

政府采购合同

项目名称: 洛阳文化旅游职业学院物业服务项目
政府采购管理部门备案编号: 洛采竞磋-2032-2
招标采购文件编号: 洛直集采磋商(2023) 0002 号
甲方合同编号: _____
甲方: 洛阳文化旅游职业学院
乙方: 洛阳佳缘物业管理有限公司
甲方合同法律审核部门: _____



签订时间: 2024年 1 月 19 日



洛阳文化旅游职业学院就洛阳文化旅游职业学院物业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。

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.（洛直集采磋商（2023）0002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]004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

本合同内容不得违反招投标文件的规定，否则将因构成对招投标文件的实质性修改而导致无效。

第二条 合同内容

一、服务项目概况

洛阳文化旅游职业学院一期占地面积299.34亩，总建筑面积90269平方米，其中地上建筑面积81662平方米，地下建筑面积8607米，位于河南省洛阳市伊滨区玉泉街299号。服务区域为：图书馆；1-3号学生公寓（含连廊）；1-4号教学实训楼（含连廊）；地下车库；大门外广场；道路、广场、绿地、运动场（含看台、公共卫生间）、篮球场、校园公厕等学院全部建筑及室内外空间。服务内容为服务区域内环境卫生管理，学生公寓管理，安全管理和秩序维护，房屋日常管理与维修养护，设备日常管理与维修，地源热泵、中央空调、能源站等暖通设备运行管理及甲方交办的其他工作。

二、物业服务内容及管理要求

（一）卫生保洁

1、负责学院内道路、广场、绿地、运动场（含体育看台和公共卫生间）、篮球场、临时公厕、停车场、大门外广场等校园公共区域



卫生保洁、垃圾清运和消毒消杀工作。具体如下：

序号	名称	面积 (m ²)	备注
1	校门建筑	142.9	
2	运动场看台建筑	913.0	
3	风雨连廊建筑	944.2	
4	南北侧水池	1490.3	
5	中心广场	5227	
6	文化广场	1063	
7	次入口广场	1600	

2、负责1至3号宿舍楼、1至4号教学楼、图书馆等建筑内部门厅、走廊、楼梯、楼梯间、电梯、公共卫生间、4间公共教室、会议室、建筑外部连廊、楼梯、平台、屋面等公共区域卫生保洁、垃圾清运和消毒消杀工作。具体如下：

序号	名称	建筑面积 m ²	层数	管理服务区域 及内容
1	1、2号 教学楼	26555.7 (含地下车库 8619.2)	每栋楼 4层	内部门厅、走廊、楼梯、楼梯间、电梯、公共卫生间、公共教室、建筑外部连廊、楼梯、平台、屋面等公共区域卫生保洁、垃圾清运和消毒消杀
2	3、4号 教学楼	17792.3	每栋楼 4层	
3	1号 宿舍楼	7222.6	6	
4	2号 宿舍楼	7227.2	6	
5	3号 宿舍楼	7209.2	6	
6	图书馆	17515.6	7	

3、负责所管理区域内根据季节变化绿化带的树木、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。乙方提供人工服务，耗材、燃油等机械器材由甲方提供。

4、负责喷泉的开关及水系内杂物的打捞及底部淤积物的清理及



消毒。

（二）水电保障和日常维修

1、负责所管理区域内的水、电保障、日常维修等（直径6分以下的供用水设施、建筑内部供用电设施及门窗办公家具等杂修）。

2、负责管理服务区域各建筑排水管网（雨、污水）的疏通、化粪池（详见下表）的清淤及排水沟（渠）、雨污水井内的清淤和杂物清理等。

该区域内所含化粪池明细如下：

序号	位置	数量	容量
1	第一餐厅西侧	2	100m ³ /座

3、负责已投入使用的地源热泵（含水源井系统）等设备及其附属设施的运行管理等工作。

地源热泵情况：承担图书馆、教学楼的冷暖供应，分为机组设备和水源井系统，其中：主要机组设备由4台螺杆式水源热泵机组、5台循环泵、3台热水循环泵、2台热水供水泵、2个热水箱、1个软水箱、1台软化水设备、1台定压膨胀装置及相关楼风冷配套设施组成；水源井系统含23口水井（井深为170m，每口水井配有一台潜水泵，潜水泵扬程为90m，出水量为50~63吨/小时）、6台配电柜控制，采用7抽14回2备用的模式运行。

（三）学生公寓管理

负责公寓楼的管理工作，按照学院要求做好学生宿舍的分配调整、进出管理、卫生保洁、公共设施管理、应急事件处置等工作。

（四）垃圾清运

负责管理区域内生活垃圾收集，垃圾收集设施的清洁、消毒等，并按照相关要求外运至城市垃圾处理厂（场）。

（五）处理突发事件

按照学院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2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按应急预案进行应变处理，在有关部门到达现场前，确保人身安全，减少财产损失，并全力协助学院处理相关事宜。

