

采购文件（单一来源）

项目编号：益诚采字[2023]第苏A1778号

项目名称：南京书画院（金陵美术馆）公共区域委托物业管理服务项目采购

采购人名称：南京书画院（金陵美术馆）

采购代理机构名称：江苏益诚建设工程咨询有限公司（盖章）

日期：2023年12月26日

目录

第一章 谈判邀请书	3
第二章 供应商须知	5
第三章 评标标准	9
第四章 采购项目的技术要求	10
第五章 合同主要条款及格式	12
第六章 附件	24
附件一、投标申请及声明格式	24
附件二、法定代表人授权书格式	26
附件三、报价表	27
附件四、各专业技术负责人情况一览表	28
附件五、本项目的方案及详细投资报价表	29
附件六、资格审查及承诺书格式要求	30

第一章 谈判邀请书

南京门东历史街区管理有限公司：

江苏益诚建设工程咨询有限公司受南京书画院（金陵美术馆）的委托，拟对该单位委托的南京书画院（金陵美术馆）公共区域委托物业管理服务项目采购进行单一来源采购，现将相关需求材料公示，欢迎贵单位参加谈判，并注意以下事项：

1、采购项目名称及编号：南京书画院（金陵美术馆）公共区域委托物业管理服务项目采购；

2、项目预算金额：本项目预算金额即最高限价为：人民币 115 万元/年；

3、采购项目简要说明：详见技术需求。

4、供应商应具备下列资格条件,并提供证明材料(包括但不限于)：

4.1《中华人民共和国政府采购法》规定的条件：

(1)具有独立承担民事责任的能力（提供法人或者其他组织的营业执照，自然人的身份证明）；

(2)具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供参加本次政府采购活动前的会计报表）；

(3)具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供书面承诺书）；

(4)有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供参加本次政府采购活动前半年内（至少一个月）依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料）；

(5)参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（提供书面承诺书）；

(6)法律、行政法规规定的其他条件（提供书面承诺书）。

注：依据南京市财政局“关于在政府采购中推行信用承诺制的通知”，政府采购供应商只需在资格审查环节针对以上 6 项提供满足相应条件的书面承诺书（南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书）。供应商在中标（成交）后，应按采购文件要求，将由信用承诺书替代的证明材料在 7 个工作日内（《中华人民共和国政府采购法实施条例》第四十三条）提交采购人或采购代理机构核验。经核验无误后，由采购人或采购代理机构发出中标（成交）通知书。

4.2 采购人根据采购项目的特殊要求规定的特定条件：无。

4.3 拒绝下述供应商参加本次采购活动：

(1) 供应商单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

(2) 凡为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加本项目的其他采购活动。

(3) 拒绝列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单中的供应商参加本项目的采购活动。采购人或代理机构通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”网站（www.ccgp.gov.cn）、“诚信江苏”网站（w

ww.jiangsu.gov.cn/jsxy/index.htm)等渠道查询供应商在采购公告发布之日前的信用记录并保存。联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

(4) 推动南京市政府采购领域信用体系建设，鼓励供应商诚信经营，健全守信激励失信约束机制，根据《中华人民共和国政府采购法》、《国务院关于印发社会信用体系建设规划纲要（2014-2020）的通知》（国发〔2014〕21号）、《关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》（国发〔2016〕33号）、《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）等文件精神，结合南京市政府采购工作实际，现鼓励各潜在供应商对其诚信档案进行注册登记管理：商拟申请网上注册的，应当按以下程序进行：登陆“信用南京”（www.njcredit.gov.cn）或“江苏省政府采购网”（www.njgp.gov.cn）网站，点击“南京政府采购供应商诚信档案管理系统”图标，在弹出的用户登录界面，点击“新用户注册”；在“新用户注册”界面，供应商自行设置用户名、登录密码，如实填写《南京市政府采购供应商诚信档案注册登记表》，并进行信用承诺确认后，提交注册申请；系统审核后，供应商即可登录系统进行相关功能操作。供应商申请网上注册的，在提交响应文件时，应在响应文件中提供加盖单位公章的《南京市政府采购供应商信用记录表》，此表是参加本次采购活动的必备材料。

