

7 年 制 全 日 制 普 通 高 中

2025年3月24

洛阳市城市管理局委托洛阳市政府采购中心对洛阳市城市管理局 2025 年物业服务项目进行了政府采购。按照评委会评审推荐、甲方确定乙方为中标单位。现甲乙双方协商同意签订本合同。

第一条 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.（洛直集采谈判(2025)0003 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（2025）013 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

第二条 合同内容

（一）项目概况

1. 洛阳市城市管理局总保洁面积约 28763 平方米，办公楼建筑面积约 5600 平方米，门 212 个、总面积约 354.6 平方米，窗 222 个、总面积约 923 平方米，地面瓷砖总面积约 4860 平方米、大理石总面积约 751 平方米、木条地总面积约 298 平方米、地毯总面积约 41.2 平方米，内墙饰面乳胶漆总面积约 909 平方米、墙纸总面积约 177 平方米，屋顶面乳胶漆总面积约 1069 平方米、铝扣板总面积约 214.15

平方米、石膏板总面积 4285 平方米，外墙涂料（普通涂料）总面积约 2528 平方米、外墙清洗面积约 364 平方米。

2. 办公楼内会议室共有 7 间、总面积约 417.69 平方米，其中会议桌 59 张、椅子 179 把、投影仪 2 台、话筒 15 个、音响 2 个、显示屏 2 个；多功能报告厅 1 间、总面积约 424.05 平方米，其中会议桌 93 张、椅子 186 把、话筒 8 个、电子屏 2 块、音响 8 个；卫生间 17 个、总面积约 214.15 平方米；垃圾桶 5 个、总面积约 2 平方米。

3. 办公楼内中央空调形式为多联式空调系统总功率 43400W，立式单元式空调 39 台、总功率 7800W，壁挂式单元式空调 41 台、总功率 4100W；采暖系统为水暖，以散热片的形式组成，交换机 1 台；污水泵 2 台、消火栓 16 个、灭火器 89 个、低压柜 3 个。

4. 办公楼室外面积约 9664 平方米，其中绿化面积约 3950 平方米、广场面积约 1251 平方米、沥青路面面积约 835 平方米、水泥地面积约 2573 平方米、球场硅胶地面积约 1056 平方米；垃圾存放点 1 处、面积约 4 平方米、垃圾箱 1 个；地面车位数 67 个，其中充电桩车位数 7 个、车行口数量 1 个、人行口数量 1 个；路灯 2 个、草坪灯 14 个、配电箱 2 个、监控 14 个、指示牌 1 个、电子屏 2 个；露台面积约 1263 平方米、门前三包面积约 8863.7 平方米。

（二）服务内容与要求

1、服务内容

说明：1. 以下是基本的服务要求和频次，可以根据甲方的要求，双方协商细化或适当调整。

2. 设施设备的日常检修不包括甲方必须委托专业维保公司承担的维保服务。

3. 设施设备的日常维修所需零配件、材料由甲方购买或委托供应商购买。

(一) 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。

1. 大厅、楼梯、电梯、走廊、卫生间及其洁具、茶水间及其洁具,3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),2次/周。明显污物、垃圾半小时内清除。

4. 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。

5. 灭四害,随季节需要和甲方要求实施。

6. 瓷砖地面清洗、打蜡、抛光,3次/年。

7. 天花板掸尘除渍,3次/年。

8. 保洁用清洗用品及工具不损伤腐蚀物体表面和牢固度。

(二) 房屋日常管理和维修

地面、墙、合面及吊顶、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 2 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。

(三) 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。

(四) 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。
2. 清洗二次供水水箱 2 次/年，并提供清洗后水质检测报告。
3. 水质处理消毒装置、电开水炉等设备保养，4 次/年。
4. 化粪池、污水井污物的清淘外运，1 次/年。

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。

(五) 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。

(六) 公共秩序维护管理

负责办公楼及庭院内的传达、门卫、护卫、巡逻、车辆、监控值班和秩序管理。实施封闭式 24 小时秩序管理，加强对院内外、大楼内外进出人员、进出车辆、进出货物、设备设施的监视监控，做好工作日志和秩序管理值班交接班记录。

