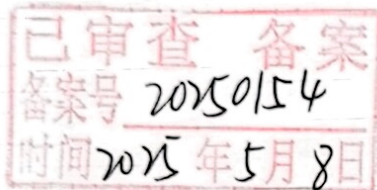


政府采购合同



项目名称：洛阳市第三高级中学物业管理服务项目

政府采购管理部门备案编号：洛采竞磋-2024-65

招标采购文件编号：洛直集采磋商(2024)0016 号

甲方合同编号：

甲方：洛阳市第三高级中学

乙方：河南慧选智慧城市管理有限公司

甲方合同法律审核部门：

签订时间：2025年 5月 6日



洛阳市第三高级中学物业管理服务项目委托洛阳市政府采购中心进行了政府采购。按照采购程序确定乙方为中标单位。现甲乙双方依法签订本合同。

一、合同文件

下列与本次采购活动有关的文件及附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

- 1.（洛直集采磋商(2024)0016号）招标采购文件
2. 投标文件
3. 乙方在投标时的书面承诺
- 4.（ 号）中标通知书
5. 合同补充条款或说明
6. 保密协议或条款
7. 相关附件、图纸及电子版资料

二、合同内容

本次采购项目为洛阳市第三高级中学物业管理服务项目，共一个包。项目占地面积 150 亩，总建筑面积 78461.91 m²，包括：教学楼 3 栋，综合楼 1 栋，学生宿舍楼 3 栋、教师公寓 1 栋、体育馆 1 栋、学生餐厅 1 栋等，位于洛阳市西工区香叶路与周山大道交叉口。

服务内容包含环境卫生管理、设备维护（含供电系统、给排水系统、消防系统、电梯系统、空调系统等）、房屋日常管理与维修养护、教师公寓及学生宿舍秩序维护管理、绿化管理养护、垃圾清运等以及采购人交办的其他工作。



三、服务期限

2025年05月08日至2026年05月07日。

本合同期满，若乙方提供的物业管理服务符合招标文件规定和自身承诺及本合同约定且甲方满意认可并取得有权机关同意、备案、核准的，且双方协商一致的情况下可以续签下一年度合同，但乙方总服务期限不得超过三年。同时双方特别约定：若前述约定任一条件不具备的或政策发生变化的或本合同所涉区域另行进行物业管理服务招标、采购活动的，本合同期限届满，合同终止，乙方须同甲方或甲方指定主体办理交接手续。

四、项目负责人

乙方指定刘超飞（联系电话 13137902302）为本项目负责人，乙方已为其缴纳社保。负责本服务项目的实施，包括服务的咨询、协调、执行和后续工作。

五、甲方的权利和义务

1. 甲方保证服务期间，对乙方工作给予支持，提供水、电、场地和办公、仓库等必要的基础工作条件。如乙方履行本项目内容需要，还可以提供履行合同所必需的有关图纸、档案资料等。

2. 审定乙方拟定的针对本项目的物业管理服务方案和措施，监督检查方案和措施的落实情况。

3. 根据本合同的约定对乙方提供的服务及服务效果进行阶段性考评验收，合格的，应按合同约定支付物业管理费。

4. 在不可预见的情况下，如发生突发事件，甲方应积极配合有关部门与乙方共同采取应急避险措施。



六、乙方的权利和义务

1. 乙方承诺遵守招投标文件内容，认真完整履行自身义务、职责。承接项目后，主动与甲方沟通，实地了解服务区域内设施、设备、人员流动情况。

2. 向甲方派出的人员均经过专业培训。向甲方提供所有管理人员和服务人员(包括服务期间替补人员)的相关有效证件复印件及人员信息表并备案。

3. 经甲方同意获取必要的服务所需的图纸、档案等资料。但乙方需对甲方提供的图纸、资料承担长期保密责任，违反该约定的，需承担合同总金额 30%的违约金和赔偿甲方损失并承担由此引发的其他行政、民事、刑事法律责任。