5、现场集中勘察时间：不组织。

6、是否接受进口产品：不接受。

7、谈判保证金

无

8、投标文件份数：一式叁份（壹份正本、贰份副本），每份投标文件须清楚标明“正本”或“副本”字样。一旦正本和副本不符，以正本为准。

9、投标开始时间：2024年1月3日9时00分

10、投标截止时间及开标时间：2024年1月3日9时30分

11、采购单位联系方式

联系人：卢华

电话：025-84628766

地址：南京秦淮区剪子巷50号

12、采购代理机构联系方式

联系人：陶智慧

联系电话：15358199268

传真：025-83110281

地址：南京市建宁路65号金川科技园22号楼3楼

邮编：210000

第二章 供应商须知

一、总 则

1、适用法律

1.1 《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》等有关法律、规章和规定等。

2、定义

2.1 “**供应商**”是指参加投标竞争，并符合采购文件规定资格条件的法人组织。

2.2 “**产品**”指本采购文件中所述**产品**及相关服务。

2.3 “**用户或使用单位**”是指使用服务的单位。

3、谈判费用

3.1 供应商应承担所有与准备和参加谈判有关费用，无论采购结果如何，采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

3.2 标书售后不退。

二、响应文件编制

4、供应商应当按照谈判文件的要求编制响应文件，并对其提交的响应文件真实性、合法性承担法律责任。

5、响应文件的语言、计量单位、货币和编制

5.1 提交的响应文件、技术文件和资料，包括图纸中的说明，以及供应商与采购人就有关谈判的所有来往函电均应使用中文。响应文件中若有英文或其他语言文字的资料，应提供相应的中文翻译资料。对不同文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

5.2 供应商所使用的计量单位应为国家法定计量单位。

5.3 供应商应用人民币报价。

5.4 响应文件应字迹清楚、内容齐全、不得涂改。如有修改，修改处须有供应商公章或法定代表人或其授权谈判代表签字。

5.5 响应文件应按照谈判文件规定的顺序，统一用A4规格幅面打印、装订成册并编制目录，由于编排混乱导致响应文件被误读或查找不到，责任由供应商承担。

5.6 供应商应在响应文件中写清相应的项目编号、项目名称、供应商名称、地址、电话、传真等。

6、响应文件的组成

6.1 供应商应当根据谈判文件要求编制响应文件，并根据自己的商务能力、技术水平对谈判文件提出的要求和条件逐条标明是否响应。

6.2 响应文件的商务部分，商务部分是证明供应商有资格参加谈判和成交后有履行合同的文件，这些文件应能满足竞争性谈判采购文件的要求，包括但不限于下列文件，其中加“*或★”项目不得有缺失或无效：

- (1) *谈判申请及声明；
- (2) *法定代表人授权委托书及委托代理人的身份证明及法人身份证的复印件；
- (3) *第一章谈判邀请中 3.1《中华人民共和国政府采购法》规定的资格条件证明文件；
- (4) *第一章谈判邀请中 3.2 采购人根据采购项目的特殊要求规定的特定条件证明文件；
- (5) *技术服务方案；
- (6) 合同草案条款
- (7) 供应商认为需要提供的其他资格证明文件和商务资料。

6.3 **响应文件的技术部分**。技术部分是证明供应商提供的服务是合格的，并符合谈判文件要求的证明文件，以及对服务的详细说明，这些文件可以是文字资料、图纸和数据等。提供的服务如与谈判文件要求有不符之处，应说明其差别之所在。包括但不限于下列文件，其中加“*或★”项目不得有缺失或无效：

- (1) ★对采购项目的现场调研情况 and 理解
- (2) ★技术服务方案
- (3) ★时间进度安排
- (4) ★本此工作的重点、难点和控制点分析，以及相应对策和处理措施
- (5) ★谈判服务/服务承诺；
- (6) 其他内容（投标人可自行确定是否编写本条，若编写可自行确定内容）

6.4 响应文件的价格部分

(1) 价格部分是对服务价格构成的说明，谈判文件如没有特别说明的话，对每一项服务仅接受一个价格。

(2) 投标报价为固定总价，包括交通费、通讯费、代理费、专家评审费、利润、税金、风险费及政策性文件规定的等各项应有费用。

(3) 在合同执行期间，委托人不提供完成本合同所需的任何生活、交通、通讯工具等，相关费用含在报价中，不单独计列计量。

(4) **本次最高限价 115 万元（投标单位报价不得超过最高限价，超过最高限价按废标处理）。**

(5) 经谈判后，如果成交价低于供应商在响应文件报价的，分项报价同比例调整。

(6) 采购代理服务费为：包干价 10000 元，中标人收到政府采购代理机构发出的《中标通知书》时一次性向政府采购代理机构缴纳。

6.5 **响应文件的其他部分**。其他部分由供应商根据编制响应文件需要提供的其他相关文件。

7、谈判保证金

无

三、响应文件签署与提交

8、响应文件签署

8.1 响应文件应由供应商法定代表人或授权代表签字，并加盖公章。

8.2 供应商应当在谈判文件要求提交响应文件的截止时间前，将响应文件密封送达指定地

点。

8.3 有下列情形之一的响应文件将拒收：

(1) 在谈判文件要求提交响应文件的截止时间之后送达的等。

四、谈判

9、联合体（本次采购项目不接受联合体投标）。

10、评定成交标准

10.1 成交标准：质量和服务均能满足采购文件实质性要求。本次的最高限价为115万元。

10.2 评定方法，单一来源谈判。

11、确定成交供应商

11.1 成交供应商确定后将在南京市政府采购网进行公示，本中标公告自发布之日起公告期限为1个工作日。各有关当事人对中标结果有异议的，可以在中标公告发布之日起七个工作日内，以书面形式向江苏益诚建设工程咨询有限公司提出质疑，逾期将不再受理。

