

焦作市公安局警训支队采购专业管理公司实行社会化运作服务项目二标段合同

甲方：_____焦作市公安局_____

乙方：_____河南新基星湖物业服务有限公司_____

甲方： 焦作市公安局

乙方： 河南新基星湖物业服务有限公司

经过双方友好协商，依据《中华人民共和国民法典》，按照焦财招标采购-2024-21 招标内容，双方同意签订以下合同条款，以便双方共同遵守、履行合同。

第一条 项目服务总要求

1. 甲方位于警训支队服务项目是行政办公和公共服务设施、训练于一体的大型现代化公共建筑群，对安全性、规范性要求严格。物业服务要高标准、严要求（详细要求见附件1）。

2. 甲方对乙方组建的服务项目进行业务归口管理，甲方不负责乙方公司人员食宿。

3. 乙方对甲方（警训支队）的物业服务方案、组织架构、人员录用等建立的各项规章制度，在实施前要报告甲方审核。

4. 乙方对所录用人员要出具健康证，同时严格政审，保证录用人员没有刑事犯罪记录、有上岗资格证。甲方对一些重要岗位的设置、人员录用与管理和一些重要的管理决策有直接参与权与审核权。为保持稳定，人员全年交换率不超过5%（甲方要求调换的除外）。人员离岗次日乙方必须安排新人到岗。

5. 乙方要有应急处理突发事件的具体措施，具备较好的处理特殊事件和紧急、突发事故能力。

6. 乙方员工按岗位要求统一着装、言行规范，要注意仪容仪表、公众形象。

7. 乙方在做好工作的同时，有责任向甲方提供合理化建议，以提高管理效率和服务质量。

8. 乙方在物业服务方案中，要有环保和资源节约具体措施。

9. 乙方不得擅自改动红线内所有房屋、管线、设备等的位置和用途，如需改动应报甲方审核、批准执行。

10. 设置服务接待中心、公示 24 小时服务电话，客房前台 24 小时在岗值班。急修半小时、其它报修按双方约定时间到达现场，有完整的报修、维修和回访记录，大中修要求有预见性。

11. 供配电系统：按国家规范对供电系统进行严格管理，建立严格的配送电运行制度、电气维修制度和配电房管理制度；对供配电系统进行定期巡视维护和重点检测，建立各项设备档案，确保供配电设备运行良好，做到安全、合理、节约用电；供电运行和维修人员必须持证上岗；建立 24 小时运行维修值班制度，及时排除故障，零修合格率 100%；确保供电管网及设施完好无损；管理和维护好避雷接地的设备设施；制定切实可行的供配电应急预案，设备状态标识明显。

12. 电梯系统：管理要求符合《国家特种设备使用和管理安全要求及评价》要求。建立电梯运行管理、设备管理、安全管理制度。电梯安全措施齐全、有效，准时开启关闭，定

期进行维修保养，确保通风、照明及其它附属设施完好。轿厢、井道保持清洁。电梯运行、养护记录完备。编制电梯应急预案，规定应急处理人员抵达现场时限，及时、正确、有效处理电梯困人等故障。严格执行《特种设备安全监察条例》等有关规定，电梯准用证、年检合格证、维修保养合同完备。禁止工作时间保养。

13. 给排水系统：保证给排水系统正常运行使用。建立正常供水管理制度，保证水质符合国家标准，防止跑、冒、滴、漏，对供水系统管路、水泵、水箱、阀门等进行日常维护和定期检修，水箱保持清洁卫生并定期消毒，定期对水泵房及机电设备进行检查、保养、维修、清洁；定期对排水管进行疏通、养护及清除污垢，保证室内外排水系统通畅；及时发现并解决故障，零修合格率 100%；确保抄集楼内分列的水表行度数据准确。

14. 空调系统：建立空调及除湿系统运行管理制度和安全操作规程，保证空调及除湿系统安全运行和正常使用，运行中无超标噪音和严重滴漏水现象；制定科学合理的经济运行和节能降耗措施；定期对冷冻水、冷却水系统进行杀菌灭藻处理及除浮锈、除油化学清洗；定期检修养护空调及除湿设备，定期清洗过滤网，保证空调及除湿设备、设施处于良好状态；空调及除湿系统出现运行故障后，维修人员应及时到达现场维修，并做好记录，零修合格率 100%。

