

政府采购合同

项目名称：河南省洛阳市烈士陵园物业管理与园区秩序维持项目

政府采购管理部门备案编号：洛采竞磋-2023-280

招标采购文件编号：洛直集采磋商(2023)0100号

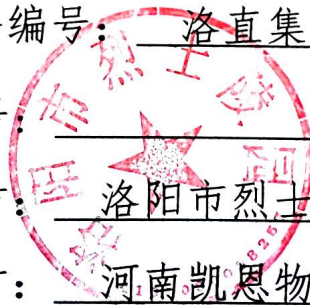
甲方合同编号：

甲方：洛阳市烈士陵园

乙方：河南凯恩物业管理有限公司

甲方合同法律审核部门：

签订时间：2025年12月25日



洛阳市烈士陵园所需河南省洛阳市烈士陵园物业管理与园区秩序维持项目委托洛阳市政府采购中心进行了政府采购。按照评委会评审推荐、甲方确定乙方河南凯恩物业管理有限公司为中标单位。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. 招标采购文件
2. 投标文件
3. 乙方在投标时的书面承诺（如有）
4. 中标通知书
5. 合同补充条款或说明（如有）
6. 保密协议或条款（如有）

第二条 服务项目概况

洛阳市烈士陵园，位于洛阳市老城区状元红路256号，占地面积116.25亩，办公楼面积1080 m²，洛阳市革命烈士事迹陈列馆及管理股场馆建筑面积共4100 m²，绿化面积58000 m²。服务范围及内容：保洁办公楼、场馆内所有公共区域及馆前道路卫生，生活垃圾处理，对馆内所有区域进行日常消杀，绿化养护，箱式变压器带配电柜、高低压供电系统、给排水系统、房屋日常管理维修，园区秩序维护（含南门和西门）以及采购人交办的其他工作。

第三条 服务期限

2026年1月1日至2026年12月31日（一年）。

合同期满后，甲方根据乙方履约情况，确定是否续签合同，在年度预算有保障的前提下，采购人根据工作需要、成交供应商服务质量等，可以通过一年一续签方式与成交供应商签订合同，期限总长不得超过三年。

第四条 项目负责人

乙方指定王洪虎（联系电话：15838581315）为本项目负责人，

乙方已为其缴纳社保。负责本服务项目的实施，包括服务的咨询、协调、执行和后续工作。

第五条 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. 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. 根据本合同的约定对乙方提供的服务及服务效果进行阶段性考评验收，合格的，应按合同约定支付物业管理费。

4. 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。

第六条 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. 向甲方派出的人员均经过专业培训并取得岗位相关从业资格证书。向甲方提供所有管理人员和服务人员（包括服务期间替补人员）的相关有效证件复印件及人员信息表并备案。甲方须核验本项目负责人物业管理从业人员岗位证书原件，以及电工等专业人员资格证书原件。

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

4. 自行承担办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公家具和办公用品的配备。

5. 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。

6. 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。

7. 根据本合同的《物业管理服务内容、服务要求及频次》（但不限于），提供物业管理服务。

8. 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，包括星期天及公众假期。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。

9. 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。

10. 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。

11. 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。

12. 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。

13. 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。因缺员影响甲方正常工作的，接受甲方的处理，直至解除合同。

14. 按国家相关规定给员工投必要的人身安全保险等险种，确保员工的合法权益。

15. 本合同终止时，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。

16. 乙方必须组织员工进行身体检查，凡患作业禁忌症、生理缺陷、传染病或者不宜从事实际作业人员，一律不得进入甲方作业，否则由此起的后果由乙方负责，给甲方造成损失的，甲方可向乙方全额追偿，或直接扣减物业服务费用。从事高空作业等特殊工种，必须持有相关从业资格证书。

17. 乙方应建立和健全安全管理和环保制度，物业管理期间，乙方应有专人负责本单位的有关安全、环保等工作。乙方的法定代表人或者委托管理人为乙方安全责任人，杜绝消防、失窃、人身、财产损害等事故发生。