11.2 成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。

11.3 成交通知书发出后，成交供应商除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外不得放弃或拒绝签订合同的。放弃或拒绝签订合同的，谈判保证金不予退还，情节严重的财政部门将其列入不良行为名单，在一至三年内不得参加南京市政府采购活动。

11.4 采购人对未成交的供应商不作未成交原因的解释。

11.5 所有响应文件都将作为档案保存，不论成交与否，采购人均不退回。

12、签订合同

12.1 成交供应商应当自成交通知书发出之日起三十日内，与采购人签订政府采购合同，所签订的合同不得对谈判文件和响应文件作实质性修改。

12.2 采购人不得向成交供应商提出任何不合理的要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商私下订立背离合同实质性内容的协议。

12.3 除不可抗力等因素外，成交通知书发出后，采购人改变成交结果，或者成交供应商拒绝签订政府采购合同的，应当承担相应的法律责任。

12.4 供应商拒绝签订政府采购合同的，采购人可以视情与排位在成交供应商之后第一位的成交候选供应商签订政府采购合同，也可以重新开展采购活动。拒绝签订合同的成交供应商，不得参加对该项目重新开展的采购活动。

12.5 政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的服务的，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百分之十。

五、询问、质疑、投诉和诚实信用

13、询问

13.1 供应商对采购活动事项有疑问的，可以向采购人提出询问，采购人将在两个工作日内作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密。

14、质疑

14.1 供应商认为采购文件、采购过程和成交结果使自己的合法权益受到损害的，可以在知道或者应当知道其权益受到损害之日起七个工作日内，将质疑文件原件送达采购中心。

14.2 质疑文件应包括以下主要内容，并按照“谁主张、谁举证”的原则，附上相关证明材料。否则，采购中心不予受理：

(1) 质疑项目名称、项目编号、包号、采购公告发布时间、谈判时间；

(2) 提起质疑的日期、具体的质疑事项及事实根据（具体条款）；

(3) 认为自己合法权益受到损害或可能受到损害的相关证据材料。

(4) 质疑供应商名称、地址、邮编、联系人、联系电话（包括座机、手机、传真号码等）；

(5) 质疑函应当署名，质疑人为自然人的，应当由本人签字并附有效身份证明；质疑人为法人或其他组织的，应当由法定代表人签字并加盖单位公章。

(6) 供应商委托代理质疑的，应当提交授权委托书，并载明委托代理的具体权限和事项。

14.3 质疑供应商是指直接参加本项目采购活动的供应商；对采购文件提出质疑的，应自供应商获得采购文件之日起计算，且应当在提交响应截止之日前提出；对采购过程提出质疑的，自采购程序环节结束之日起计算；对采购结果提出质疑的，自采购结果公告之日起计算。

14.4 采购人在收到供应商的书面质疑后将及时组织调查核实，在**七个工作日内**作出答复，并以书面通知质疑供应商和其他有关供应商，答复的内容不涉及商业秘密。采购中心遵循“谁过错谁负担”的原则，有过错的一方承担调查论证费用。

15、投诉

15.1 质疑供应商对采购人的答复不满意，或采购人未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后**十五个工作日内**向采购人监督部门投诉。

16、诚实信用

16.1 供应商之间不得相互串通报价，不得妨碍其他供应商的公平竞争，不得损害采购人和其他供应商的合法权益。

第三章 评标标准

1、单一来源谈判，是指响应文件满足谈判文件全部实质性要求的唯一供应商为成交候选供应商的评审方法。

第四章 采购项目的技术要求

一、项目名称：南京书画院（金陵美术馆）公共区域委托物业管理服务项目采购。

二、项目预算：115 万元/年。

三、建设目标

为了保障南京书画院（金陵美术馆）在老门东街区公共区域日常保洁、配电等基础设施维护运行、停车场日常管理等物业管理服务的顺利推进,需要专业的物业服务机构来承接。

四、技术要求

1、甲方定期对于乙方承租房屋所在南京门东历史街区内消防设施、安全监控、供电、供水等公用设施设备的保养与维护。

2、甲方定期对于南京门东历史街区公共区域的景观、亮化、绿化、卫生、安全、道路、排水管网等项目的维护与管理。

3、甲方定期对于承租方共用部位、共用设施、设备的维护和管理：

（1）共用部位是指户外墙面、门厅、楼梯间、走廊、安全通道等。

（2）共用设施、设备是指物业区域内，全体承租人共同使用的上、下楼梯、上下水管道、排水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、共用照明、消防设施、通道、通风设备、绿地、道路、路灯、管网井、街区停车场等。

