

合同编号：CZZCG2022001

招标采购合同

项目名称：钟楼区五星街道洪庄社区文化中心投资运营项目

甲方：常州市钟楼区五星街道办事处

乙方：常州欣贝拉文化传播有限公司

签订地：常州市钟楼区五星街道办事处

签订日期：2022年 2月 25 日

2022 年 1 月 27 日，常州市钟楼区五星街道办事处 以 公开招标方式 对 钟楼区五星街道洪庄社区文化中心投资运营项目 进行了招标采购。经评定，常州欣贝拉文化传播有限公司 为该投资运营项目中标供应商。现于中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经 常州市钟楼区五星街道办事处（以下简称：甲方）和 常州欣贝拉文化传播有限公司（以下简称：乙方）协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

一、合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照招标文件确定的事项的前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

1. 本合同及其补充合同、变更协议；
2. 中标通知书；
3. 投标文件（含澄清或者说明文件）；
4. 招标文件（含澄清或者修改文件）；
5. 其他相关采购文件。

双方有关项目的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

二、合同标的内容

1. 项目名称：钟楼区五星街道洪庄社区文化中心投资运营项目；
2. 坐落位置：项目位于钟楼区龙星路，建筑面积约 2400 平方米，属居民区。周边小区有花千树、香悦半岛、龙誉城别墅区、龙湖紫宸、龙誉城尚品、星悦花都、平岗星苑、都市桃源等；
3. 服务范围：钟楼区五星街道洪庄社区承接街道和社区组织的专项文化活动服务，包括以下内容：
 - （1）文艺汇演类：组织开展文艺演出活动，全年不少于 2 次。
 - （2）公益培训类：主要开展国学、书画、舞蹈、科普知识讲座等文化培训，全年不少于 10 次。
 - （3）展览展示类：开展书画、传统艺术等展览展示活动，全年不少于 4 次。开展戏剧、音乐、歌舞、书法、美术、摄影、非遗等特色文化展演展示，全年线下受惠人数不少于 5 万人次。

(4) 青少活动类：为社区居民开展亲子阅读、运动会、文娱活动等文化服务，全年不少于12次。

(5) 其他服务类：开展读书活动、电影放映、书画笔会等文化活动，全年不少于4次。全年线下受惠人数不少于1万人次。

注：开展上述活动期间的场所费用均由乙方负责。乙方应无条件予以配合。；

4. 服务期限：自正式运营之日起共10年。乙方需在合同签订后8个月内完成场地的装修，全部设备设施到位并经相关部门验收通过后，正式投入运营的时间由甲方和乙方商定，暂定开业时间为2022年10月1日。

三、投资总额

洪庄社区文化中心投资运营项目投资总额为：¥11193391.00元（大写：壹仟壹佰壹拾玖万叁仟叁佰玖拾壹元人民币）。

除上述投资外，其一，书吧中的图书须按照满足社区文化阅览需求，第一年采购各类目图书不少于2万册，采购资金预算50万元，以后逐年更新；其二，共享大厅涉及党建类的布展区设计及展示投入费用不少于预算50万元。其费用由乙方根据甲方要求实施并支付。

四、投资建设和管理要求

1. 所投入的投资额最终以第三方审计确认的投资额为准。若经第三方审计后未达到投标文件要求，每减少投资50万元的，其履约保证金的10%作为违约金予以处罚，依次类推；

2. 项目场地由甲方提供，运营期间场地的物业、水电费由乙方承担；

3. 乙方投入的装修成本、设施设备等均需提供清单明细，并经第三方审计机构审计，若投资金额低于投标文件金额的，甲方有权要求乙方追加投资，乙方未能按期进行追加投资的，甲方有权单方面解除合同，由此造成的所有损失由乙方自行承担；

4. 投资建设和运营期间，所有的费用及发生的一切责任均由乙方承担，与甲方无关；

5. 文化生活区设电子投影屏1个，不小于100寸；

6. 场所建设时必须保证有无障碍通道和相关设施。

五、履行期限、地点和方式

1. 履行期限：自正式运营之日起共10年；

2. 履行地点：常州市钟楼区五星街道办事处洪庄社区文化中心；

六、设备设施投入及管理要求

1、投入本项目的所有设备必须是符合国家相关标准的合格产品，不得使用三无产品、不

合格产品。

2、确保设备的正常运转运行，严格按操作规程操作，如果出现安全责任事故一切责任由乙方承担。

3、定期对区域内设备设施进行检查，确保所有设施、设备的完好运行，包括水、电、通风、空调、锅炉、消防、亮化、智能化等。

4、室内安装一部垂直电梯，电梯按现有市场采购价所购品牌的电梯应不低于 10 万元。此为实质性响应项。

七、场所使用及维护要求

1、涉及房屋外墙和结构的维修，至交付之日起三个月内因施工质量问题引起的由甲方负责，运营期间，乙方负责屋外屋内日常维修维护。

2、运营期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施和设备。因乙方使用不当、不合理使用或其他原因，致使房屋及其附属设施和设备有损坏或故障时，由乙方负责修复，费用由乙方承担，无法修复的，由乙方重新按不低于原设备标准进行采购安装，并报甲方备案。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担，乙方承担由此导致的相关的其他责任。