15. 照明系统（含室外灯光）：外观整洁无缺损、松落和

安全隐患，光源完好率、维修更换及时率 100%，无蚊虫、蜘蛛网、积尘等。

16. 智能化系统（含楼宇自控系统、闭路监控系统、防盗报警系统）：定期对各种系统性能状态进行检查、系统测试和计划性修理，发现隐患及时处理（24 小时内），确保楼宇自动化设备运转正常。状态良好，设备整洁、标识明显，维修及时率 98%以上，维修合格率 100%。

17. 消防系统：加强日常检查巡视，确保消防控制中心及消防系统的设施、线路齐全，完好无损，随时可启用，定期进行联动测试，确保整个系统反应正常；及时发现并排除故障，零修合格率 100%；制定突发性火灾等应急方案，设立消防疏散示意图，紧急疏散通道通畅，照明设备，引路标志完好，零修合格率 100%。定期对消防系统及背景音乐系统进行保养维护，定期进行消防演练。

18. 对电梯、空调、智能系统、消防系统等大型质保期内的设备，在建立运行检查制度并进行日常维护的同时，发现故障、保养需要时，及时联系具有相关义务及责任的第三方维保。

19. 建筑物本体完好率 98%以上，物业零修、急修及时率 98%以上，维修合格率 100%。室外红线范围内场地、道路的完好率 98%以上。

20. 根据植物生长习性、种植环境等因素进行科学养护。包括光照管理、温度管理、水分管理、土壤管理、施肥管理、

修剪整形、病虫害防治等。

21. 落实公共绿地、花坛、树木养护措施，修剪、更换及时，无破坏、践踏、无虫害、枯死及随意占用现象，绿化达标率 100%。

22. 绿地、花坛、树丛无杂草、纸屑、枯死树叶、烟头等杂物；室内盆栽阔叶植物叶面无灰尘、盆内无纸屑、烟头。

第二条 人员要求

1. 员工按岗位要求统一着装、言行规范，要注意仪容仪表、公众形象，一些公众岗位录用人员体形、身高要有规定。

2. 乙方应制订切实可行的物业管理规章制度、各岗位工作计划、工作流程、员工守则等，负责抓好员工思想教育、保密教育、业务培训，加强班组建设，营造良好的企业文化氛围。

3. 服务人员要求

1) 前台接待人员要求身高 1.62 米以上，年龄在 18-40 岁，容貌端庄，身体健康，正规院校毕业。具备相关的礼仪知识，服务得体大方，礼貌热情，气质高雅。

2) 保洁人员要求从业人员 18-45 岁，身体健康、吃苦耐劳、品行好。

3) 维修人员要求 26-45 岁，具有 3 年以上相关工作经验；持有职业上岗证、电工证，责任心强的男性。

4) 绿化人员要求 25-50 岁，身体健康，从事相关工作 3 年以上。

(4) 人员配置

部门	人员构成	上班方式	人数
管理	物业经理	行政班	1
办 公 楼 及 宿 舍 场馆	会务服务	作六休一	1
	保洁组长	作六休一	1
	客房前台	作六休一	2
	保洁	作六休一	14
维修	水电工	作六休一	2
	电梯安全及网 络弱电	作六休一	1
校园	绿化	作六休一	4
合计			26

第三条 合同总金额

本合同服务金额：¥ 1157265.6 元/年。

大写：壹佰壹拾伍万柒仟贰佰陆拾伍元陆角 元。

1. 本项目总金额、服务期限和续期：

1) 本项目总金额为 3471796.8 元/3 年（大写：叁佰肆拾柒万壹仟柒佰玖拾陆元捌角/三年）。

2) 该项目服务期限为三年。

3) 该项目合同为每年签订，考核达标（合同期内累计 10 个月度考核 90 分以上）后，续签第二年度合同；第二年

期满，考核达标后，续签第三年合同。每续签下年度合同金额以第一年中标价格为准。

2. 服务费用组成明细：乙方需要提供本标段每月及每年度服务费明细表，包括每月工资支出、税金支出、管理费、运营维修成本等；工资支出明确到每个岗位；月底考核时，按实际出勤人数统计，缺岗人员工资从服务费中扣除。