4、本物业装饰装修管理服务。

5、收取物业管理服务费用、代缴公共能耗费用。

6、提供物业管理区域内其他双方协商的有偿服务。

五、预算及付款条件

1. 供应商对本项目的总报价不得超过总预算，总报价中应包含各环节所构成的一切费用，其中包含但不限于：劳务费用、交通、运输、服务、采购代理费等费用。以上费用无需在投标文件中单列，计入投标报价总价中。

2、时间要求

本项目的全部服务期 2 年。

3. 付款方式：

1、物业管理服务费按如下方式确定：

物业管理服务费标准为人民币 1150000 元/年（含税），无递增。

2、物业管理服务费支付方式：以半年为一个交费期，即合同期内每年的 7 月 15 日前和 12 月 15 日前支付，每次缴纳金额为 57.5 万元（含税）。

3、根据乙方需要，甲方先开具增值税专用发票后，乙方在取得发票 7 个工作日内足额缴纳物业管理服务费。

六、其它方面

1. 采购人有权对本次项目进行撤回、更改。
2. 采购人有权更改本次活动的时间安排。
3. 采购人有权根据实际情况，调整技术需求。
4. 采购人拥有对本次项目的最终解释权。
5. 供应商需承担其他依法需要承担的义务。

第五章 合同主要条款及格式

南京门东历史街区

物 业 管 理 服 务 合 同

甲方：

乙方：

日期：

物业管理服务合同

甲方：

乙方：

根据有关法律、法规的规定，在自愿、平等协商一致的基础上，甲乙双方分别作为南京门东历史街区（以下简称“本物业”、“物业”）的物业管理人和物业使用人，就甲方为乙方提供物业管理服务达成如下条款：

第一条 房屋基本信息

1、乙方使用的房屋位于【南京】市【秦淮】区【剪子巷】【46、48、50】号，房屋建筑面积约【12000】平方米，庭院面积约【0】平方米，收费面积【12000】平方米。根据南京市2015年10月19日市长办公会议纪要第23号精神和市财政局2015年12月21日“关于核定‘一院两馆’房屋租赁经费的请示”批复为准。

2、物业管理服务费收费期限：自合同签订之日起两年。

3、经营范围展览、展示，品牌为金陵美术馆（南京书画院）。

第二条 物业管理服务内容

根据国家相关法律法规规定及本合同约定，甲方为乙方提供如下物业管理服务：

1、甲方定期对于乙方承租房屋所在南京门东历史街区内消防设施、安全监控、供电、供水等公用设施设备的保养与维护。

2、甲方定期对于南京门东历史街区公共区域的景观、亮化、绿化、卫生、安全、道路、排水管网等项目的维护与管理。

3、甲方定期对于承租方共用部位、共用设施、设备的维护和管理：

（1）共用部位是指户外墙面、门厅、楼梯间、走廊、安全通道等。

（2）共用设施、设备是指物业区域内，全体承租人共同使用的上、下楼梯、上下水管道、排水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、共用照明、消防设施、通道、通风设备、绿地、道路、路灯、管网井、街区停车场等。