3、运营期间，乙方保证该房屋及其附属设施和设备处于正常的可使用和安全的状态。如甲方对该房屋进行检查，乙方应予以配合。

4、乙方的装修方案，应事先征得甲方的书面同意，并按规定报经有关部门批准后方可进行。

5、服务期届满后，乙方移交该房屋时，其前期所投入的所有装饰装修和装饰装修不可分割的部分，将无偿归甲方所有。

八、服务要求

1、项目场地由甲方提供，运营期间场地的物业、水电费由乙方承担；

2、运营时间要求

日常开放时间：每周一至周日 9:00—21:30，开放期间，中午实行轮岗值班制度，服务台必须有值班服务人员。可安排周一调休。法定节假日确保开放。

3、秩序维护

(1)保障区域内公共秩序和安全保卫工作：即对整个场地设施设备的安全使用监督管理；

(2)负责区域内消防安全工作，阻止、消除安全及火灾隐患，定期检查各类消防设施，妥善处理紧急突发性事件；

(3) 乙方运营期间须配合好相关部门做好相关防疫措施。

4、保洁工作

(1) 需保证整个场馆内卫生的清洁，包括地面、墙角、外墙、门窗玻璃、卫生间、淋浴间、更衣室、垃圾桶、地毯、各类标识牌、不锈钢扶手、消防设施等；

(2) 各场馆内所有器材设施及使用场地的清洁与保养。

九、运营管理要求

文化中心的行政管理和保障人员数量应不少于 8 人，该项从业人员数量不含外聘的专业培训老师。此条作为运营的主要考核内容。

1、基本素质：项目负责人应具备相应的文化素养、专业知识和组织管理能力。服务人员身体健康，品行端正，服务期间着装整齐，注意个人卫生、仪容仪表，保持良好的工作心态。

2、岗位职责：

(1) 爱岗敬业，服务热情；自尊自爱，言行得体，顾全大局，有协作精神。

(2) 熟悉工作流程、工作内容和规章制度，能独立完成工作任务，能独自完整地向客户介绍总体情况、服务内容。

(3) 工作期间不聊天，不谈论、不做与工作无关的事情。不大声喧哗，工作时间手机调成静音，保持工作区内安静，不与客户发生冲突。

(4) 具有处理突发事件的意识和能力（电话报警，灭火器使用、引导疏散等）。积极进行防火、防盗安全检查，维护室内环境卫生。

(5) 保质保量完成领导交办的各项临时性工作。

3、乙方岗位人员收入按劳动法有关规定执行，一旦发生劳资纠纷，由乙方负责。

4、乙方需严格选聘各教学人员，必须保障各岗人员均是持证上岗，有一定的工作经验且身体健康，无不良嗜好。

5、在服务期限内，甲方根据实际需要有权要求乙方增加相应岗位人员数量，乙方应无条件响应并及时作出相应调整。此条作为考核内容。

十、保密要求

1. 由甲方收集的、整理的、复制的、研究的和准备的与本合同项下工作有关的所有资料在提供给乙方时，均被视为保密的，不得泄漏给除甲方或其指定的代表之外的任何人，不管本合同因何种原因终止，本条款一直约束乙方。

2. 乙方在履行合同过程中所获得或接触到的任何内部数据资料，未经甲方同意，不得向

第三方透露。

3. 乙方实施项目的一切程序都应符合国家安全、保密的有关规定和标准。

十一、甲方权利与义务

(一) 甲方权利:

1. 有权向乙方询问工作进展情况及相关的内容。
2. 有权阐述对具体问题的意见和建议。
3. 当甲方认定乙方人员不按合同履行其职责, 或与第三人串通给甲方造成经济损失的, 甲方有权要求更换人员, 直至终止合同并要求乙方承担相应的赔偿责任。

(二) 甲方义务:

1. 负责与本项目有关的第三方的协调, 提供开展服务工作的外部条件。
2. 向乙方提供与本项目有关的资料。

十二、乙方权利与义务

一、乙方权利:

1. 乙方在本项目服务过程中, 如甲方提供的资料不明确时可向甲方提出书面报告。

二、乙方义务:

1. 应按照本项目招标文件、乙方投标文件按期完成本项目投资和运营的各项工作和要求。
2. 负责组织项目的实施, 保证工作质量满足相关验收相关标准。
3. 乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。
4. 乙方无条件服从和配合甲方对文化中心日常管理进行全方位考核和监督。对于涉及中心的各级各类检查评比等工作, 乙方应按照甲方要求进行落实和执行。乙方在文化中心正常投入使用后, 其日常运营权属于乙方。但超出招标文件的文化服务内容, 应事先征得甲方同意后方可实施。

5. 用于文化中心的所有房屋及固定资产不能挪作他用, 包含出租、出卖、转让或提供担保、抵押等。

6. 乙方应提前做好各项审批、注册登记、物价审核、室内外环境布置、教职员工招聘和培训等各项工作, 各项内容提前报甲方备案, 确保中心如期为甲方所在的区域社区居民等提供文化服务。乙方应严格执行经行业主管部门审批和物价部门核定的各项收费标准, 不得违反国家法律法规及行业主管部门各项政策规定和招标文件约定的内容开展各项活动。

