

政府采购合同

项目名称：洛阳民俗博物馆 2026 年物业管理服务项目

政府采购管理部门备案编号：洛采竞谈-2026-16 2026-16

招标采购文件编号：洛直集采谈判(2026)0012 号

甲方合同编号：洛采竞谈-2026-16-A

甲方：洛阳民俗博物馆

乙方：润达物业管理有限公司

甲方合同法律审核机构：河南都典律师事务所

签订时间：2026年 5 月 28 日

洛阳民俗博物馆就洛阳民俗博物馆 2026 年物业管理服务项目进行了政府采购。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.（洛直集采谈判(2026)0012 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.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

为洛阳民俗博物馆（含洛阳匾额博物馆、洛阳契约文书博物馆、洛阳老子纪念馆、洛阳古瓷标本博物馆）共 5 个馆区提供保洁、安保、绿化养护、消防值班、延时开放保障及卫生间洗手液、厕纸等耗材供应服务，严格落实消防控制室 24 小时双人双岗及持证上岗要求，并完成甲方交办的其他相关工作。

详见第三章《采购需求》。

第三条 合同总金额

合同总金额：631931.00 元。大写：陆拾叁万壹仟玖佰叁拾壹元零角零分。

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. 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。

（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. 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。超出本合同约定人员配置范围的新增服务人员，经甲方书面确认后，据实结算。

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。

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必要的人身安全保险等险种，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

按季度支付(每3个月支付一次)即物业服务经验收合格后，由甲方于每个季度结束后的次月15个工作日内支付上一季度的物业服务费用，甲方支付相应费用前乙方需向甲方开具相应金额符合甲方使用要求的发票。

第六条 考核验收

1. 服务期限：自合同签订之日起一年。

地点：洛阳民俗博物馆（含洛阳匾额博物馆、洛阳契约文书博物馆、洛阳老子纪念馆、洛阳古瓷标本博物馆）。洛阳民俗博物馆、洛阳匾额博物馆、洛阳契约文书博物馆位于洛阳市瀍河区新街433号；洛阳老子纪念馆位于洛阳市老城区北大街1号；洛阳古瓷标本博物馆位于洛河与瀍河交汇处洛浦公园内晴望阁。

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乙方签订合同，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：赵冉，联系电话：19939295851。

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

依据《中华人民共和国政府采购法》第四十九条规定，本合同履行过程中，双方可依规范并办理政府采购手续后签订补充合同，补充合同与本合同具备同等法律效力。续签下年度合同时，双方可根据实际情况对合同金额进行调增。

本合同一式捌份，甲方执陆份，乙方执贰份。

甲方：洛阳

名称：(盖章)

地址：洛阳市

法定代表人(签字)

或授权代

开户银行：

有限公司

乙方：润达物业管理有限公司

名称：(盖章)

地址：(盖章) (经开)第

法定代

或授权代

开户银行(基本账户)：中

银行账号：413303010100020701

银行账号(基本账户)：262489459694

公司

公司