4. 自行承担办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公家具和办公用品的配备。

5. 向甲方提交针对甲方的物业管理服务方案和措施，经甲方同意后自主予以实施和落实。

6. 管理人员、服务人员穿工作服、佩戴标志，行为规范，服务主动热情。

7. 根据本合同的《物业管理服务内容、服务要求及频次》(但不限于)，提供物业管理服务。

8. 按国家或行业规定，结合甲方实际需要，与甲方商定服务人员的工作时间，包括星期天及公众假期。遇重大活动、自然灾害、恶劣天气等特殊情况，根据甲方的要求 24 小时到场服务，增援力量配备充足。



9. 严格按照甲方的要求保守秘密，不得将服务过程中掌握的信息或材料用于服务业务以外的事项。

10. 保证所提供的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。

11. 根据甲方授权，对违反甲方物业管理方面的行为及时制止或处理。

12. 在不可预见的情况下，如发生突发事件，乙方应积极配合有关部门与甲方共同采取应急避险措施

14. 按照响应文件承诺配备各岗位服务人员，确保全部岗位正常运行。各岗位服务人员名单和岗位工作安排要以书面形式报给甲方，接受甲方的监督检查。因缺员影响甲方正常工作的，接受甲方的处理，直至解除合同。

15. 按国家相关规定给员工投必要的人身安全保险等险种，确保员工的合法权益，乙方与员工之间发生纠纷的，由乙方负责解决，与甲方无关。

16. 因乙方原因造成甲方或甲方人员或第三人人身、财产损失的，由乙方负责赔偿解决。

17. 对在工作中出现问题，例如上岗时做与岗位无关的工作，发现 1 次给予警示；发现 2 次由乙方负责处理，并将处理结果报告甲方；发现 3 次由甲方扣除部分服务费。

18. 因乙方工作有漏洞等原因，造成学校内公共设施损毁、被盗或丢失的由乙方负责赔付。

19. 按国家相关规定给员工投必要的人身安全保险等险种，按时按相关标准发放员工工资，确保员工的合法权益。



20. 本合同终止时，向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

21. 乙方完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

七、物业管理服务内容、服务要求

1、人员配备要求：

1.1 项目负责人1人，校园和教学楼卫生保洁不少于7人(含厕所保洁)，公共秩序维护员不少于26人(宿管、门卫、垃圾清运管理等)，房屋日常管理和日常维修1人，供电和供水系统日常管理和维护5人，绿化养护管理不少于1人，特种设备、消防控制室管理和值班人员不少于6人，共计47人。

1.2 具体用工人数根据采购人实际需求适当调整。以上服务人员要求年龄55周岁以下，身体健康，五官端正，服务人员在岗时要求统一着装，佩戴胸牌，举止文明，服务时要态度热情，周到服务。

