

苏州市



洛阳市政府采购中心受洛阳市粮食和物资储备局委托对洛阳市粮食和物资储备局物业管理服务采购项目进行了采购。按照评委会评审推荐、甲方确定乙方为中标单位。现甲乙双方协商同意签订本合同。

第一条 合同文件组成

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. （洛阳市粮食和物资储备局物业管理服务采购项目）招标采购文件
2. 投标文件
3. 乙方在投标时的书面承诺
4. 中标通知书
5. 合同补充条款或说明

第二条 服务项目概况

本次采购项目为洛阳市粮食和物资储备局物业管理服务采购项目。服务地点为洛阳市粮食和物资储备局大楼（洛龙区英才路 32 号），服务范围：办公楼保洁，公共秩序维护管理，日常维修管理，消防系统日常管理，处理突发事件，协助做好会议、接待、宣传、教育、文体等活动服务工作。

上述服务范围不包含兴洛集团使用的四楼。

第三条 服务期限

1. 2025 年 10 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日
2. 服务期限到期前 10 日，乙方开始向甲方移交服务资料及其他材料，确保在服务期限到期时移交完毕。

3. 在年度预算有保障的前提下，甲方根据工作需要、乙方服务质量等，可以通过一年一续签方式与乙方签订合同，期限总长不超过三年，本合同为第二次续签。

第四条 合同总金额

1. 本合同年度服务总金额：人民币肆拾肆万元整（¥ 440000），该价格含税。

2. 本合同执行期内因工作量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签订补充合同，补充合同与主合同具有同等法律效力。

3. 本项目费用包含乙方提供物业服务所需的设备和物品损耗，以及物业服务过程中产生的单件 500 元以下的单个维修零配件材料费、清洁药剂、清洁工具等低值易耗品费，乙方应付其员工的工资、社会保险、加班费、人员工装、劳动保护等各项福利。

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. 物业服务费用实行先服务、后付费的方式。由甲方按季度支付，即物业服务经验收合格后，乙方向甲方开具合规发票，甲方审核无误后通过银行对公转账方式向乙方支付物业服务费用。

第六条 甲、乙双方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. 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。

4. 本合同终止时，乙方须向甲方移交设备交接清单中所列全部物品及全部管理用房，并确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

第七条 服务内容及考核方法

（一）保洁

1. 保洁服务针对公共区域内所有地面、办公楼前后台阶、车道、绿化带清扫保洁，大厅内公共区域、楼内走廊、步行楼梯、电梯及周边车道的日常维护及卫生清洁、卫生消杀，同时包括房顶外部、雨污水管道、管道井、扶栏管、污水管道清理及疏通、化粪池清理以及其他公共设施清扫保洁、垃圾收集清运等。除根据重要活动等任务通知及时保洁（清洗）外，做好以下日常工作：

2. 院内全天保洁，一天两次普扫，早 8：15 前、下午 15：00 前（夏季，冬季 14：30 前）清扫完毕，清扫保洁做到“六净”“二洁”（“六净”：路面净、台阶净、绿化带净、雨（污）水口净、树坑净、墙（杆柱、箱体）根净；“二洁”：工具、车辆完好整洁、果皮箱（垃圾箱）内外整洁）。

3. 楼内随时清除各种垃圾杂物，确保无堆积杂物、无积灰、无污渍、无尘挂、无积水淤泥、无乱贴乱涂乱画等，镜面、不锈钢表面光洁亮丽。其中：大厅、楼梯、电梯、走廊、卫生间及洁具、茶水间及洁具等 2 次/天；停车场、公共部位门窗、楼梯扶手、电梯轿厢壁、楼层果壳箱、垃圾箱、宣传展板等 1 次/天；管道间、消防箱等 1 次/周；楼顶等平台除杂物 1 次/周；天花板掸尘除渍、除蛛网

等 1 次/月；办公楼前厅吊顶及玻璃清洁 2 次/年；瓷砖地面清洗、打蜡、抛光等 1 次/年；建筑物外立面玻璃等 2 次/年。各出入口及阶梯每天及时清洁，确保地面无污渍。雨雪天气及时铺防滑地毯，并摆放“小心地滑”指示牌。

（二）公共秩序维护管理

负责服务范围内院区的传达、门卫、护卫、巡逻、车辆、监控值班和秩序管理。实施封闭式 24 小时保安秩序管理，加强对院区进出人员、进出车辆、进出货物、设备设施的监视监控，做好工作日志和保安秩序管理值班交接班记录。