4、本物业装饰装修管理服务。

5、收取物业管理服务费用、代缴公共能耗费用。

6、提供物业管理区域内其他双方协商的有偿服务。

第三条 双方的权利和义务

(一) 甲方的权利义务

- 1、甲方可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将整体管理责任转让给第三方。
- 2、甲方应对本物业共用部位、共用设施设备、公共环境卫生等项目维护、修缮。对影响乙方经营的维护修缮工作应在 24 小时内响应，并在商定的时间内解决。
- 3、甲方应按照本合同约定的物业服务事项与标准提供相应的服务，但除甲方存在过错外，不承担对乙方及其雇员、顾客的人身损害及其财产的保管、保险义务。
- 4、甲方应接受政府相关部门指导，协助政府相关部门做好物业管理区域内安全防范工作，协调本物业管理区域内消防自查、自纠工作，制止和纠正本物业管理区域内违反有关治安、消防、环保、物业装饰装修和使用等方面规章制度的行为，并及时向有关政府部门报告违反法律法规等规定的行为。
- 5、甲方应及时向乙方通告本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，接受相关政府部门的指导，及时处理投诉。
- 6、甲方结合实际情况，依法制定本物业相关管理规定，并书面（包括以公告的方式）告知乙方。
- 7、甲方应建立健全本物业的物业管理档案资料。
- 8、按照双方约定或协商确定费用，向乙方提供本合同约定以外的服务项目。
- 9、甲方对乙方及其雇员履行职务违反本合同下的相关物业管理规定（包括《装修管理规定》、《消防安全责任书》、《管理公约》等）的行为进行处理，可要求乙方承担赔偿责任及支付违约金，对不按时足额缴纳有关费用或拒不改正违章行为者，有权依法中止或停止提供物业服务（包括但不限于公共秩序维护、保洁、货品出入、停车等），并采取符合本合同约定的催缴催改措施。
- 10、甲方应依据本合同向乙方收取物业服务费用及其他服务费用。
- 11、其他法律法规确定的权利及义务。

(二) 乙方的权利义务

- 1、接受甲方提供的物业服务，就物业管理有关问题向甲方提出意见和建议。因乙方过失造成物业损坏或财产损失的，乙方应当负责修复并承担赔偿责任。

- 2、除非甲方过失在先，乙方自行承担在本物业投资和商业经营的全部风险，不得因甲方对本物业实施统一管理而要求甲方对乙方的经营承担任何责任。
- 3、乙方应遵守甲方制定的本物业相关管理规定。
- 4、乙方应按时向甲方缴纳物业服务费用及其他服务费用或代收代缴费用。
- 5、乙方装饰装修所承租物业时，应遵守国家有关消防安全、装饰装修管理等法规及甲方制定的有关装饰装修管理制度规定。
- 6、乙方未经甲方同意，不得以任何形式改变、损害本物业原有建筑主体结构和消防分隔等设施；不得以任何理由占用、损坏本物业的公共区域、共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需使用共用部位、共用设施设备的，乙方应事前书面申请，经甲方批准后方可在甲方监督下合理使用，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，乙方应予赔偿。
- 7、乙方应遵守本物业消防安全管理规定，承担本物业经营相关的消防责任。乙方应积极参与、配合甲方组织的消防培训和演练，并对其使用区域内的灭火器等消防安防器具、设施进行维护，按政府相关部门要求进行检测，保证其能够正常使用。
- 8、乙方应按照安全、公平、合理的原则，正确处理本物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。
- 9、乙方未经出租方同意不得将任何物件（包括标牌、广告牌等）安装、张挂在外墙和公共部位的墙壁上，不得利用物业从事非法活动，不得将易燃、易爆、剧毒、放射性等物品带入、存放在本物业内；在物业内设立货品堆放处、办公室等需要按照消防要求安装相关设施，货品堆放处须符合消防要求，货架须采用防火材质。
- 10、乙方应按租赁合同约定的经营范围和品牌从事有关经营活动。乙方承担承租和经营区域内的安全责任。乙方有对因乙方原因延伸至公共区域、或乙方承租和经营区域内纠纷延伸至公共区域的安全、治安事件的管理、配合义务。
- 11、乙方应负责教育、管理其成员、代理人、雇员或其他租赁房屋使用者遵守服从本合同和有关规定，依法承担法律责任。
- 12、乙方应根据甲方规定的时间、路线、方式运输货物。
- 13、未经甲方书面许可，乙方不得在本物业内承租范围以外的任何地方，从事任何经营和推广活动。

14、本街区内实行垃圾袋装化，乙方在指定时间将袋装垃圾放置于甲方指定地点，不得随意倾倒和抛弃。建筑垃圾、餐余垃圾的处理符合甲方管理规定，堆放在甲方指定的地点，乙方应日产日清，垃圾清运及费用由甲方自行负责。如政府对垃圾处理有特殊规定的项目，按政府要求执行。

15、为保障经营安全，达到防火要求，乙方为餐饮承租商户的，乙方承诺至少每日清洁一次罩面，并按国家相关规定定期清洗油烟机、滤油器、油烟管道，并达到防火规范的要求；乙方可选择自行清洗、或由甲方统一清洗，有关清洗费由乙方自行承担；如乙方自行清洗后未达到防火要求，甲方有权采取包括但不限于停止水、电供应及报告政府消防主管部门处罚等措施，直至乙方符合有关防火要求，由此而造成的经营损失由乙方自行承担。

