**竞争性谈判文件**

项目编号：20190405

项目名称：**物业管理项目**

采 购 人：重庆市中西医结合康复医院

（重庆市康复辅具技术中心）

**目 录**

[第一篇 竞争性谈判邀请书](#_Toc310599029)

[一、竞争性谈判时间、地点](#_Toc310599030)

二、[联系方式](#_Toc310599032)

[第二篇 竞争性谈判须知](#_Toc310599033)

[一、谈判费用](#_Toc310599034)

[二、谈判资质](#_Toc310599035)

[三、竞争性谈判文件](#_Toc310599036)

[四、谈判要求](#_Toc310599037)

[五、谈判程序](#_Toc310599038)

[六、成交原则](#_Toc310599039)

[七、成交通知](#_Toc310599040)

[八、签订合同](#_Toc310599041)

[第三篇 谈判项目需求](#_Toc310599042)

[一、采购需求](#_Toc310599043)

[二、竞标最高限价](#_Toc310599044)

[第四篇 合同主要条款](#_Toc310599054)

## 第一篇 竞争性谈判邀请书

按照我院需求制定采购计划，对重庆市中西医结合康复医院物业项目组织竞争性谈判采购。

### 竞争性谈判时间、地点

 1、谈判文件获取方式：重庆市中西医结合康复医院（重庆市康复辅具技术中心）九楼办公室现场领取

参与谈判文件的单位名称必须与竞标人名称相同，只有按上述规定报名，才具备竞标资格。

2、递交谈判文件截止时间：2019年 4月 18日北京时间14 时。

超过递交截止时间递交的报价文件我院恕不接受。

3、竞争性谈判开始时间：2019年 4月 18 日北京时间 14;30 时。

4、竞标文件递交地点：重庆市中西医结合康复医院（重庆市康复辅具技术中心）十楼会议室

二、联系方式

联系人：王老师

电 话：63731829

传 真：63512882

## 第二篇 竞争性谈判须知

### 一、谈判费用

参与谈判的供应商应承担其编制竞标文件与递交竞标文件所涉及的一切费用，不论谈判结果如何，采购人在任何情况下无义务也无责任承担这些费用。

### 二、谈判资质

谈判供应商是指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。以下简称竞标人。

合格的竞标人应符合下列条件：

一、基本资格条件

1.具有独立承担民事责任的能力；

2.具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

3.有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

4.参加政府采购活动前三年内，在经营活动和管理方面没有重大违法记录；

5、工程技术方面，具备强、弱电维修技术能力的团队优先。

### 三、竞争性谈判文件

1、竞争性谈判文件由竞争性谈判邀请书、竞争性谈判须知、谈判项目需求、商务条款、协议主要条款及合同格式和竞标文件格式要求六部分组成。

2、采购方所作的一切有效的书面通知、修改及补充，都是竞争性谈判文件不可分割的部分。

3、竞争性谈判文件的解释

竞标人如对竞争性谈判文件有疑问，必须以书面形式在谈判截止时间三个工作日前向采购方要求澄清，采购方可视具体情况做出处理或答复。如竞标人未提出疑问，视为完全理解并同意本竞争性谈判文件。一经进入谈判程序，即视为竞标人已详细阅读全部文件资料，完全理解竞争性谈判文件所有条款内容并同意放弃对这方面有不明白及误解的权利。

### 四、谈判要求

1、竞标人提交的竞标文件由以下部分和竞标人所作的一切有效补充、修改和承诺等文件组成。它包括：

 （1）竞标人概况

 包括公司管理架构及特点，物业管理服务宗旨、经营理念，物业管理的业绩及优势.

（2）竞争性报价函

 （3）投标方资格证明文件

包括营业执照、法人代表授权委托书、投标方业绩表、派驻项目物业经理的基本情况介绍及简历、已经审结的涉及投标人的诉讼、仲裁情况。

（4）物业管理收费

包括物业管理费收费标准（分项说明）、物业管理费用支出和运行成本测算明细及测算方法

2、提交竞标文件的份数和签署

（1）竞标文件正本一份，副本一份。副本可为正本的复印件。

（2）竞标文件正本的每一页应加盖公章。

3、竞标文件的递交

（1）竞标文件的密封与标记

竞标文件的正本、副本均分别密封。注明项目名称、谈判人名称和地址、“正本”、“副本”字样及“不准提前启封”字样。封口处须用白封条加以覆盖密封并加盖企业公章或法人授权代表签字。