3. 服务考核依据：甲方组建考核委员会，按照《焦作市人民警察训练学校物业服务评价标准》（附件2），检查人员数量、年龄结构、流动情况以及缴纳社保达到合同约定后，按月对所委托的物业服务项目逐项考核，考核标准需要调整的最终解释权归甲方所有。

第四条 权利义务和质量保证

1. 甲方保证服务期间，对乙方工作给予支持，提供水、电、场地等必须的基础工作条件。如乙方有需要，还应提供履行合同所必需的有关图纸、数据、资料等。没有甲方事先同意，乙方不得将甲方资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围内。

2. 乙方保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。一旦出现侵权、索赔或诉讼，乙方应承担全部责任。乙方保证服务不存在危及人身及财产安全的隐患，不存在违反国家法规、法令、法律以及行业规范所要求的有关安全条款，否则应承担全部法律责

任。

3. 本项目实施管理期内，根据豫政〔2023〕43号《河南省人民政府关于调整河南省最低工资标准的通知》有关规定，焦作市区为一类行政区域月最低工资标准为2100元，相关福利待遇、税费等应在报价明细表中给予明确。乙方的报价采用总价包干的方式，全部服务以及相关的所有费用包括人员工资、社会统筹保险、意外保险、服装费用、公司管理成本、相关税费及其他有关的所有费用的总和；合同价格不因物价变动及规范性、指导性、政策性文件等发生变化等因素而调整，并承担一切风险责任。乙方确保为工作人员购买各类社会保险及意外保险，并签订劳动或劳务用工合同，确保工作期间一切财产、人身损害事故由乙方负责，与甲方无关。乙方应按时向其雇用人员发放工资，不因甲方原因而拖欠工人工资。

4. 乙方提供必要的保洁、绿化工具与设施设备；甲方自有设施设备的维修，人工服务由乙方负责，维修耗材支出由乙方建立数额为月物业费5%的维修基金，建立专门账户，维修事项由甲方发起，并监管乙方据实支付费用，当月没有使用完的数额，累计入下月使用，超额部分由甲方负责；合同服务期满，维修基金没有使用完的，甲方有权在6个月内继续使用余额部分，超过6个月仍未使用完的，归乙方支配。

5. 保洁绿化工具、绿化用肥用药、修剪耗材以及客房、卫生间保洁耗材、公共区域生活耗材（包括卫生纸、擦手纸）

费用由乙方负责支付。楼宇内设施设备的维保与检测费由乙方及时向甲方报备申请，所需费用由甲方支付。

6. 乙方不得再收取承接查验费及开荒保洁费。

第五条 付款方式

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。

2. 乙方向甲方提交下列文件材料，经甲方审核无误后支付采购资金：

(1) 经甲方确认的相应金额正式发票；

(2) 经甲乙双方确认签署的《每月服务评价表》；

(3) 其他材料。

3. 款项的支付进度以招标采购文件的有关规定为准。

付款方式：根据考核结果，甲方按月向乙方支付服务费用，每月为 96438.8 元（大写：玖万陆仟肆佰叁拾捌元捌角）。月考核总评 90 分以上全额支付当月服务费用；月考核总评 80-89 分扣除 10% 当月服务费用；月考核总评低于 80 分扣除 20% 当月服务费用。如果连续两个月考核总评分低于 80 分，自动解除物业服务合同。学校连续四周每周培训人数低于 50 人时，经甲方同意，乙方可缩减一半用工人员，当月服务费按一半支付。