2. 服务内容及要求

2.1 保洁工作。

要求：及时清除各种垃圾等杂物，无堆积杂物、无阻塞，无积灰、无污渍、无积水和淤泥，无乱贴、涂、划等。镜面、不锈钢表面光洁亮丽。

①大厅、楼梯、电梯、走廊、卫生间及其洁具、茶水间及其洁具，2次/天。明显污物、垃圾半小时内清除。



②道路、广场、停车场(库)、自行车棚、宣传展板、公共部位门窗、楼梯扶手、楼层果壳箱、楼层垃圾箱，2次/天。明显污物、垃圾半小时内清除。

③大厅玻璃墙、大厅玻璃门、会议室、接待室、公共部位花盆、消防设施、台(地)面、明沟、室外垃圾箱(房)，1次/周。明显污物、垃圾半小时内清除。

④学员餐厅、职工餐厅，1次/餐。明显污物、垃圾半小时内清除。

⑤屋顶天台、吊顶、平台、墙面、灯具，1次/月。明显污物、垃圾半小时内清除。

⑥灭四害，随季节需要和甲方要求实施。

⑦瓷砖地面清洗、打蜡、抛光，2次/年(上下半年各一次)。

⑧天花板掸尘除渍，12次/年(每月一次)。

⑨保洁用清洗用品及工具不损伤腐蚀物体表面和牢固度。

2.2 房屋日常管理和维修

地面、墙、台面及吊顶、门及门锁、窗及窗玻璃、楼梯、通风道、大厅玻璃墙、大厅玻璃门等的日常巡查和检修，外墙的养护和维修，1次/周。

日常维修，由维修工人自行修理或接报修后自行及时修理。需要向甲方报告的，按甲方要求，半小时内修理工人到场，尽快修理。重大故障边应急维修边向甲方报告。

2.3 供电、用电系统日常管理和检修



安排有专业资质证书的人员上岗。电气管线、电线电缆、电源开关、动力插座、电开水炉、照明灯具、单元式空调器等低压用电设施进行日常巡查、操作和检修。用电高峰期前对相关设施设备进行重点检修。

日常维修，由维修工人自行及时修理或接报修后自行及时修理。需要向甲方报告的，按甲方要求，半小时内修理工人到场，尽快修理。重大故障边应急维修边向甲方报告。

冬夏两季启用单元式空调前清洗滤网、试运行。需要售后检修的，联系售后检修。

2.4 给排水系统日常管理和检修

给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、给排水管、透气管、水封设备、室外排水管及附属构筑物的给排水设施等日常巡查、操作和检修。

①给排水系统维护、疏通、润滑 2 次/年（上下半年各一次）。

②水质处理消毒装置、电开水炉等设备保养，4 次/年（每季度各一次）。

③化粪池、污水井污物的清掏外运，2 次/年（上下半年各一次）。

日常维修，由维修工人自行及时修理或接报修后自行及时修理。需要向甲方报告的，按甲方要求，半小时内修理工人到场，尽快修理。重大故障边应急维修边算完向甲方报告。

2.5 电梯系统日常管理维护

每天定时对电梯进行保洁，安排有专业资质的技术人员做好电梯的日常运行管理，负责电梯的开放、关闭工作，保证电梯正常运转使用。发现



异常情况及时向甲方报告并进行妥善处理，请专业维保人员进行维修，并做好工作日志。

2.6 空调系统日常管理维护

制冷和供暖期间，值班人员每小时要对空调机组、控制柜（箱）及管路、阀门等附件进行巡视，发现异常情况及时维修，不能维修的上报甲方，让专业人员进行维修。做好工作日志，记录各类设备、仪表的运行情况。保持机房、设备、管道的卫生整洁，无锈蚀。

2.7 消防系统日常安全管理

安排有专业资质证书的人员上岗值班。消防控制室 24 小时值班，日常巡查管理，密切监控服务区域内各种消防设施、设备的运行状况。发现消防系统隐患或故障，及时检修。根据甲方安排每年二次进行消防联动和消防演习。

总监控室/消防控制室值班。负责服务区总监控室安防监控设备的值班工作。当通过监控设备发现可疑事件、突发事件或治安事件时立即报告保安负责人，负责人指挥保安人员到达事发现场，采取应急措施或报告公安机关到场处置或确认。做好监控工作日志和值班记录。妥善保管监控录像和音像资料。

2.8 绿化管理养护

根据季节变化和甲方的要求对服务区域内的绿化带的树木、花草、色块等进行日常养护和管理，浇水、施肥、除草、修剪，防治病虫害、松土保墒、清除绿化带内的枯枝败叶和垃圾，确保绿植存活，长势良好。

2.9 公共秩序维护管理



①负责教师公寓及学生公寓秩序管理工作，熟悉公寓的平面布置；熟悉消防设施、器材的配置分布情况及性能和使用要求；负责维护公寓秩序及卫生，楼宇内无乱贴乱画现象，保证公寓秩序井然，按照学校有关规章制度，做好学生就寝、查寝工作、出入检查、来访登记、卫生保洁等进行管理工作；为学生提供一个良好的就寝环境；严格按照规定文明服务；严格执行规章制度，密切注视公寓物资；学生宿舍服务人员工作期间统一工装，佩戴胸牌；负责大件物品的出门条检查及登记手续；监督、检查学生宿舍内消防状况，及时处理违规用火、用电；与学生保持密切联系，以便就安全事宜经常交换意见及互通信息；接受学生投诉报事报修并及时上报、处理；完成学校安排的其他工作任务。