（2）竞标文件投递截止时间：参阅竞争性谈判邀请书。

4、竞标文件语言：简体中文

5、竞标人参与人员要求

各个竞标人可派1-2名代表参与谈判，至少1人应为法人代表或具有法人授权委托书的授权代表。

6、无效谈判

竞标人发生以下条款情况之一者，视为无效谈判，其竞标文件将被拒绝：

（1）法人代表或法人授权代表未参加谈判。

（2）无主要的有效资格证明文件或超出营业范围的竞标。

（3）竞标文件不按规定签字、盖章。

（4）竞标人的最后报价超出规定的最高限价。

（5）竞标人谈判文件内容有与国家现行法律法规相违背的内容或附有采购人无法接受的条件。

### 五、谈判程序

1、采购方组织的谈判按竞争性谈判文件规定的时间和地点进行并签到。

2、竞争性谈判以抽签的形式确定谈判顺序，由采购方组织的谈判小组分别与各竞标人进行谈判。

3、在谈判过程中谈判的任何一方不得向他人透露与谈判有关的技术资料、价格或其他信息。

4、初始谈判后，如谈判文件有实质性变动的，谈判小组须以书面形式通知所有参加谈判的竞标人。所有竞标人根据竞争性谈判文件或其补充文件在规定的时间里提出有关书面建议及做出相关的书面承诺，并报出最佳服务和最后报价。谈判小组在此基础上公平选定成交报价。

5、所有竞标人在谈判时做出的所有书面承诺须由竞标人法人或授权代表签字。

### 六、成交原则

1、本项目评审采用最低报价法进行评审。

2、谈判小组按照由低到高顺序对符合竞争性谈判文件要求的竞标人的最后报价进行排序，前三位的供应商为成交候选供应商。采购人应在符合采购需求、质量和服务项目相等的前提下，以提出最低报价的供应商作为成交供应商。

3、评审依据：

评审的依据为竞标文件（含有效的补充文件），谈判小组判断竞标文件对竞争性谈判文件的响应，仅基于竞标文件本身而不靠外部证据。

4、出现以下情况之一的，作为采购失败处理，应重新组织采购：

（1）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（2）竞标人的报价均超过了最高限价，采购人不能支付的；

（3）因不可抗力导致重大变故，采购任务取消的。

### 七、成交通知

1、竞争性谈判成交结果将在我院网站公示。

2、谈判结束3日内，采购方将以书面形式发出《成交通知书》。如果《成交通知书》不能在3日内发出，则发出时间不应超过谈判有效期。《成交通知书》一经发出即发生法律效力。

3、采购方在发出《成交通知书》的同时，应将成交结果通知未成交的竞标人。

4、《成交通知书》将作为签订协议的依据。

5、签订合同时，根据需要采购方有权提出对技术条件发生变化的货物作局部调整或变更数量，但需经谈判成交双方共同认定。

### 八、签订合同

1、成交供应商按《成交通知书》指定时间、地点与采购人签订采购合同。

2、竞争性谈判文件、成交供应商的报价文件及有效承诺文件等，均为签订合同的依据。

3、如成交供应商放弃成交项目或在签订合同时擅自改变成交状态的，市政府采购中心将取消其成交资格。

## 谈判项目需求

**一、采购需求**

医院物业服务面积共 5550 平方米，现招标物业服务公司，物业服务内容如下：

（一）保洁部服务内容。

（1） 一层大厅：门诊室与留察室内清洁，大厅玻璃门、地面、墙面的清洁；药房、收费室、挂号室外的窗台和玻璃的清洁；大门外两侧花台的保洁；公共卫生间的清洁。

（2） 二层至十层：全楼层办公室、房间、公共区域地面、墙面、玻璃的清洁；各楼层公共卫生间的清洁。

（3）负一层、负二层、负三层：办公室、公共区域、病房、墙面、公共卫生间的清洁。

（4） 所有消防楼道的地面、扶手栏杆的清洁。

（5）生活垃圾每日清运1次。

（6）医疗垃圾每日收集1次，统一存放在二层医疗垃圾暂存间，并与医疗垃圾回收公司做好相关交接工作。（每两天交接一次）

（二）秩序部服务内容：

（1）护卫队员，共配置3人，实行24小时值班制度。工作内容：A.负责维护医院大门秩序，保持大门口畅通，禁止无关人员进入医院；B；负责管理医院大门外的4个停车位及大楼旁的消防通道；C:院内物资出入要严格把关，离院物资需认真核查，核实无误后放行；D:代收医院信函、报纸、杂志等物品，并通知各部门及时领取。

（2）消防控制室，共配置6人，实行24小时值班制度。每班2人，其中：1人负责消防控制室值班，1人负责巡逻（包括各楼层消防和安全巡逻）；负责24小时录像监控工作，严格按照消防控制室值班人员职责开展日常工作。

（三）负责物业档案资料、消防设施设备及值班值勤等相关资料的管理及相关需报送的工作。

（四）向采购方提供的项目经理1名，保安人员3名，消防控制室值班人员6名，保洁人员8名，以上人员所产生的全部费用均体现在报价中。

（五）若有未约定的事项，由甲乙双方协商解决。

除以上条件外，物业公司必须履行以下义务：

1、及时向甲方通告本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方的监督管理；

2、在承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验,并做好书面记录和签认工作；

3、制止本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规章制度的行为，对违反法律法规规定的行为及时向甲方报告；

4、协助做好本物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场、协助做好救助工作；秩序维护人员在维护本物业管理区域的公共秩序时，认真履行职责，不得侵害公民的合法权益；

