付违约金、赔偿金等。

6.本项目不允许乙方以任何名义和理由进行转包、分包, 如有发现, 甲方有权单方解除合同, 已支付的款项应予返还甲方, 同时乙方还应向甲方支付合同总金额的30%作为违约金。

十四、不可抗力事件处理

本条款中的不可抗力指不能预见、不能避免、不能克服的客观情况, 包括但不限于: 自然灾害如地震、台风、洪水、火灾及政府行为、法律规定或其适用的变化或其他任何无法预见、避免或控制的事件。因不可抗力造成违约的, 遭受不可抗力一方应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由, 并提供相关证明材料。基于上述情况, 遭受不可抗力一方延期履行、部分履行或不履行合同的, 根据实际情况可部分或全部免于承担违约责任。

十五、解决争议的方法

15.1甲、乙双方协商解决。

15.2若协商解决不成，则通过下列途径之一解决：

☐ 提交仲裁委员会仲裁，具体如下：

☒ 向人民法院提起诉讼，具体如下：

十六、合同其他条款

依据招标文件要求执行

十七、其他约定

17.1合同文件与本合同具有同等法律效力。

17.2合同生效：合同经双方法定代表人或委托代理人签字并加盖单位公章后生效；通过福建省政府采购网上公开信息系统采用电子形式签订合同的，签订之日以系统记载的双方使用各自CA证书在合同上加盖单位公章或合同章的日期中的最晚时间为准。

17.3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。

17.4本合同正本一式两份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执1份；副本0份，无

17.5本合同已用于政府采购合同融资，为本项目提供合同融资的金融机构为：无，甲乙双方应当按照融资合同的约定进行资金使用及款项支付。

中标（成交）供应商应于采购合同签订之日起无内，向发放政采贷的金融机构提交政府采购中标（成交）通知书和政府采购合同，贷款金额以政府采购合同金额为限。

17.6其他

无

十八、合同附件

无

甲方（采购人）：福建省生态环境厅（盖章）

法定（授权）代表人：林颂超

纳税人识别号：350102003591475

开户银行：中国工商银行福州屏山支行

账号：1402261029008860290

乙方（中标或成交人）：福州真诚物业管理有限公司(盖章)

法定（授权）代表人：颜秀兰

纳税人识别号：91350102MA32T53E4G

开户银行：中国民生银行股份有限公司福州仓山支行

账号：696152061

签订地点：福州市鼓楼区环保路8号

签订日期：2023年02月08日