16、乙方应积极配合甲方做好街区内的环境卫生管理工作，不得在窗户、阳台、露台、走廊、过道、消防设施、机房等区域内摆放杂物、垃圾。

17、乙方有配合、响应全社会环境、卫生治理活动、文明城市和文明窗口建设的义务。

18、乙方有对街区安全管理、公安和消防管理的协助义务。在街区进行大型活动时，乙方应积极配合。

19、南京门东历史街区收费停车场为街区配套服务设施，乙方及乙方客户的机动车应在地下停车场或指定临时停车场停放。街区为步行商业街区，任何车辆不得进入街区，乙方员工的非机动车辆应在甲方指定区域停放。

20、乙方在租赁期满之日或租赁合同中约定的可提前终止日归还租赁房屋时，应积极配合甲方执行房屋的验收及清场工作。

21、法律法规规定的乙方和物业使用人的其他权利和义务。

第四条 物业管理服务费用

1、物业管理服务费按如下方式确定：

物业管理服务费标准为人民币 1150000 元/年（含税），无递增。

2、物业管理服务费支付方式：以半年为一个交费期，即合同期内每年的 7 月 15 日前和 12 月 15 日前支付，每次缴纳金额为 57.5 万 元（含税）。

3、根据乙方需要，甲方先开具增值税专用发票后，乙方在取得发票 7 个工作日内足额缴纳物业管理服务费。

4、甲方收取物业管理费的账号为：

户 名:

开户银行:

账 号:

第五条 公用事业费及其他相关费用的承担

1、自房屋实际交接之日起，乙方应当承担并支付该房屋所产生的水、电、燃气、通信等公用事业费。

2、乙方向甲方缴纳电费[乙方承担门东街区户号 0155110540 中一号配电房 767845（2号变压器）、763250（1号变压器）两个表号容量为 630 千万电表的费用]，甲方提供整体发票复印件及乙方应缴电费明细，其他公共事业费由乙方自行缴纳，与甲方无关。

3、因签订和履行本合同而应当缴纳的税费，根据法律规定由双方各自依法承担，本合同另有约定的除外。

第六条 违约责任

1、甲乙双方应全面履行本合同，任何一方违反本合同约定的，应当按照规定承担违约责任。

2、如乙方有违反或不履行本合同中相关的任何条款，在甲方发出纠正该行为的书面通知后 7 天内，乙方仍不纠正该行为时，甲方有权单方面以书面通知的形式解除合同。

3、如乙方逾期支付或补足物业服务费或其他应缴费用的，乙方除应如数支付或补足外，每逾期一日，按应付未付金额的万分之三向甲方支付违约金。经甲方催告仍未支付且逾期超过 30 日的，甲方有权按本合同约定中止或停止相关服务。由此造成的损失，乙方自行承担。

4、如乙方违反物业管理规定的，甲方有权要求乙方限期纠正，逾期仍不纠正的，甲方有权按物业相关管理规定追究乙方责任，并有权按本合同约定中止或停止相关服务。由此造成的损失，乙方自行承担。

5、双方确定，甲方无需就以下原因所致损害承担责任：

（1）因不可抗力导致的物业服务中断，因任何原因导致的物业价值贬损；

（2）因物业本身固有瑕疵造成的损害；

（3）甲方已履行事先告知义务的，因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而临时停水、停电或停止共用设施设备的使用；

（4）因非甲方责任造成的供水、供电、空调、通讯、有线电视及其他公用设施设备的中断、障碍及损失；

(5) 因乙方责任致使甲方无法完成物业服务或达不到服务标准;

(6) 除非甲方存在过错, 否则经本物业商户同意的工程改造或物业调整造成对乙方的损害。

第七条 紧急状况

为维护公众、业主、使用人的切身利益, 在不可预见情况下, 如发生天然气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件, 除非甲方存在过错, 否则甲方因采取紧急措施造成乙方财产损失的, 甲方不承担责任, 其他事宜双方按有关法律规定处理。

第八条 不可抗力

除非甲方存在过错, 否则因自然灾害(如地震、台风、暴雨、雷击等)原因对乙方造成财产损失的, 甲方不承担赔偿责任。

第九条 争议解决

本合同在履行中如发生争议, 双方应协商解决; 协商无法解决的, 双方约定向本物业所在地人民法院提起诉讼。

第十条 附则

1、本合同条款双方共同遵守。

2、双方在本合同中提供的联系方式保证能够收到对方发出的各类信函、通知, 本合同中提供的银行账户信息真实有效。如果在合同履行期内联系方式或者银行账户信息发生变化, 变更方须以书面通知的形式提前告知另一方, 否则将承担因此造成的不利后果。租赁房屋同样作为乙方的联系送达地址, 甲方将信函或通知等送至该租赁房屋并经签收的, 或公证、公示送达则视为已经送达。若经邮局或快递公司退回之邮件, 亦同样视为已经送达对方。