18. 乙方每月须向员工进行安全教育培训，使安全观念深入每一名职工心中。乙方在合同期内必须严格遵守甲方的安全生产、环境保护的各项

规定，接受甲方的督查和指导。

19. 乙方应有健全的安全管理组织体制，各工种的安全操作规程，特种作业人员的审证、执证上岗制度，制定各级安全生产岗位责任制及定期安全检查制度、安全教育制度等。

20. 乙方必须对本单位员工进行安全生产制度及安全技术知识教育，增强法制观念，提高职工的安全意识和自我保护能，督促职工自觉遵守安全生产法规、制度及规定。

21. 乙方员工在工作期间发生伤亡事故或造成甲方及第三方人身及财产损害的，由乙方自行承担相应的法律责任，并按照事调查结果赔偿经济损失，与甲方无关。给甲方造成损失的，甲方可向乙方全额追偿。

22. 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。

第七条 物业管理服务内容及服务要求（重大活动期间人员听从单位统一安排）

（一）保洁

1. 大厅、楼梯、走廊、卫生间及其洁具、茶水间及其洁具，2 次/天。

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。

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。

4. 屋顶天台、吊顶、平台、墙面、灯具，1 次/月。

5. 灭四害，随季节需要和采购人要求实施。

6. 瓷砖地面清洗、打蜡、抛光，1 次/年。

7. 天花板掸尘除渍，4 次/年。

8. 各种垃圾等杂物及时清除；明显污物、垃圾半小时内清除；确保无堆积杂物、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，保洁所用清洗用品及工具不损伤腐蚀物体表面和牢固度，生活垃圾处理，达到环保标准。

9. 保洁区域包含办公楼、两处场馆馆内设施、地面、顶棚、广告牌、

所有厕所、公共区域、门窗、配备清扫洒水车。

（二）房屋日常管理和维修

1. 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，2 次/周。

2. 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。

3. 维修管理区域包含配电房及变压器、办公家具、门、门锁、窗户、公共区域景观建筑等。

（三）供电、用电系统日常管理和检修

1. 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。

2. 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。

3. 电工须具有电工证，进行安全巡查，保证用电设备正常运转，无安全隐患。

（四）给排水系统日常管理和检修

1. 给排水系统的设备、设施，如消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、给排水管、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。

2. 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

1. 根据季节变化和甲方的要求，对服务区域内的绿化带进行浇水、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

圾等日常养护和管理，确保绿植存活，长势良好。

2. 绿化养护区域包含院内所有绿化带、草坪、花池、树木，含绿化必备的肥料和农药。

(六) 园区秩序维持

1. 严格执行昼夜 24 小时执勤制度。对来园人员按照烈士陵园员工服务标准热情接待，做好登记统计，确保所属执勤点位安全无异常，并具备处理管理区域内发生安全、应急问题的能力。

2. 严格交接班制度，做好执勤记录，认真履职尽责，不无故离岗，维护好管辖区域内安全、停车秩序及交通疏导。熟悉单位地形、地貌，熟练掌握和规范使用技防设备，懂得一般救护常识。

3. 按照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。

4. 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，并全力协助采购人处理相关事宜。

5. 完成采购人交办的其他工作事项。

(七) 其他服务和要求

1. 乙方需自带设备、工具、清洁用品、工作服等。

2. 协助甲方做好会议、接待、宣传、教育、文体等活动保障工作。

3. 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。

4. 设施设备的日常检修不包括采购人必须委托专业维保公司承担的维保服务。

5. 设施设备的日常维修所需零配件、材料由甲方购买或委托乙方购买。

(八) 人员要求：

1、所需服务人员共计不少于 18 人。

2、拟定人员配备：用工月数 12 个月。负责人 1 人，保洁员 7 人，高、低压供电系统、变压器、给排水系统日常管理和维护、房屋日常管理和维修 3 人，绿

化养护管理 3 人, 安全防范、秩序维护 4 人。供应商自带维修工具和设备, 含工具和清洁用品, 从业人员 (必须持有电工证), 日常安全巡查 (电气设备、用电线路、水路管网、库房等), 包括工作服和必要的劳保用品。