（三）日常维修维护

1、针对公共区域，包括但不限于对共用部位、共用设施的维修养护，负责给排水、强弱电、电梯等设施设备的正常运行、管理、维护；按照甲方要求拟定照明、空调、电梯、开水器等设备开关时间，并做好各项节能工作。确保零修、急修及时率达 98%以上，零修、急修合格率达 100%。负责楼内夏季供冷、冬季供暖期间相关维修养护和人员值班等工作。

2、房屋日常维护维修：负责公共区域门窗维修、管道疏通、开关插座等设施的日常维修养护，协调并组织相关设施设备的保修、年检等工作。设备间：供水设备、热力机组、配电室耐压试验、配置高压验电器材等；公共区域设施设备：各房间的灯具、开关、插座、温控器更换，门锁、玻璃维修更换，楼内热水器维修及滤芯更换清洗，玻璃门维修，卫生间公共设施维修更换（含感应器、水龙头、洗面池、拖把池、镜面等），供水管道整修，楼体干挂石材维修更换，墙面粉刷及防水处理，吊顶维修更换，院内石材地坪、楼内地砖维修，供水管道维修，门岗伸缩门及防水维修等以及业主交办的其他日常维修项目。

3、给排水系统：保持各类泵房清洁卫生，每 2 小时巡查泵房 1 次，专业人员每天巡视，每日填写水泵运行记录，建档备查，出现问题随时处理；不经常启

动的水泵每月要启动 1 次，泵房三个月清洗 1 次，给排水管每半年全面检查维修 1 次，水泵机组每年清洁保养 1 次。楼顶落水口保持完好畅通。

4、供配电系统：建立和完善有关规章制度及应急预案，高压配电室要求 24 小时值班。值班人员要具备变配电运行知识和技能，具备上岗资格，持有上岗证书。保持配电房清洁卫生，每周清扫地面并擦拭配电柜表面。每日检查供配电系统的运行状况，并定时抄表做好记录，出现异常及时处理。每年委托专业单位对供配电相关系统和工具进行测试，对其外部进行清洁、保养。每日填写运行记录，建档备查，每月检测 1 次有无动物侵入配电房，每年检测主要电器设备、高压操作工具的绝缘程度。

5、弱电系统：操作人员受过专业培训，持证上岗，对异常情况能够识别。有切实可行的维修保养计划，维护保养及时，确保系统处于最佳工作状态。有日常维护记录、季检记录及报告、年检记录及报告。建立相关的作业指导规定。

6、供水、供电、通讯、弱电、电梯维保等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，乙方须进行协助和管理。

（四）资料管理

区分年限、类别，完成物业档案资料管理及与物业相关事项的申报、处理、备案。

（五）其他服务

协助做好会议、接待、宣传、教育、文体、收发等公共保障工作。

（六）完成甲方交办的其他约定工作任务

第八条 违约责任

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月度服务费用二倍金额的赔偿金。

2. 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 10 日内乙方服务仍达不到要求的，或者提供服务过程中给甲方造成工作或经济等损失的，甲方有权依据实际情况行使下列权力：扣减服务费用，解除合同，同时要求乙方赔偿损失。

3. 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。

4. 乙方服务过程中造成乙方工作人员或者第三方损害的，乙方承担全部赔偿责任。

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 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、中止或终止合同。

第十条 免责条款

1. 因不可抗力导致物业管理服务中断的。

2. 乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵（瑕疵甲乙双方根据实际情况确定）造成损失的。

第十一条 争议的解决方式

1. 因服务质量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。

2. 经协商不能解决的争议，双方可选择以下第1种方式解决：

①向甲方住所地法院提起诉讼；

②向洛阳仲裁委员会提出仲裁。

3. 在法院审理或仲裁期间，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。

第十二条 其他

1. 其他未尽事宜，双方协商解决，签订书面补充协议。

2. 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份。

甲 方：洛阳市粮食和物资储备局

名称：（盖章）

地址：洛阳市洛龙区英才路 32 号

法定代表人（签章）：

授权代表（签字）：

开户银行：

银行帐号：

时间：2025 年 10 月 30 日

乙 方：河南慧选智慧城市管理有限公司

名称：（盖章）

地址：河南省洛阳市洛龙区智慧工场办公

楼 8 楼 806

法定代表人（签章）：

授权代表（签字）：

开户银行（基本账户）：交通银行洛阳上阳支行

银行帐号（基本账户）：413693999011000607250

统一社会信用代码：91410303MA3X4GPW9U

时间：2025 年 10 月 29 日