1、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。

2、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、通报和处理各安全和事故隐患。

2、人员配备要求

2.1 人员配备要求：总人数不少于 18 人，其中项目经理 1 人，秩序维护和安防监控人员 8 人，保洁、绿化人员 8 人，设备维修人员 1 人。

2.2 各岗位人员要拥护中国共产党的领导，政治可靠，不得参加邪教等非法组织。

2.3 供应商应及时将有违法违纪行为的队员辞退，对甲方有正当理由提出调换的人员按照程序及时调换到位。

第三条 合同总金额

本合同服务总金额：¥453600 元。

大写：肆拾伍万叁仟陆佰元。

分项价款在《服务报价明细表》中有明确规定。

本合同总价款包括服务期间必须的日常物料、易耗品、工具、调试费、培训费等相关费用。

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，但因此而增加的服务费用不得超过原中标金额的 10%。

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。乙方应按相关规定为员工投必要的人身安全保险等险种。乙方在提供服务期间，造成第三人或乙方服务人员人身损害或财产损失的，由乙方承担，乙方应及时处理，不得对甲方造成不良影响。

3. 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。

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) 经甲方确认的发票；

(2) 经甲乙双方确认签署的《验收报告》（或按项目进度阶段性《验收报告》）；

(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：按月支付。次月的前 10 个工作日支付上个月经甲方验收合格的物业服务费，最终付款进度和时间以财政部门到位资金为准。每次付款前，乙方应向甲方提供等额合法发票。

第六条 履约保证金

本项目免收履约保证金

第七条 验收

1. 服务期限：2025 年 3 月 25 日至 2026 年 3 月 24 日（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，期限总长不得超过三年。）。

服务地点： 洛阳市城市管理局 。

验收时间： 每个季度由甲方采取定期考核的方式进行验收 。

验收地点： 洛阳市城市管理局 。

2. 乙方应对提供的服务成果作出全面自查和整理，并列出清单，作为甲方验收和使用的服务条件依据，清单应随提供的服务成果交给甲方。

3. 验收时，甲乙双方必须同时在场，乙方所提供的服务不符合合同内容规定的，甲方有权拒绝验收。乙方应及时按本合同内容规定和甲方要求免费进行整改，直至验收合格，方视为乙方按本合同规定完成服务。验收合格的，由双方共同签署《验收报告》。在经过两次限期整改后，服务仍达不到合同文件规定内容的，甲方有权拒收，并可以解除合同；由此引起甲方损失及赔偿责任由乙方承担。

4. 甲方可以视项目规模或复杂情况聘请专业人员参与验收，大型或复杂项目，以及涉及专业服务内容的应当邀请国家认可的第三方质量检测机构参与验收，也可以视项目情况邀请参加本项目投标的落标人参与验收。

5. 如根据项目实施情况需要分阶段验收，则双方分阶段签署《验收报告》。

6. 如果合同双方对《验收报告》有分歧，双方须于出现分歧后 3 天内给对方书面声明，以陈述己方的理由及要求，并附有关证据。分歧应通过协商解决。

第八条 项目管理服务

乙方应组建技术熟练、称职的团队全面履行合同，并指定不少于一人全权全程负责本项目服务的落实，包括服务的咨询、执行和后续工作。

项目负责人姓名：蔡阳； 联系电话：18637963330。

第九条 售后服务

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 2 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 24 小时后仍无法解决，乙方应在 48 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,由乙方按照本合同第十二条的约定承担赔偿责任。

第十条 分包

除招标采购文件事先说明、且经甲方事先书面同意外,乙方不得分包、转包其应履行的合同义务。

第十一条 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。

第十二条 违约责任

1. 乙方所交付服务成果不符合本合同规定的,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或扣留履约保证金;同时乙方应向甲方支付合同总价1%的违约金。

2. 甲方无正当理由拒收服务,甲方应向乙方偿付拒付服务费用1%的违约金。

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 天甲方向乙方偿付欠款总额的 1 %违约金，但累计违约金总额不超过欠款总额的 1 %。

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。

第十三条 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 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。

第十四条 争议的解决方式

1. 因服务质量问题发生争议的，应当邀请国家认可的质量检测机构对服务进行鉴定。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。

3. 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向洛龙区人民法院提起诉讼；

②向洛阳仲裁委员会提出仲裁。

4. 在法院审理和仲裁期间,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。

第十五条 其他

1. 符合《政府采购法》第 49 条规定的,经双方协商,办理政府采购手续后,可签订补充合同,所签订的补充合同与本合同具有同等法律效力。

本合同一式 陆 份,甲、乙双方各执叁份。

甲方(盖章):

法定代表人或授权代表(签字):

开户银行:

银行账号:

签订时间: 年 月 日

乙方(盖章):

法定代表人或授权代表(签字):

开户银行(基本账户): 中国银行洛阳伊洛路支行

银行账号(基本账户): 248196082724

签订时间: 年 月 日

甲方合同法律审核(盖章):

时间:

