

# 物业服务合同

项目名称：嵩县第二实验高级中学物业及保安服务采购项目

项目编号：嵩县集采磋商新(2024)0003号-1

甲方：嵩县第二实验高级中学

乙方：洛阳慧选物业管理有限公司

签订时间：2024年12月1日

嵩县第二实验高级中学物业及保安服务采购项目委托嵩县公共资源交易中心政府采购交易服务股进行了采购。经评标委员会(或甲方)确定洛阳慧选物业管理有限公司为中标单位。甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》等相关法律以及本项目招标文件的规定,经平等协商达成合同如下:

### 第一条 合同文件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分,与本合同具有同等法律效力,这些文件包括但不限于:

1. 本招标文件
2. 中标人投标文件
3. 乙方在投标时的书面承诺
4. 中标通知书
5. 合同补充条款说明
6. 保密协议或条款
7. 相关附件及电子版资料

### 第二条 合同内容

#### (一) 服务要求及内容

序号	服务项目名称	服务要求
1	项目经理	1、根据采购人要求,开展物业管理服务项目日常管控工作,确保项目现场与采购人服务要求一致; 2、负责本项目所含保洁、维修、管理、安保等服务的统筹与管控工作; 3、负责本项目整体团队的管理,包括人员的服务标准、人员的成长与培育等工作的开展。
2	安保管服务	保安服务:在学校值班,提供24小时安全巡逻,维护校园秩序,处理突发事件,保证校园安全。 要求: 1、承担公共安全秩序的维持、管理及安全、防盗、巡逻管理工作;开展防火、防盗、防抢劫、防爆炸、防破坏等治安防范工作; 2、承担学校及公共设施、设备等财产防盗、防破坏职责;

	<p>3、承担对学校职工的法制教育和防火、防盗、防破坏的安全教育；</p> <p>4、组织人员消除不安定因素，预防和制止违法犯罪行为，维护校园内稳定；</p> <p>5、开展重点部位安全巡视，建立检查制度，及时消除安全隐患；</p> <p>6、在学校主要区域(或部位)定岗、定人,实行二十四小时岗不离人的控制管理；</p> <p>7、具备处理突发事件的安保应急能力，及时派出足够人员控制事态发展，保证学校人员及财产安全；</p> <p>8、负责做好学校要求的其他属于保安服务管理范围内的工作任务。</p>
3	<p>保洁负责区域：保持校园环境整洁，定期清理卫生死角，提供优质保洁服务。做好厕所及周边卫生打扫。负责花区管理，及时修剪、浇水护理。</p> <p>一、楼内保洁标准：</p> <p>1、公共走道：无纸屑、杂物、烟头、污迹；</p> <p>2、标识牌、墙面：无广告、无蜘蛛网、无积尘；</p> <p>3、扶手、地脚线：无灰尘、无污渍；</p> <p>4、楼道内玻璃、纱窗：洁净、无明显灰尘、污迹、斑点；</p> <p>5、窗框、窗台：无污渍、无积尘；</p> <p>6、开关：无污渍、无尘渍；</p> <p>7、管道及强弱电井门、配电箱、消火栓箱及灭火器箱：无污渍、无积尘；</p> <p>8、垃圾箱（桶）：地面无散落垃圾、无异味、无明显污迹，垃圾及时清理；</p> <p>二、卫生间保洁标准：</p> <p>1、地面：无尘渍、无污渍、无纸屑、无水渍；</p> <p>2、镜面、台面、洗手盆：无手印、无污渍、无水渍；</p> <p>3、墙面：无污渍、无尘渍、无水渍；</p> <p>4、水池、坐便器、小便池：无污渍、无污垢、无便迹；</p> <p>5、卫生间门、隔板、不锈钢设施：无灰尘、无污迹、无锈迹；</p> <p>三、院内保洁标准：</p> <p>1、道路：无明显泥沙、纸屑、烟头等杂物；</p> <p>2、绿化带：无大面积杂物，枯叶枯枝及时清理，按时进行浇水养护；</p> <p>3、标识宣传牌、雕塑：无明显积尘、无污迹；</p> <p>4、楼体外立面（2米以下）：无明显污渍、无乱贴乱画；</p> <p>5、低位照明灯：无灰尘、无污渍；</p>