7. 乙方应拓展项目, 引进文化品牌, 确保文化中心的品质, 并提供专业化的特色服务等,

提供的文化活动理念前瞻，文化浓郁，紧扣普惠性文化活动发展宗旨，提升社区居民的参与度和获得感。

8. 对于文化中心投入运行后，以申报主体和途径，确定奖补资金的归属。以甲方及其他管理单位的名义参加评比申报的，奖金归所在街道办事处及其他管理单位所有。以乙方名义申报的各类评比所获奖金，归乙方公司所有。

9. 乙方应按照国家类活动运营标准进行规范施工及文化设施、设备的投入，正式运营后 5 年内创成省级文化品牌。

10. 为确保正常运作，原则上乙方账面流动资金不低于以下标准，其中：第 1-5 年间每月不能低于 30 万元、第 6-10 年每月不能低于 20 万元。

11. 乙方向甲方提交履约保证金 20 万元，乙方自中标通知书发出之日起十个工作日内缴至甲方指定账户。（账户名称：常州市钟楼区政府非税收入专户，账号：114250000000086900005，开户银行：江南银行钟楼支行）乙方在运营期满，移交盘点结束后的十个工作日内退还履约保证金 20 万元。

12. 乙方定期向甲方提交各项详细的进度计划。项目完成后，设计和施工图纸及与装修相关的资料，应在竣工验收前各提供 1 份纸质和电子文件给甲方，包括但不限于所有设备设施的采购清单和资料。

13. 合同到期后，与该项目相关的与装饰装修不可分割的部分，包括固定安装在该中心的设备设施（不可移动的）均归甲方所有，同时应将相关的档案资料复印一份交给甲方。

11、合同到期后，乙方应无条件配合甲方针对本项目下一合同期的交接工作，并与该项目下一合同期乙方做好技术交底及相应的衔接工作。

十三、违约责任

1. 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的 10% 计算，最高限额为本合同总价的 10%；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

2. 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段来影响对方当事人）或者欺诈行为（即：以谎报事实或隐瞒真相的方法来

影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为)的,对方当事人可以书面通知违约方解除本合同;

3. 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时,仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施,并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失;任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时,仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失;且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式;

4. 除前述约定外,除不可抗力外,任何一方未能履行本合同约定的义务,对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等,且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式;

5. 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间,书面通知甲方暂停采购活动的情形,或者询问或质疑事项可能影响中标结果的,导致甲方中止履行合同的情形,均不视为甲方违约。

6. 本项目运营期间,因上级政策要求等原因,导致甲方一方要求终止合同的,在双方协商的基础上,对于涉及的装饰装修及固定资产投入,由甲方委托第三方具有专业资质的资产评估机构进行资产评估,按资产评估价值进行处置并作出相应补偿。资产评估费用由甲方承担。

7、因乙方一方因不可抗力等原因要求终止合同的,在双方协商的基础上,其涉及的装饰装修及与装饰装修不可分割的部分,将无偿归甲方所有。

8、所投入的投资额最终以第三方审计确认的投资额为准。若经第三方审计后未达到投标文件要求,每减少投资 50 万元的,其履约保证金的 10%作为违约金予以处罚,依次类推。支付违约金后,仍然需要继续投资以达到要求。

9、乙方应根据有关法律规章,接受行业行政部门和甲方的安全工作监督指导,按规定配备相关人员等,确保本中心工作人员和来中心活动的人身安全和场所安全。若发生任何人身伤害事故,一切责任由乙方承担。运营期间存在违法违规行为,受到相关部门查处,情节严重且产生恶劣社会影响的,甲方单方面有权终止与乙方的合作关系。

10、甲方每年可根据招投标文件的投资和服务内容对乙方进行检查考核,同时通过社区群众进行满意度测评,考核达标且满意度达 85%及 85%以上的,合同正常履行。如考核不达标且满意度低于 85% (不含) 以下的,甲方要求乙方进行整改,连续两年未达标又不及时进行整改的,甲方有权单方面终止合同,但需提前三个月以书面形式通知乙方。

十、 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列第2种方式解决：

1. 将争议提交甲方所在地仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；
2. 向甲方所在地人民法院起诉。
3. 本合同一式三份，甲方执1份，乙方执1份，代理机构1份。

十一、合同生效

本合同自双方当事人盖章或者签字时生效。

甲方（盖章）：

法定代表人：

代理人：

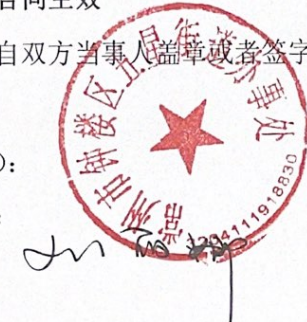
电 话：

开户银行：

账 号：

单位地址：

日 期：



乙方（中标供应商）（盖章）：

法定代表人：

代理人：

电 话：

开户银行：

账 号：

单位地址：

日 期：



合同备案

代理机构（盖章）：

日期：

电话：

