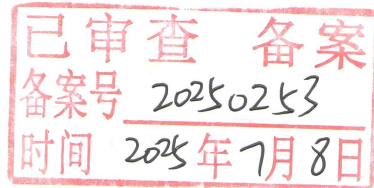


政府采购合同



项目名称： 学生公寓楼物业管理服务

政府采购管理部门备案编号： 洛采竞磋-2023-160

招标采购文件编号： 洛直集采磋商(2023)0062号

甲方合同编号： _____

甲方： 河南科技大学附属高级中学

乙方： 润达物业管理有限公司洛阳高新分公司

甲方合同法律审核部门： _____

签订时间 2025 年 7 月 7 日



河南科技大学附属高级中学学生公寓楼物业管理服务项目委托洛阳市政府采购中心以公开招标的方式进行了政府采购。按照评委会评审推荐、甲方确定乙方为中标单位。双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就河南科技大学附属高级中学学生公寓楼物业管理服务项目签订本合同。

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(2023)0062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. 洛公交易采购中字【2023】085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、服务项目概况

物业管理服务范围及内容包含寄宿生的日常管理，学生公寓楼区域内环境卫生管理清洁，学生公寓楼设施日常管理与维修(含供电系统、给排水系统、太阳能洗浴系统)，茶炉工、公寓楼管理，校区内的绿化管理养护及交办的其他工作。

三、服务期限

2025年8月1日至2026年7月31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招标文件

规定。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、本项目负责人

乙方指定 王治国 (联系电话：18039562583) 为本项目负责人，其具有有效期内物业管理从业人员岗位证书(证书编号：S000141000000213591676)，乙方已为其缴纳社保。项目负责人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。

5. 甲方指派服务人员从事合同之外工作，由此造成对甲乙双方或第三方的经济赔偿责任，由甲方承担。

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、戴标志,行为规范,服务主动热情。

7. 根据本合同的第七条《物业管理服务内容、服务要求及频次》,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,根据业主要求24小时到场服务。

9. 严格按照业主要求保守秘密,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。

13. 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。

14. 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。

15. 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。

16. 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。

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

18. 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。

19. 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。

七、物业管理服务内容、服务要求及频次

1、服务内容：

1.1 寄宿生日常管理。

1.2 保洁

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。镜面、不锈钢表面光洁亮丽。

1.2.1大厅、楼梯、走廊，卫生间及其洁具，2次/天，明显污物，垃圾半小时内清除。

1.2.2公寓楼宣传展板、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。

1.2.3大厅玻璃门、公寓楼消防设施，台(地)面，明沟，1次/周。明显污物、垃圾半小时内清除。

1.2.4走廊屋顶、平台、墙面、灯具，1次/月。明显污物，垃圾半小时内清除。

1.2.5灭四害，随季节需要和业主单位要求实施。

1.2.6瓷砖地面清洗，1次/月。

1.2.7天花板掸尘除渍，1次/月。

1.2.8保洁用清洗用品及工具不损伤腐蚀物体表面和牢固度。

1.3房屋日常管理和维修。

1.3.1地面、墙、台面、门及门锁、窗及窗玻璃、楼梯、大厅玻璃门等的日常巡查和检修，外墙的养护和维修，2次/周。

1.3.2日常维修，由维修工人自行修理或接报修后自行及时修理。需要向业主单位报告的，按业主单位要求，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采购人报告。

1.4电、用电系统日常管理和检修

1.4.1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。

1.4.2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。需要求半小时内修理工人到场，尽快要向业主单位报告的，按业主单位修理、重大故障边应急维修边向采购人报告。

1.5给排水管理维护和太阳能洗浴系统管理维护

1.5.1给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、太阳能洗浴系统、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、给排水管、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。

1.5.2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。需要向业主单位报告的，按业主单位要求，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采购人报告。

1.6绿化管理养护

根据季节变化和业主单位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、除草、修剪、防治病虫害、松土保墒，确保绿植存活，长势良好。

1.7处理突发事件

按照要求制订突发事件应急预案，每年组织全体物业服务人员不少于1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，并全力协助采购人处理相关事宜。

