

# 河南省档案馆物业管理服务项目 包2 合同



项目名称：河南省档案馆物业管理服务项目（包2）

甲 方：河南省档案馆

乙 方：中唐惠达（河南）工程科技有限公司

签订地：河南省档案馆

签订日期：2026年4月30日



甲方：河南省档案馆

联系地址：郑州市郑东新区明理路与邢庄北街交叉口

联系人：谭永志

联系电话：13523467890

乙方：中唐惠达（河南）工程科技有限公司

联系地址：郑州市郑东新区九子湖中道东路与时梗街交叉口创制天地7楼705号

联系人：贾丽平

联系电话：0371-86568917



为确保甲方建筑消防设施正常运行，根据现行消防法律法规及甲方相关消防设备维护规范，甲方委托乙方负责河南省档案馆新馆、老馆消防系统的运行管理与维护保养工作，并向乙方支付相应报酬。乙方应按照合同约定提供消防系统运行管理及维保服务，并在合同约定范围内承担相应法律责任。双方经过平等协商，在真实、充分地表达各自意愿的基础上，根据《中华人民共和国民法典》的规定，达成如下协议，并由双方共同恪守。

### **第一条乙方进行技术服务内容、要求和方式**

1. 工作内容：详见招标材料

2. 服务要求：符合国家、省、市相关规定及行业要求，满足招标人要求。

3. 服务方式：服务期限为2026年1月1日至2028年6月30日，采用阶梯式续签模式，总服务期限最长不超过30个月具体分三期执行：

(1) 第一期：自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止，共计 12 个月；

(2) 第二期：若乙方第一期服务考核合格，双方可续签 12 个月服务期；

(3) 第三期：若乙方第二期服务考核合格，双方可续签 6 个月服务期，续签条件及流程同第二期；

(4) 每期续签以甲方出具书面考核合格通知为前提；任一阶段不合格，甲方书面通知即终止。

每月进行一次现有消防设备的检查测试，及时消除安全隐患，按期进行技术服务（维护保养）。对新馆、老馆两个独立区域的所有消防设施分别进行 24 小时双人值班，保证设备正常运行，及时处置各类突发情况。

## 第二条甲方的权利和义务

1. 甲方委派姓名： 职务： 签署本项目维保维修记录等相关文件。

2. 甲方向乙方提供一套消防系统竣工资料，其中包括消防系统图、平面图，主要产品合格检测报告、证书、设计说明等资料，《竣工验收意见书》等。在技术服务（维护保养）过程中，乙方如需原设计、施工单位提供有关资料，甲方应牵头做好协调配合工作。

3. 甲方安排人员负责对乙方提供维保服务工作情况，包括消防档案整理完善、日常工作的开展、培训的进展及现场情况的处置等消防工作的日常监管。

4. 甲方如进行工程改造或二次装修时，甲方提前 3 天书面通知乙方，乙方配合进行防护工作；若未通知乙方导致设施受损的，由甲方承担设施损坏的责任。

### 第三条乙方的权利和义务

1.乙方对甲方的整个消防设施系统进行全面的运行检测，如有检测不合格项目，应配合甲方制订整改方案，并加以整改完善后，进入正常维保阶段；

2.乙方配合甲方整理、完善、规范甲方关于建筑消防设施管理的相关制度，建立技术服务（维护保养）资料档案。

3.乙方进场施工人员应遵守甲方的管理制度，在不违背国家现行消防技术规范的基础上，充分尊重甲方的意见，与甲方密切协调配合，确保技术服务（维护保养）质量和施工安全。

4.乙方在对隐蔽工程进行技术服务（维护保养）测试时，必须保护原设施，若不可避免要对原设施进行改动，由甲、乙双方共同协商解决。

5.乙方服务期间，因乙方原因造成消防事故的，视为乙方违约，乙方应按实际损失全额赔偿，并承担由此产生的全部后果，另支付给甲方合同金额 10%的违约金；造成火灾/重大事故，乙方承担全部法律责任。

6.乙方派驻的消防值班人员应全部具备中级消防设施操作员（国家职业资格四级）及以上职业资格证书（乙方须提供证书原件核验，保证不会出现无证/假证/人证不符等情况。），人员一经确定，不得随意更换，确需更换的，提前 7 天书面向甲方提出申请，经甲方同意后，选派人员提前 3 天进驻，熟悉工作环境和设备，甲方考核合格后被替换人员才能离场。所有派驻人员应严格按照消防规范结合工作地点相关设施、设备、场地执行消防工作。

7.乙方应严格执行正常技术服务(维护保养)制度,定期对甲方的消防设施进行测试和维护保养。每次技术服务(维护保养)后,乙方应向甲方提供一份由乙方技术人员签名认可的技术服务(维护保养)记录,并由甲方指定相应代表人认可签字,技术服务(维护保养)记录存入档案。

8.甲方每月对派驻的消防值班人员进行考核,乙方根据考核结果,对考核合格人员发放工资,对于考核不合格人员,甲方有权要求乙方进行更换,乙方必须在7日内按合同规定完成更换,更换人员及时在甲方处报备。