5、非经甲方许可并办理有关手续，不得擅自改变物业管理区域内共用部分、共用设施设备的用途；对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

6、因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用的（除排危抢险情形以外），乙方应事先通知甲方；

7、法律、法规规定的其他义务。

### 二、竞标最高限价

每月物业服务费不得高于6万元人民币。

##

## 第四篇 合同主要条款

第一条 总则

 甲方：

 乙方：

 乙方经甲方物业管理局服务招标并依据《中华人民共和国经济合同法》，就物业管理事项按下列条款达成本协议

第二条 委托管理事项

 同第三部分

第三条 委托管理期限

 本合同为期1年。在本合同签署之日起。若乙方在本合同期内，其物业管理服务水平达到既定的目标及服务承诺，且甲乙双方合作良好，甲乙双方将续签合同；否则甲方将不予续签。

第四条 甲方的权利和义务

 1.行使甲方的合法权益，对物业管理公司的日常管理、服务态度及质量进行监督检查。

 2.检查、监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况，定期进行全面考核评定，如因乙方管理不善或管理失误，造成重大经济损失，甲方有权终止合同，并要求乙方按照权威评估机构出具的评估报告进行赔偿。

 3.遇到下列情况之一者，甲方对乙方指定的物业管理文件具有否决权；

 a)物业管理文件违反国家、地方政府相关政策法规；

 b)物业管理文件损害甲方利益。

 4.遇到下列情况之一者，甲方对乙方外聘专业公司分包的单项工程有否决权；

 a)经过一个月的实际运作，证明单项承包方能力有限、专业水平不高、了解程度不深、工作、服务态度不好。

b)承包方价格高于乙方费用明细中相应项目的预算价；

c)承包方达不到乙方投标承诺相应项目的服务标准。

 5.在本合同期内。甲方对乙方表现不佳、责任心不强、不能胜任工作岗位、不配合不服从管理、言行有损甲方企业形象、损害甲方利益、行贿受贿、渎职的员工有权要求乙方及时处理。

 6.在合同期内，乙方与甲方有关的宣传材料须经甲方同意后，方可执行。

1. 违约责任

1.如因乙方违反本合同有关约定，造成甲方未能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，甲方有权要求乙方在10个工作日内解决，逾期未解决的，甲方有权终止合同，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应的经济补偿。

2.如因乙方原因造成甲方物品丢失、被盗或发生其他的安全问题，由乙方承担责任并赔偿相应的费用。

3.甲、乙任何一方在无法律依据的前提下提前终止合同，违约方应赔偿对方相当于三个月管理酬金的违约金赔偿。

4.甲方房屋建筑因设施设备质量或安装技术等原因，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或没有按规定进行大中修及日常保养等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理（产生事故的直接原因，以相关部门的鉴定结论为准）。

第六条 监督检查

 1.甲方不定期对乙方的工作进行抽查，其抽查结果将作为乙方年度考核的依据。

 2.乙方负责组织（甲方参与）一年一次甲方各个部门意见满意率调查统计，其检查结果将作为乙方年度考核的依据。

第七条 奖惩条款

 1.乙方在本合同期内，其物业管理服务水平达到既定的目标及服务承诺，且甲乙双方合作良好，甲乙双方将继续签合同。

 2.若甲方抽检结果（单项）连续三次达不到乙方的服务承诺，甲方有权扣除乙方年管理酬金的5%作为罚款。

第八条 招标合同文件组成及解释程序顺序

 1.正式合同文件或协议

 2.物业管理竞争性文件

 3投标文件。

 4.在本合同执行过程中，所有会议纪要、补充协议和往来信函一经甲乙双方签字盖章进程为本合同的附件和有效组成部分，其生效日期为甲乙双方签字盖章之日期。

 5.有关政策法规。

第九条 其他事项

说明：上述为中标企业物业管理合同主要条款，特殊情况下，招标方有权对以上招标条款予以调整，空白部分以签订合同时内容为准。

 附件

资格证明文件

1. 营业执照（复印件）

二、物业服务企业信用证明复印件

**法定代表人身份证明书（格式）**

 （法定代表人姓名）在 （竞标人名称）任 （职务名称）职务，是\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（竞争人名称）的法定代表人。

特此证明。

 （供应商全称）

 年 月 日

 （公章）

附：上述法定代表人住址：

 身份证号码：

 电 传：

 网 址：

 邮政编码：

**法定代表人授权委托书（格式）**

项目名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

致：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（竞争性谈判代理机构名称）

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（供应商名称）是中华人民共和国合法企业，法定地址\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_（供应商法定代表人姓名）特授权\_\_\_\_\_\_\_\_\_（被授权人姓名及身份证代码）代表我单位全权办理对上述项目的谈判、签约等具体工作，并签署全部有关的文件、协议及合同。

我单位对被授权人的签名负全部责任。

在撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权人签署的所有文件（在授权书有效期内签署的）不因授权的撤销而失效。

被授权人签名： 法定代表人签名：

 职 务： 职 务：

 供应商公章：