1.8其他服务

协助业主单位做好会议、接待、宣传、教育、文体等活动保障工作。

2、服务要求

2.1人员配备要求

- 1) 项目负责人1人
- 2) 公寓楼生活老师42人
- 3) 日常水电设备维修4人。
- 4) 勤杂4人。
- 5) 绿化工2人。

2.2物业管理服务要求和标准

2.1寄宿生日常管理：有效，规范，安全，周到。

2.2保洁

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。

2.2.1大厅、楼梯、走廊、卫生间及其洁具、2次/天。明显污物、垃圾半小时内清除。

2.2.2公寓楼宣传展板、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。

2.2.3大厅玻璃门、公寓楼消防设施、台(地)面、明沟，1次/周。明显污物、垃圾半小时内清除。

2.2.4走廊屋顶、平台、墙面、灯具，1次/月。明显污物、垃圾半小时内清除。

2.2.5灭四害，随季节需要和业主单位要求实施。

2.2.6瓷砖地面清洗，1次/月。

2.2.7天花板掸尘除渍，1次/月。

2.2.8保洁用清洗用品及工具不损伤腐蚀物体表面和牢固度。

2.3屋日常管理和维修

2.3.1地面、墙、台面、门及门锁、窗及窗玻璃、楼梯、大厅玻

璃门等的日常巡查和检修，外墙的养护和维修，2次/周。

2.3.2日常维修，由维修工人自行修理或接报修后自行及时修理。需要向业主单位报告的，按业主单位要求，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采购人报告。

2.4供电、用电系统日常管理和检修

2.4.1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。

2.4.2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，半小时内修理工人到场，尽快要向业主单位报告的，按业主单位修理、重大故障边应急维修边向采购人报告。

2.5给排水管理维护和太阳能洗浴系统管理维护

2.5.1给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、太阳能洗浴系统、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、给排水管、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。

2.5.2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。需要向业主单位报告的，按业主单位要求，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采购人报告。

2.6绿化管理养护

2.6.1绿化养护应达到绿地或花坛内绿植存活率高，长势良好。

2.6.2根据植物生长状态及时除草、修剪、浇水、松土保墒。

2.6.3预防为主，根据季节及时喷洒防虫药剂。

2.6.4维护：随时检查，做好综合防护措施，及时扶正加固。

2.6.5绿化带内：及时保洁并清除白色垃圾和其他杂物。

2.7处理突发事件

按照要求制订突发事件应急预案，每年组织全体物业服务人员不少于1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，并全力协助采购人处理相关事宜。

2.8乙方按期为全体物业服务人员购买校园意外伤害事故保险。保险每人每年50元。

2.9其他服务

协助业主单位做好会议、接待、宣传、教育、文体等活动保障工作。

八、用工及合同金额

本合同总金额：¥ 1506280 元；

大写：壹佰伍拾万零陆仟贰佰捌拾元整；

用工明细项目

序号	用工名称	人数	用工月数	价格	备注
1	项目负责人	1	12	65056	负责本项目的物业服务工作
2	公寓楼生活老师	42	12	1072260	负责本项目学生宿舍寄宿日常管理工作
3	日常水电设备维修	4	12	159840	负责本项目日常水电设备维修保养工作
4	勤杂工	4	12	153180	负责本项目勤杂工作
5	绿化工	2	12	55944	负责本项目绿化养护
	合计	53	12	1506280	

九、特别说明:

1. 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。本合同约定物业管理及服务过程中所使用的物料、工具、维修配件等物品由甲方提供。

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。

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. 按月支付。即合同总额: 1506280 元除以12等于125523.33 元为每月应支付费用。

2. 实行先服务后付费的方式。合同期内当月乙方向甲方足额开具上月应支付实际金额发票并经甲方审验无误后, 甲方于次月15日前支付上月费用。

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. 终止合同，不影响根据合同规定进行的赔偿、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，应由采购单位报市机关事务管理局审核备案通过，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，免于承担责任。

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 六份，甲、乙及备案监督单位各执二份。

甲方：河南科技大学附属高级中学

乙方：润达物业管理有限公司

名称：(盖章)

名称：(盖章)

地址：

地址：

法定代表人(签字)

法定代表人(签字)

授权代表(签字)：

授权代表(签字)

开户银行：

开户银行：

银行账号：

银行账号：

甲方合同法律审核(盖章)：

时间：2025年7月7日

时间：2025年7月7日

特别说明：

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

附件

合同签订情况说明

河南科技大学附属高级中学学生公寓楼物业管理服务项目(洛直集采磋商-2023-0062)的中标单位为润达物业管理有限公司。鉴于本项目单位主体所在地位于洛阳高新技术产业开发区，为便于业务开展，润达物业管理有限公司的业务由润达物业管理有限公司洛阳高新分公司承接，且符合学校所在辖区人民政府“税源不流失”属地管理原则。润达物业管理有限公司洛阳高新分公司承担项目过程中的责任义务及法律后果由润达物业管理有限公司一并承担。

甲方：

李五强

名称：（盖章）



授权代表：（签字）

时间：2025年7月7日

乙方：

名称：（盖章）



授权代表：（签字）

王治国

时间：2025年7月7日