②门卫值班。根据各门的开关时间合理配置秩序维护人员，安排值勤，负责进出机动车、行人的登记，杜绝闲杂人员进入服务区域内，处理庭院大门及其周边三包范围内的各项突发事件。

③巡查。明确巡查工作职责，规范巡视工作流程，制定相对固定的巡视路线，对重要区域、部位、设备机房进行重点定时巡视，并记录巡视情况。巡视时必须使用巡更设备，监控室应保持巡更记录。及时发现、通报和处理各种安全和事故隐患。

④车辆管理。根据甲方管辖区域设置的行车指示标志、辆行驶路线和车辆停放区域，对进出管辖区域的各类车辆进行登记管理，维护交通秩序，保证物业内交通畅通无阻，保证车辆有序通行、停放。24小时设专人看管，发现安全隐患及时处置并报告。

2.10 收发员



负责日常报纸、杂志、信件、快递等收发分类、管理工作，做好各项数据、资料的统计与整理。

2.11 处理突发事件

按照要求制订突发事件应急预案，每年组织全体秩序维护人员不少于4次的突发事件应急演练。当发生灾害性天气及其他危害公共突发事件时，应采取应急措施，各岗位人员必须按规定实行岗位警戒，根据不同突发事件的现场情况进行应变处理，在有关部门到达现场前，确保人身安全，减少财产损失，并全力协助甲方处理相关事宜。

2.12 其他服务

①协助甲方做好会议、接待、宣传、教育、文体等活动保障工作。

②各类功能室，如学术报告厅、党员活动室、行政会议室、校史馆等保洁服务。

③会议服务（会议接待、会务服务、会场布置）

3. 其他要求

3.1 相关人员根据岗位分工，自带清洁用品、工具、器械和设备，包括工作服和必要的劳保用品等。人员工资费用不低于洛阳市相关规定。

3.2 本项目费用包含成交供应商提供物业服务所需的设备和物品损耗，成交供应商应付其员工的工资、社会保险、加班费、人员工装、劳动保护等各项福利。

八、合同金额

本合同总金额：¥1196500 元； 大写：人民币壹佰壹拾玖万陆仟伍佰元整。



折合每月服务费金额：¥99708.33 元； 大写：人民币玖万玖仟柒佰零捌元叁角叁分。

九、特别说明：

1. 具体用工人数根据甲方实际需求确定后，采用包干制，除本合同明确约定可以另行收取的费用外，所有物业管理及服务费用均包括在内，乙方不得另行向甲方或使用人收取任何费用。