（六）其他工作安排



按照学院要求，配合做好所管理区域内控烟禁烟、文明校园创建等工作，完成校级以上大型活动保障及其它临时性工作，落实相关疫情防控措施。

(七) 车辆和机具保障

卫生保洁、垃圾清运所需机具（每栋建筑配备洗地机1台）、车辆（扫地车1辆、洒水车1辆、专业垃圾清运车1辆、货物搬运车2辆）等均由物业服务公司承担。

(八) 人员保障

序号	岗位名称	人数
1	项目经理	1
2	保洁主管	1
3	公寓主管	1
4	学生公寓管理员（含保洁）	18
5	教学楼保洁员	6
6	图书馆保洁员	4
7	校园（含道路、广场）绿化保洁员	5
8	运动场（含看台、公共卫生间）、篮球场、临时公厕保洁员	2
9	高压电工兼维修主管	1
10	低压电工	3
11	电梯应急救援、中央空调、地源热泵、杂修	4
12	绿化人员	1
合计		47

注：高压电工、低压电工、维修主管及电梯、空调、地源热泵杂修人员均应具备相应从业资格、专业技能、从业经验等条件方可上岗，乙方应将前述人员相关从业资格证书、专业技能证书向甲方备案。

第三条 合同总金额

合同总金额：1543990元。大写：壹佰伍拾肆万叁仟玖佰玖拾元。

1. 除本协议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. 本协议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协议。

3. 本协议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协议，调整原协议金额。

第四条 权利义务和服务质量保证

（一）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. 调整和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. 对乙方的物业管理服务内容和效果进行监督检查，对发现的问题要求乙方限期整改。

4. 按协议约定按时向乙方支付物业管理费。

5. 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。

6. 在乙方履职尽责存在严重问题，甲方多次制止、纠正无效的情况下，有权通知乙方解除本合同，另聘其他第三方进场。

（二）乙方的权利和义务

1. 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. 经甲方同意获取必要的服务所需的图纸、档案等资料。未经甲方事先同意，不得将甲方资料提供给与履行本合同无关的任何人。

3. 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。

4. 聘请合格的管理服务人员，加强日常管理和履职培训。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。

5. 根据本协议的《物业管理服务要求和频次》（但不限于），提供物业管理服务。

6. 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，包括周末、国家法定节假日、寒暑假。遇重大活动、自



然灾害、恶劣天气等特殊情况，根据业主单位的要求 24 小时到场服务，增援力量配备充足。

7. 严格按照业主单位的要求保守秘密，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。

8. 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。

9. 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，并及时向甲方反馈。

10. 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。

11. 在确保全部岗位正常运行的前提下，保证缺员率不得超过 15%（含正常休假），当缺员率达到 15% 时，及时向甲方通报，并在 7 日内完成人员补充，7 日内缺员率超过 15%，自愿扣除缺员人数的服务费。

12. 按国家相关规定给员工购买社会保险、必要的人身安全保险等险种，采取必要的安全防护措施，预防安全责任事故的发生，确保员工的合法权益。

13. 本协议终止时，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。

14. 乙方人员履行本合同过程中发生一切安全责任事故、工伤事故等均由乙方负责处理并承担相关责任，与甲方无关。

第五条 付款方式

1. 按季度支付，每季度初甲方根据考核情况在乙方出具正规有效的发票后 10 日内支付上季度服务费用。

2. 乙方根据考核结果向甲方提交正规发票，经甲方审核无误后支付物业服务费，本合同下所有款项均以人民币支付。

非因甲方原因导致的延期支付不视为违约，乙方不得主张违约金及利息。

第六条 考核验收

1. 服务期限：自合同签订之日起一年。

地点：洛阳文化旅游职业学院，洛阳市伊滨区玉泉街 299 号



甲方在年度预算有保障的前提下,根据工作需要、服务质量等情况,可以通过一年一续签方式与中标人签订合同,期限总长不得超过三年。

2.考核方式:采取日常检查、不定期抽查和专项检查相结合的形式对物业服务质量进行考核,并依据考核结果支付服务费用。

第七条 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的落实,包括咨询、执行和后续工作。

项目负责人姓名: 张泽文,身份证号: 410303199301113731,联系电话: 15838830587。项目负责人的行为视为乙方的行为。

第八条 服务保障

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 1 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十一条的约定承担赔偿责任。

第九条 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。

第十一条 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款二倍金额的赔偿金。



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，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：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。

5. 终止合同，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿。

6. 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。

7. 其它未尽事宜，以《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

第十二条 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。

第十三条 争议的解决方式

1. 因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向洛阳市有管辖权的法院提起诉讼；

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。

第十四条 其他



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。本合同一式捌份，甲方执陆份、乙方执贰份。

甲方： 洛阳文化旅游职业学院

乙方： 洛阳佳缘物业管理有限公司

名称：（盖章）

名称：（盖章）

地址： 洛阳市伊滨区王泉街299号

地址： 洛阳市洛龙区滨河南路61号

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

或授权代表（签字）：

或授权代表（签字）：

开户银行：

开户银行： 中原银行股份有限公司洛阳大学城支行

银行帐号：

银行帐号：675710090000000589

甲方合同法律审核（盖章）： 已审核！

时间： 2024 年 1 月 25 日