第六条 后期服务

1. 乙方提供服务的质量保证期为自服务通过最终验收之日起 1 个月。若国家有明确规定的质量保证期高于此质量保证期的，执行国家规定。

2. 服务期内，乙方应提供相关服务支持。对甲方所反映的任何服务问题在8小时之内做出及时响应，在24小时之内赶到现场实地解决问题。若问题在3工作日（小时）后仍无法解决，乙方应在24小时内免费提供服务的补偿、替换方案，直至服务恢复正常。

3. 乙方必须遵守甲方的有关管理制度、操作规程。对于乙方违规操作造成甲方损失的，由乙方承担赔偿责任。

第七条 合同的生效

1. 本合同经甲乙双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。

2. 生效后，除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，甲乙双方不得擅自变更、中止或解除合同。

第八条 违约责任

1. 乙方所交付服务成果不符合本合同约定的，甲方有权拒收，乙方在得到甲方通知之日起3个工作日内采取补救措施，逾期仍未采取有效措施的，甲方有权要求乙方赔偿因此造成的损失；同时乙方应向甲方支付合同总价1%的违约金。

2. 考核不合格要求整改两次仍不合格，甲方有权解除合同，且乙方应承担合同价款 5%的违约责任。

3. 乙方无正当理由逾期交付服务的，每逾期 1 天，乙方向甲方偿付合同总额的1%的违约金。如乙方逾期达7天，甲方有权解除合同，甲方解除合同的通知自到达乙方时

生效。在此情况下，乙方给甲方造成的实际损失高于违约金的，对高出违约金的部分乙方应予以赔偿。

4. 甲方未按合同规定的期限向乙方支付合同款的，每逾期1天甲方向乙方支付应付金额的1%违约金，但累计违约金总额不超过应付款总额的5%。

5. 其它未尽事宜，以《民法典》和《政府采购法》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

第九条 不可抗力

甲、乙方中任何一方，因不可抗力不能按时或完全履行合同的，应及时通知对方，并在不可抗力发生后3个工作日内提供相应证明，结算服务费用。未履行的部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方初步协商，并向主管部门和政府采购管理部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失，免于承担责任。

第十条 争议的解决方式

1. 因服务质量问题发生争议的，双方共同邀请邀请国家认可的质量检测机构对服务进行鉴定，鉴定费用由乙方垫付。服务符合标准的，鉴定费由甲方承担；不符合质量标准的，鉴定费由乙方承担。

2. 在解释或者执行本合同的过程中发生争议时，双方应通过协商方式解决。经协商不能解决的争议，双方均可向甲方所在地有管辖权的法院提起诉讼

3. 在诉讼审理或仲裁期间，除有争议部分外，本合同其他部分可以履行的仍应按合同条款继续履行。

第十一条 其他

1. 本合同一式三份，甲乙双方各执一份，集中采购机构一份；

2. 本合同自法定代表人或委托代理人签字并加盖公章或合同专用章之日起生效；

3. 本项目的招标文件、投标文件、中标通知书以及合同的附件，与合同具有同等的法律效力；

4. 其它未尽事宜，由双方友好协商解决，并参照《中华人民共和国民法典》有关条款执行。

附件： 1. 《项目服务内容》

2. 《焦作市人民警察训练学校物业服务评价标准》

3. 《报价明细表》

甲方：（盖章）

法定代表人或委托代理人

联系电话：18503902896

日期：2024年7月24日

乙方：（盖章）

法定代表人或委托代理人：

联系电话：0373-3810666

开票公司：河南新基星

湖物业服务有限公司

开户行：中国农业银行股份有限公司新乡平原支行

账号：16418101040009732

日期：2024年7月24日



焦作市政府采购项目

中标通知书

河南新基星湖物业服务有限公司：

你单位参加由焦作市公共资源交易中心组织的焦作市公安局警训支队采购专业管理公司实行社会化运作服务项目，采购编号：焦财招标采购-2024-21。经评标委员会评审确定为该项目二标段的中标供应商。

成交价格：3471796.8 元

采购单位联系人：杨先生

联系电话：18503902896

请持本通知书到焦作市公安局警训支队办理相关手续。



焦作市公共资源交易中心

2024年7月24日