第十一条 其他

本合同自甲方代表签字盖章、乙方代表签字盖章之日起生效; 一式肆份, 甲方贰份, 乙方贰份, 具有同等法律效力。

甲 方:

乙 方:

代表人:

代表人:

甲方单位信息如下：

通讯地址：

邮政编码：

联系人姓名：

单位电话：

手机：

乙方单位信息如下：

通讯地址：

邮政编码：

联系人姓名：

单位电话：

手机：

日期：

日期：

附件一：门东街区商户消防安全责任书

附件一：

门东街区商户消防安全责任书

根据《中华人民共和国消防法》（以下简称《消防法》）的规定，为确保街区不发生火险和消除火险隐患，特制定经营商户消防安全责任书，其内容如下：

一、装修期间

- 1、乙方负责人须备齐相关资料至消防大队进行备案。
- 2、负责对进场装修的所有人员进行防火安全和工地管理制度的宣传教育，使施工人员提高安全意识，自觉遵守有关安全操作规程和制度。
- 3、装修施工过程中，严格要求所有人员遵守消防法规的有关规定，确保施工安全。
- 4、采取有效的安全防范措施，避免火灾的发生，在施工作业现场根据房屋大小的相关规定配备相应数量的灭火器，并放置于明显、易拿的位置。
- 5、在施工中注意装修材料合理堆放，装修垃圾及时清运，确保安全出口、通道畅通无阻。
- 6、施工用电必须配备专用的开关箱，箱内必须设置漏电保护器，电源线必须使用橡胶电缆，其他材料必须符合相关规定，装修过程中用电遵守操作规程，做到安全用电。
- 7、保护好原有的消防设施，不发生意外情况，严禁动用消防器材，如需对装修户消防设施进行改造，必须经有关消防部门及街区管理公司批准后方可施工。
- 8、如需明火作业，须经物业管理公司批准后方可作业。作业时，就近配备足够的灭火器，并远离易燃易爆材料及物品。
- 9、不在工地内使用电炉、电热棒等电热设施，不使用高瓦数照明灯，严禁使用煤气。
- 10、因施工确需使用碘钨灯、电焊机等，按规定必须做好安全防护方可使用。
- 11、不得擅自改动煤气管道、供电和智能化线路。
- 12、施工现场禁止吸烟，如有吸烟者按情节轻重进行相应处罚。
- 13、凡因违反上述规定所发生的消防事故，由发生事故的相关责任方按规定承担一切经济及法律责任。

二、经营期间

- 1、乙方必须认真贯彻《消防法》和《房屋租赁经营合同》。
- 2、乙方必须安装与街区监控室品牌相符及有效联网的报警器，配备消防设施和器材。
- 3、乙方应加强消防安全教育，积极参加有关消防部门、甲方组织的消防法规以及火警发生后逃生自救技能的学习，使本商铺所有人员能熟练掌握和使用所有配备的消防设施和器材。
- 4、乙方须主动配合有关消防监督部门和甲方对商铺消防工作的检查和监督。
- 5、乙方须定期自行检查本商铺区域内消防栓设备是否完好，有无配件丢失，灭火器材的配备、使用时限，动火（施工、厨房等）及用电等方面的安全隐患，及时报备、排除，做到防患于未然。
- 6、从事餐饮业商户须及时检查厨房排烟管道并定期清理，不得有油污积压。
- 7、严禁存放危险品，如：汽油、酒精等，使用明火及燃气的商户，乙方在每日闭店时指定专人进行水、电、气关闭，并由相关值班人员进行核实。
- 8、乙方必须保障本商铺安全出口的畅通。
- 9、乙方自行遵守地下停车场消防安全管理规定，不得带入、存放易燃易爆和危险品货品，人员和车辆、货物不得占用和遮挡消防设施设备、标识以及消防通道。
- 10、乙方经营区内电器容量增容，需报甲方批准后方可实施。
- 11、乙方举办促销、灯会、展会等其他有火灾危险的大型活动时，应当在合同中明确当事各方的消防安全责任，并经甲方及消防、产权人批准后，方可实施，安全责任由乙方自负。
- 12、乙方违反责任书规定，被消防部门责令停业或产生的行政处罚，其后果自行承担，与甲方无关。
- 13、如因消防问题而影响到《房屋租赁经营合同》及《物业管理服务合同》中约定条款的正常执行，届时甲方将严格按照合同中违约条款对乙方进行处理。
- 14、乙方与出租方租赁合同中约定的紧急状态的定义及解释同样为甲、乙双方对紧急状态的定义及解释的确认。在紧急情况下，甲方在必要时，可以在联系不到乙方的情况下不通知乙方，采取必要措施进入乙方区域处置情况，事后再通知乙方。除非甲方存在过错，否