		6、垃圾箱：无污迹、周围无积水、及时清理；
4	勤杂服务	<p>1、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。</p> <p>2、地面、墙、台面及吊顶、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</p>
5	宿舍管理服务	<p>1、宿舍管理服务：负责学生宿舍的日常管理，保证学生生活环境整洁卫生，就寝秩序良好，做好宿舍管理（查人数、管秩序、开锁门、查内务），晚上需要陪寝，杜绝夜不归宿。严格按照作息时间开锁宿舍大门；按照请销假制度执行，严格核实出入学生身份，宿舍来访人员的登记，宿舍公共安全秩序的维持。</p> <p>2、宿舍公共区域内：地面无纸屑、杂物、烟头、墙面：无广告、无蜘蛛网、无积尘；楼道内玻璃、纱窗：洁净、无明显灰尘、污迹、斑点；窗框、窗台：无污渍、无积尘；配电箱、消火栓箱及灭火器箱；垃圾箱（桶）：地面无散落垃圾、无异味、无明显污迹，垃圾及时清理，垃圾清运至学校指定集中地点。</p>
6	水、电工服务	<p>要求设立专职部门主要做好负责区域内：负责全校水路、电路维修、确保各种设备的正常运行。人员配备2人，其中具备高压证1人低压证1人。（投标文件中附相关证书扫描件）</p> <p>1、进行日常维护，保证相关设备的正常运行。</p> <p>2、熟悉院区水、电等分区控制关键部位及操作，做好日常的维护和维修。</p> <p>3、各种设施设备定时巡查，并做好记录，发现设备缺陷和运行异常，及时处理或逐级请示领导采取措施。使各种公共设施处于完好状态，杜绝漏水、漏电的现象。</p> <p>4、具备判断和处理一般性的故障及处理突发事件的应急能力，做好小修不过夜，在接到校方维修通知后，10分钟内到达现场进行处理。</p> <p>5、如发生突发事件或灾害性天气引起设备故障，必须全力投入抢修和抢险工作，直至恢复运行。突发停电时做好供电设备的切换和运行工作。</p> <p>6、发生停电、停水、火警等突发事件时，应尽快到位，启动突发事件应急预案。迅速查明原因，排除故障。</p>

## （二）物业服务人员配置：

经理 1 人，负责本项目整体团队的管理，包括人员的服务标准、人员的成长与培育等工作的开展；

保安 6 人，在学校值班，提供 24 小时安全巡逻，维护校园秩序，处理突发事件，保证校园安全；

保洁 5 人，保持校园环境整洁，定期清理卫生死角，提供优质保洁服务；

勤杂工 2 人，地面、墙、台面及吊顶、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；

宿管 6 人，负责学生宿舍的日常管理，保证学生生活环境整洁卫生，就寝秩序良好，做好宿舍管理（查人数、管秩序、开锁门、查内务），晚上需要陪寝，杜绝夜不归宿；

水电工 2 人，要求设立专职部门主要做好负责区域内，负责全校水路、电路维修、确保各种设备的正常运行。

### 第三条 合同金额

合同金额为人民币：530000 元/年（即 44166.66 元/月）

大写：伍拾叁万元整。

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%。重大活动、比赛，保洁费用另算。

### 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。

3. 乙方应保证在为甲方提供服务年度内，均已与派遣人员签订《劳动合同》、均已为派遣人员缴纳社保，且均按照《中华人民共和国劳动法》等法律法规管理派遣人员，若出现劳动争议、工伤赔偿等事项，均由乙方承担，与甲方无关。

4. 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. 结算方式：由采购人按月付款支付费用。

3. 乙方每月开具发票前，要与甲方协商具体的开票时间；甲方在收到乙方服务费发票后，15日内向乙方支付相应的服务费用。

乙方收款账户如下：

户名：洛阳慧选物业管理有限公司

开户行：洛阳农村商业银行股份有限公司龙丰支行

账号：67013111800000128

行号：402493015184

#### 第六条 服务期限

服务期：2024年12月1日-----2025年11月30日（一年）。在年度预算有保障的前提下，采购人根据工作需要、中标人服务质量等，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。

#### 第七条 履约保证金

按照洛阳市财政局洛财购〔2021〕10号文件《关于进一步降低企业交易成本优化营商环境的通知》要求，本项目免收履约保证金。

#### 第八条 项目管理服务

乙方要指定不少于1人全权全程负责本项目的商务服务，以及服务的落实、咨询、执行等后续工作。

项目负责人姓名：李鹏 联系电话：13838460626

#### 第九条 分包

除招标文件事先说明、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、除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务(或货物)本合同价格的 1 % 计算，最高限额为本合同总价的 10 %；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

2、除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的 1 % 计算，最高限额为本合同总价的 10 %；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

3、除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为(即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为)或者欺诈行为(即：以谎报事实或隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为)的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

4、任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；



5、除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

6、如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

## 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，并在七个工作日内提供相应证明。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 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列第 1 种方式解决：

- 1、向甲方住所地人民法院提起诉讼；
- 2、向洛阳仲裁委员会提出仲裁。

## 第十四条 合同生效

本合同经甲乙双方签字盖章之日起生效。

合同保存

本合同一式肆份，甲方贰份，乙方贰份。

甲 方：

乙 方：

名称：（盖章）

名称：

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）：

时间：2024年12月1日

时间：2024年12月1日