注:对值班人员社保及工资流水进行不定时抽查,如发现欺瞒、造假、未足额发放工资或缴纳社保直接判定乙方当季度考核不合格;考评不合格,给予支付当季度70%的合同额的服务费用,连续两个季度考评不合格,甲方有权单向解除服务合同,并追究相应的法律责任。

9.如消防维保过程中发现有需要维修的设备,其中(单次单项设备)200元以下由乙方负责维修,200元以上由甲方按相关程序进行申报维修。

10.乙方应向甲方提供24小时电话、对讲设备等通讯服务,并为值班人员配备对讲设备和记录仪,对讲设备要与甲方使用的对讲通讯设备保持畅通,同时做好现场处置的视频、图片等资料的保存固定归档等工作。

11.乙方按照合同要求派驻13名符合要求的值班人员,严格执行24小时双人值班制度,认真履职,按照消防部门的要求切实做好甲方消防档案整理完善、消防设施设备维保维修等工作,并做好日常记录和汇总。

12.乙方要配合甲方做好消防检查工作，并根据甲方要求提供相应的技术和资料服务工作。

13.乙方对派驻值班人员定期进行日常值班工作和技术培训考核，将培训情况和考核结果报甲方备案，未进行的按照甲方提出的考核细则进行，扣除相应的考核分值。

14.乙方须严格遵守国家及本单位保密管理相关规章制度，严禁擅自泄露、传播、对外提供单位内部文件资料、工作业务信息、院区场所布局、监控布设点位及其他涉密、敏感信息。若乙方及派驻人员发生违规泄密、私自外传涉密敏感信息等行为，一经查实，视为乙方根本违约，由乙方承担由此引发的全部责任、经济损失及一切后续后果。

#### **第四条技术服务（维护保养）协议期限：**

本合同有效期自2026年1月1日至2026年12月31日，在本服务期满后，根据本服务期的考核情况再续签下一服务期的协议。

#### **第五条服务费用及付款方式：**

1.服务期内总费用为：贰佰壹拾捌万壹仟捌佰陆拾玖元伍角伍分（小写：¥2181869.55元）。每季度合计支付服务费用不超过¥218186.95元，以该季度考评情况为实际支付额度。（费用包含：人工、社保、加班费、维保、保险、税费、工具装备等全部费用，甲方不再支付任何额外费用。）

付款方式：按季度对消防系统的运行管理与维护保养工作情况进行综合考评，考评合格后支付上季度服务费用，每次付款时，乙方需提前7日向甲方提供同等金额的普通发票。

2.凡属于雷击、地震等自然灾害，或因战争等人力不可抗力因素引起的设施损坏，以及非乙方人员人为造成的设施损坏，其修理费、材料费由甲方另行支付。

## 第六条监督与考核

1.采购人委派专人每季度对消防维保公司的技术服务质量及值班情况开展考评，考评采用百分制，结果划分为合格、基本合格、不合格三个档次，具体标准如下：90分及以上为合格；80分（含）-90分为基本合格；80分以下为不合格。每季度末，消防维保公司需向采购人提交本季度自评结果；采购人结合维保公司实际服务情况及本考核细则，出具最终考评结果并告知维保公司。考评结果与费用支付挂钩：考评合格的，按当季100%合同额支付服务费用；考评基本合格的，按当季90%合同额支付服务费用；考评不合格的，按当季70%合同额支付服务费用。

2.如果消防维保公司一年之内累计两次得分低于80分，采购人有权单向解除服务合同，并追究相应的法律责任。

### 3.考核细则

考核细则采取百分制，分别为人员管理30分、值班制度30分、技术操作20分和现场培训20分四个方面，具体如下：

#### 3.1 人员管理（30分）

①人员在岗情况：项目负责人及维修人员应按采购人作息在岗在位，特殊情况需提前向采购人报备，节假日期间应保证2名人员值班；消防控制室24小时双人值班；馆方随时抽查，缺岗1人，扣5分；