则在上述处理处置过程中给乙方造成损失，甲方无需赔偿。

15、本责任书自签订之日起生效，一式肆份，甲方贰份，乙方贰份，具有同等法律效力。

甲 方：

乙 方：

负责人（签字）：

负责人(签字)：

日 期：

日 期：

第六章 附 件

附件一、投标申请及声明格式

谈判申请及声明

致：南京书画院（金陵美术馆）

根据贵方_____（项目名称）_____（项目编号）谈判邀请，正式授权下述签字人_____（姓名和职务）代表（供应商名称），提交响应性文件并参加谈判。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

1、我们的资格条件完全符合政府采购法和本次采购要求，我们同意并向贵方提供了与本次采购活动有关的所有证据和资料。

2、总报价为（大写）_____元人民币。项目负责人_____。服务期_____。

3、我们的报价产品中_____（有或无）进口产品（服务）。

4、我们已详细审核全部谈判文件及其有效补充文件，我们放弃对谈判文件任何误解的权利，提交响应文件后，不对谈判文件本身提出质疑。

5、一旦我方成交，我方将根据谈判文件的规定，严格履行合同，保证于承诺的时间内完成货物的启动、调试等服务，并交付采购人验收、使用。

6、我方决不提供虚假材料谋取成交、决不采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商、决不向采购人、其它供应商或者采购中心恶意串通、决不向采购人、政府采购中心工作人员和谈判小组进行商业贿赂、决不拒绝有关部门监督检查或提供虚假情况，如有违反，无条件接受贵方及相关管理部门的处罚。

7、我方正式通讯方式为：

地 址：

电 话：

传 真：

8、我方正式开户银行和账号为：

开户银行：

账 号：

供应商授权代表姓名（签字）：

供应商名称（公章）：

日 期：_____年____月____日

附件二、法定代表人授权书格式

法定代表人授权书

南京书画院（金陵美术馆）：

本授权书声明：注册于_____（供应商住址）的
（供应商名称）法定代表人_____（法定代表人姓名、职务）代表本公
司授权在下面签字的_____（供应商代表姓名、职务）为本公司的合法
代理人，就贵方组织的项目名称_____，项目编号：_____谈判，以本
公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于_____年_____月_____日签字生效，特此声明。

法定代表人签字：

被授权人签字：

日_____期：_____年_____月_____日

法人的身份证明的复印件：

代理人的身份证明文件的复印件：

附件三、报价表

开标一览表

项目编号：

项目名称：

序号	项目名称	项目内容
1	南京书画院（金陵美术馆）公共区域委托物业管理服务项目采购	按本采购文件《项目需求》内容
投标总报价（人民币大写）：_____（¥_____）。		
是否为小型企业：_____（填“是或否”）。		

投标单位（盖章）：_____

授权代表（签字）：_____

日 期：_____ 年 月 日

说明：

1、本服务仅接受一个价格，不得填报有选择性报价方案。若有优惠条款须注明，但不得影响报价，影响产品整体功能。

2、“供应商是否属于中小微型企业”栏内填写“是”或“否”。如填写“是”，投标人需提供《中小企业声明函》和投标人所在地的县级以上中小企业主管部门对投标人为中型或小、微型企业的认定证明复印件，如未按要求填写和提供有效证明或相关内容表述不清的，不得享受价格扣除。

附件四、各专业技术负责人情况一览表

姓名		年龄		专业	
职称		职务		拟在本项目中 担任职务	
毕业学校			执业资格		
经 历					
年 月	参加过类似项目的名称		担任何职		备注

注：此表不够可自行复制；

附件五、本项目的方案及详细投资报价表

附件六、资格审查及承诺书格式要求

(1) 具有独立承担民事责任的能力（请提供法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明、事业单位可不提供营业执照）；

(2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（请提供财务状况报告）；

(3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（请提供证明材料）；

(4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（请提供依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料）；

(5) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（请提供参加政府采购活动前3年内经营活动中没有重大违法记录的书面声明）；（格式自拟）

(6) 法律、行政法规规定的其他条件。（提供承诺书）

(7) 供应商需提供加盖单位公章的《南京市政府采购供应商信用记录表》。

注：依据南京市财政局“关于在政府采购中推行信用承诺制的通知”，政府采购供应商只需在资格审查环节针对以上6项提供满足相应条件的书面承诺书（南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书）。供应商在中标（成交）后，应按采购文件要求，将由信用承诺书替代的证明材料在7个工作日内（《中华人民共和国政府采购法实施条例》第四十三条）提交采购人或采购代理机构核验。经核验无误后，由采购人或采购代理机构发出中标（成交）通知书。