2. 本合同执行期间因工作量发生较大变化而引起的服务费用的变动，在双方事先协商一致的前提下可以签订补充合同，调整原合同金额，并经法律审核后生效。

3. 本合同执行期间洛阳市市区最低工资标准调整的，在双方事先协商一致的前提下可以签订补充合同，调整原合同金额。

十、考核验收

1、阶段性考核验收时间：每月最后一周。

2、考核验收前，乙方先进行自查整改，做好迎检准备。

3、考核验收时，甲乙双方代表必须同时在场对服务效果进行检查验收。

乙方所提供的服务不符合合同要求的，甲方提出整改意见，乙方应及时进行整改。整改后验收合格，由双方共同签署《物业管理服务验收报告》。

十一、付款方式

1. 乙方向甲方提交下列材料，经甲方审核无误后支付物业管理费；

(1) 甲乙双方签订的合同；

(2) 经甲方确认、乙方开具的正规发票

2. 付款进度应符合如下约定：



由甲方付款。实施先服务后付费的方式，根据月考核结果，按月进行支付。

十二、分包

本合同不得转包、分包，乙方违反约定进行转包或分包的，甲方有权解除合同并要求乙方支付合同总金额 20%的违约金和赔偿甲方损失。

十三、提前终止合同和违约

1. 如果一方在服务期内无理由提出终止本合同，该方须提前一个月向另一方发出书面通知，该方应支付给另一方季度服务款二倍金额的赔偿金。

2. 双方已签署《物业管理服务验收报告》，但甲方未按合同规定的期限向乙方支付合同款的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的万分之一违约金，但累计违约金总额不超过欠款总额的 1%。但因财政审核原因造成的除外。

3. 因乙方提供的服务达不到本合同的要求，甲方提出整改要求后，逾期，乙方服务仍达不到要求给甲方造成工作或经济等损失的，甲方有权依据损失大小行使下列权力：扣留履约保证金、解除合同，同时要求乙方赔偿损失和支付违约金。

4. 因乙方管理不善造成甲方重大经济损失、重大责任事故或安全事故甲方有权终止合同，并要求乙方给予赔偿并支付合同总金额 30%的违约金。

5. 乙方破产清查、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管经营，甲方有权终止合同。

6. 终止赔偿、补偿，也不影响履约保证金的效力。



7. 甲方接受乙方的服务，但不放弃对乙方违约行为进行追究的权利；同时，若甲方对乙方某一违约行为放弃进行追究的权利，但不放弃对乙方其他违约行为进行追究的权利。

8. 合同终止之日，乙方须与甲方或甲方指定主体办理完毕交接手续，履行交接义务和撤场义务，并将相应管理权限及设施、设备、管理事宜的房屋工具及其他物品、资料等完好交还给甲方或交付给甲方指定接收主体。逾期的，每逾期一日，乙方需承担本合同总金额千分之三的违约金，给甲方造成损失的，乙方需承担赔偿责任。

9. 合同终止时，双方应进行结算，甲方同时进行乙方服务区域设施、设备状况检查，并要求乙方三天内将乙方物品撤离服务区域，否则甲方将代为处理，且乙方应支付合同总金额 10% 的违约金，给甲方造成损失的，乙方需承担赔偿责任。

10. 除本合同约定外，乙方违反自身承诺、合同约定的，甲方有权要求乙方支付合同总金额 10% 的违约金和赔偿损失。

11. 乙方违反合同约定、自身承诺，经甲方指出拒不改正的，甲方除有权单方解除本合同外，还有权要求乙方承担违约责任和赔偿损失。

12. 本合同约定的应由乙方承担的违约金、赔偿金、甲方损失等费用，甲方均有权从应付乙方费用中予以扣除

十四、合同的生效

1. 本合同经甲乙双方授权代表签字并加盖公章或合同专用章后，并经法律审核后签订生效。



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、中止或终止本合同。

十五、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。确定为不可抗力原因造成的损失，免予承担责任。

十六、争议的解决方式

1. 在执行本合同过程中发生争议时，双方应通过协商方式解决。
2. 经协商不能解决的争议，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。
3. 在法院审理期间，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。

十七、其他

1. 双方如欲续签合同，须年度考核通过并符合本合同约定条件，且双方协商一致后方能续签合同。
2. 其它未尽事宜，双方协商解决。
3. 本合同一式捌份，甲方执陆份、乙方执贰份。。

[以下无正文，为签署页。]



甲方：



名称：（盖章；）

地址：

法定代表人（签字）



授权代表（签字）：

开户银行：

银行帐号：

时间：2025年5月6日

甲方合同法律审核机构（盖章）：

特别说明：

1. 收款单位名称应与本合同乙方单位名称、项目中标单位名称、开具发票单位名称相一致。
2. 合同应盖骑缝章。

乙方：



名称：（盖章）

地址：

法定代表人（签字）：



授权代表（签字）：

开户银行：交通银行洛阳上阳支行

银行帐号：413693999011000607250

时间：2025年5月6日