第八条 用工及合同金额

本合同总金额: ¥ 440500 元。

大写: 肆拾肆万零伍佰元整。

履约保证金: ¥ 元。

大写: 。

说明:

1. 乙方支付各类服务人员的费用原则上按不低于洛阳市最低工资标准加五险 (养老、医疗、失业、工伤、生育) 执行; 对已交过五险的 45、55 等灵活就业人员可以不再重复支付其五险。

2. 本合同金额包括经甲方事先书面同意, 乙方将本合同中的除保洁外的其他专项服务项目分包给有相应资质的专业公司承担的服务项目款项。

第九条 履约保证金

根据磋商文件供应商须知前附表中约定, 采购人免收履约保证金。

第十条 考核验收

1. 考核分为日常考核、不定期抽查和定期考核。日常考核由本单位根据实际情况自行组织, 每月派出专人对乙方工作完成情况及服务质量进行考核, 每季度将验收报告报甲方指定机构洛阳市烈士陵园备案。不定期抽查由本单位不定期、不定时对乙方履职情况进行检查, 抽查结果与定期考核分数挂钩。定期考核由本单位组织相关部门对乙方进行考核, 每年考核一次。

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。

第十一条 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. 款项的付款进度应符合如下约定：

服务期内按季度付款，每季度末采购人根据考核情况在乙方出具有效的发票后 10 日内支付本季度服务费用。

第十二条 分包

本合同不得转包，不得分包。

第十三条 提前终止合同和违约

1. 如果一方在服务期内无正当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. 双方已签署《物业管理服务验收报告》，但甲方无正当理由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%。

3. 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：直接扣减物业服务费、解除合同，同时要求乙方赔偿损失（损失包括但不限于直接损失及主张损失产生的诉讼费、鉴定费、保全费、保函费、律师费、交通费等费用）。

4. 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。发生的一切人身财产安全事故，由乙方承担全部责任，给甲方造成损失的，乙方应向甲方承担损失赔偿责任，或直接扣减物业服务费用。

5. 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。

6. 终止合同，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿，也不影响履约保证金的效力。

7. 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。

8. 合同终止时，双方应进行结算，甲方同时进行乙方服务区域设施、设备状况检查，并要求乙方三天内将乙方物品撤离服务区域，逾期甲方有权自行代为处理，乙方应支付甲方处理所产生的费用及10%的手续费。

第十四条 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。

第十五条 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。确定为不可抗力原因造成的损失，免于承担责任。

第十六条 争议的解决方式

1. 在执行本合同过程中发生争议时，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）向甲方所在地的法院提起诉讼；

（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。

第十七条 其他

1. 双方如欲续签合同，须年度考核通过，双方协商一致后续签合同。

2. 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。

3. 本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份。

甲方：

名称：（盖章）

地址：



法定代表人（签字）：

授权代表（签字）：贾磊

开户银行：

银行帐号：

乙方：河南凯恩物业管理有限公司

名称：（盖章）

地址：洛阳市洛龙区通济街 27 号

五洲雅苑 2 单元 203 室

法定代表人（签字）：张秋丽

授权代表（签字）：

开户银行：中国银行股份有限公司

洛阳分行营业部

银行帐号：250701650146

时间：2025年12月25日

时间：2025年12月25日

特别说明：

1. 甲方（采购单位）应盖本单位公章（不允许盖内设科室章），乙方应盖单位公章或合同专用章，合同双方应盖骑缝章。

2. 除涉密项目外，根据《政府采购法实施条例》第 50 条规定：采购人应当自政府采购合同签订之日起 2 个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告。