②未按规定统一着装，发现1人次，扣1分；

③未经批准带领其他人员进入馆内，发现1次，扣2分；造成不良后果扣5分；造成严重后果15分；

④未按规定申请更换人员的，发现1人次，扣3分；

⑤未按招标公告要求配置人员的，每少配置1人次，扣5分；

### 3.2 值班制度（30分）

①按合同要求定期巡查，未进行的，缺少1次，扣5分；巡查中不认真，隐患未及时发现并处置的1次，扣3分；造成严重后果的，扣20分；

②月检、季检、年检规范标准，认真检测，做好记录、及时处理并反馈书面报告，未进行的，缺少1次，扣10分；

③做好日常值班工作记录，每月书面反馈工作情况并存档，未进行的，缺少1次扣2分；

④值班期间，严禁玩手机，做与工作无关的事，发现1人次，扣1分；

⑤严禁饮酒，发现1人次，扣10分；如有酗酒闹事行为，该季度考评不合格；

### 3.3 技术操作（20分）

①工作制度不熟悉，设备运行操作不熟练，发现1人次，扣2分；

②设施分布不清楚、基本操作不规范，发现1人次，扣2分；

③单次维修费用200元以下的，维修响应不及时、处置拖延直至造成设备损坏的，发现1次扣5分。

### 3.4 现场培训（20分）

①对选派人员进行技术培训考核，每月不少于1次，进行现场处置培训考核，每季度不少于2次，未进行的，缺少1次，扣3分；

②每季度对馆内成立的处置小分队进行消防培训不少于1次，未进行的，缺少1次，扣3分；

③培训考核做好详细记录，未进行记录的，缺少1次，扣2分；

其他方面：维保公司及派驻人员需严格遵循馆内相关的工作制度，违反规定，追究相应的责任。采购人将通过视频督察、现场督导等方式对维保工作进行监督，相关通报情况纳入季度考评总分。考核细则将在工作中进一步完善，具体由采购人负责解释。

### **第七条违约条款**

1.合同期间如因乙方维护不到位，导致甲方设施设备损坏费用由乙方承担。

2.乙方不能按本合同规定的内容提供服务，且连续两个月以上时间未进行技术服务（维护保养）的，甲方有权终止合同，若因此给甲方造成损失的，乙方需给予赔偿。

3.乙方在消防总体系统进行的技术服务（维护保养）过程中的所有记录应客观、真实，若记录不真实、不完整的，甲方有权拒签，乙方不得主张违约。甲方发现虚假记录的按季度考核不合格处理。

4.对项目存在的不合格项目乙方书面提出后，若甲方不予整改由此引起的一切后果，乙方不予承担责任。

5.甲方不能按约定时间支付技术服务费，乙方不得暂停提供维保与值班服务。

6.乙方日常提供服务中，违反合同中对于公司、人员资质的要求，甲方可单方面解除合同，不予支付服务费用，并追究相应的法律责任。

### **第八条其他约定**

1.关于联系与送达方式

就本合同的签订、履行及有关争议协调，双方确认及承诺：对于各自所预留的名称（姓名）、地址、联系方式均保证准确有效；其中手机号码、电话号码、传真号码、邮箱作为各自接发对方通讯及短信、传真件、邮件的联系方式；除能够口头或即时通知与接受外，以下列地址作为有关通知、信函等书面材料送达地址。

甲方地址：郑州市郑东新区明理路与邢庄北街交叉口

收件人：谭永志

电话：13523467890

乙方地址：郑州市郑东新区龙子湖中道东路与时梗街交叉口创制天地7楼705号

收件人：贾丽平

电话：0371-86568917

上述信息如发生变更，变更方应及时以书面通知对方。任何一方提供确认上述信息不准确不真实，不提供送达地址或变更未予及时通知，或本人/单位或其指定收件人拒不签收，导致无法电话联系或书面文件未被实际接收的，短信发出之日、传真发出之时，书面文件被退回之日或邮件发出二日后（以先到为准），即视为送达。

解除合同的通知必须以书面形式送达。

**第九条**双方确定，甲方有权利在乙方实施技术服务（维护保养）期间，查看乙方操作人员的执业资格证书，对无法提供证书的，甲方有权利要求乙方更换符合要求且具备职业资格证书的人员。

**第十条**双方确定，按以下约定承担各自的违约责任：

1.双方严格遵守自己的责任，不遵守条款方承担相应责任。

2.甲方按合同规定时间支付乙方技术服务费用，若遇财政统筹、政策调整、不可抗力等客观因素，付款时间可合理顺延。

3.如乙方未按合同要求对所有消防设备进行检查维护保养测试，甲方有权终止合同且不向乙方支付任何技术服务（维护保养）费用。

**第十一条**双方确定，因发生不可抗力，致使本合同的履行成为不必要或不能的，经双方协商一致，方可解除本合同。

**第十二条**双方因履行本合同发生的争议，应协商、调解解决。协商、调解不成的，确定按以下第1种方式处理。

1.应依法向甲方所在地人民法院起诉。

2.提交项目所在地仲裁委员会仲裁。

**第十三条**双方约定本合同其他相关事项为：

1.本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。

2.本合同及补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

**第十四条 其他**

鉴于河南省中州物业管理有限公司于2026年1月1日至2026年4月30日期间，为河南省档案馆新、老馆提供消防系统的运行管理与维护保养工作。经甲乙双方协商一致，该服务期间物业服务费用，参照新中标单位中唐惠达（河南）工程科技有限公司物业管理服务项目包2合同约定收费标准进行核算。本服务周期尚未支付的费用包含：新、老馆消防系统维护保养以及运行消防值班管理等其他据实结算相关费用。本周期结算总费用为人民币290,915.94元（大写：贰拾玖万零玖佰壹拾伍元玖角肆分）。乙方同意按约定支付上述费用；河南省中州物业管理有限公司须向乙方开具合法合规、符合财务入账及审计



要求的物业服务发票，并向甲方完整提交据实结算全套佐证资料，以备财务审核、审计备查。

第十五条本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力，本合同经双方签字盖章后生效。

甲方  
档案  
代表人：李丽  
日期：2026.4.30

乙方  
河南工程科技有限公司  
合同专用章  
代表人：贾丽  
日期：2026.4.30

