



洛阳市青少年体育训练中心 2024 年度训练场馆安保、物业招标项目，经竞争性磋商采购，河南凯恩物业管理有限公司 为中标服务单位。根据《中华人民共和国民法典》等法律法规要求，双方在自愿、平等、协商一致的基础上签订本合同。

## 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)0104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

本次采购项目为洛阳市青少年体育训练中心 2024 年度训练场馆安保、物业招标项目。洛阳市青少年体育训练中心位于洛阳市洛龙区体育中心内。安保、物业管理服务范围及内容包含原师范学院东区 6 号楼、洛阳市洛龙区体育中心射击馆、体育中心室外田径场等服务区域。训练馆物业项目，服务内容：服务区域内环境卫生管理服务，日常维护维修(含房屋、家具门窗日常维护，供电、给排水、电梯、空调等设施的运行管理维护)，绿化养护管理，垃圾清运，以及采

购人交办的其他工作等。

服务期：一年。

### 第三条 服务内容与人员配置

1、服务内容：服务区域内环境卫生管理服务，日常维护维修(含房屋、家具门窗日常维护，供电、给排水、电梯、空调等设施的运行管理维护)，绿化养护管理，垃圾清运，以及采购人交办的其他工作等。

2 训练馆物业项目人员配备：保洁人员不少于 7 人、绿化养护管理及垃圾收集清运人员不少于 2 人（其中选取负责人 1 人）。

2.1 负责人：该人员需经验丰富，具备专业技能资质，全面负责物业服务队伍的管理、工作分配、内部工作质量监督、做好与采购方的沟通和协调工作等。

2.2 保洁人员：年龄不超过 55 岁，身体健康、训练有素。

2.3 绿化养护管理及垃圾收集清运人员：男性，身体健康、训练有素。

2.4 各岗位人员要拥护中国共产党的领导，政治可靠，不得参加邪教等非法组织。

2.5 物业管理服务单位应选派人员必须身体健康、品德良好、无不良嗜好，无违法犯罪记录，对采购人有正当理由提出调换的人员按照程序及时调换到位。

2.6 物业服务人员应统一着装上岗，确保服装干净整洁，仪容仪表得体。

2.7 物业管理服务单位须保证合法用工，并负责承担服务单位派驻至采购人服务的工作人员的工资、劳保福利、社保、保险等并办理各类合法劳动关系手续和承担相应费用。如服务单位未履行以上义务，由服务单位自行承担全部赔偿责任，与采购人无关；如上述行为造成采购人的任何损失，也由物业管理服务单位承担全部赔偿责任。

2.8 及时清除各种垃圾等杂物，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。

2.9 大厅、楼梯、电梯、走廊、卫生间及其洁具、茶水间及其洁具，4次/天。明显污物、垃圾半小时内清除。

2.10 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。明显污物、垃圾半小时内清除。

2.11 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。明显污物、垃圾半小时内清除。

2.12 屋顶天台、吊顶、平台、墙面，1次/月。明显污物、垃圾半小时内清除。

2.13 灭四害，随季节需要和采购人要求实施。

2.14 瓷砖地面清洗、打蜡、抛光，1次/年。

2.15 天花板掸尘除渍，2次/年。

2.16 保洁用清洗用品及工具不损伤腐蚀物体表面和牢固度。

2.17 化粪池、污水井污物定期清掏外运。

2.18 绿化管理维护

根据季节变化和采购人的要求对服务区域内绿化带的树木、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，确保绿植存活，长势良好。

2.19 其他服务

协助采购人做好会议、接待、宣传、教育、文体等活动保障工作。

#### **第四条 合同金额**

本合同服务总金额为人民币 265570 元。

大写：贰拾陆万伍仟伍佰柒拾元整。

#### **第五条 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. 乙方负责所提供服务人员的工资、福利、社保及保险等一切费用，如所提供人员在服务中出现意外伤害所产生的一切费用由乙方负责，甲方需积极配合乙方提供所需要的相关资料及帮助。

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。

### 第六条 付款方式

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。

2. 乙方向甲方提供下列文件材料，经甲方审核无误后支付：

(1) 经甲方确认的发票。

(2) 其他材料。

3. 款项的支付进度以招标采购文件的有关规定为准：根据季考核结果，按季度进行支付。每年4月、7月、10月、12月15日前，经双方考核合格，由乙方向甲方提交相关文件、发票，甲方确认无误支付上一季度物业费用给乙方。

乙方收款账户如下：

户名：河南凯恩物业管理有限公司

开户行：中国银行洛阳分行营业部

账号：250701650146

### 第七条 履约保证金

根据招标文件投标人须知前附表中约定，采购人免收履约保证金。

### 第八条 验收

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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》。

5. 如果合同双方对《验收报告》有分歧，双方须于出现分歧后 3 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。

## **第九条 项目管理服务**

乙方指定 王洪虎（联系电话：15838581315）为本项目负责人，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。

## 第十条 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。

## 第十一条 违约责任

1、乙方所交付服务成果不符合本合同规定的，甲方有权拒收，乙方在得到甲方通知之日起3个工作日内采取补救措施，逾期仍未采取有效措施的，甲方有权要求乙方赔偿因此造成的损失；同时乙方应向甲方支付合同总价1%的违约金。甲方无正当理由拒收服务，甲方应向乙方偿付服务费用1%的违约金。

2、乙方无正当理由逾期交付服务的，每逾期1天，乙方向甲方偿付合同总额1%的违约金。如逾期7天，甲方有权解除合同，甲方解除合同的通知自到达乙方时生效。在此情况下，乙方给甲方造成的实际损失高于违约金的，对高出违约金的部分乙方应予以赔偿。

3、甲方没有按照合同约定的付款方式付款，每逾期1天，甲方向乙方偿付合同总额1%的违约金，但累计违约金总额不超过欠款总额的1%。

## 第十二条 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，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

3. 如遇政策调整或相关部门要求，导致不能按时或完全履行合同，双方免于承担责任。

### 第十三条 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。未履行完合同部分是否继续履行、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。

### 第十四条 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）向甲方所在地法院提起诉讼；
- （2）向洛阳仲裁委员会提出仲裁。

### 第十五条 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。具有同等法律效力。

甲方：



单位名称(公章)：

法定代表人：(签字)

负责人或授权代理人：(签字)

原岩

日期：2024年1月3日

乙方：河南凯恩物业管理有限



单位名称(公章)：

法定代表人：(签字)

负责人或授权代理人：(签字)

日期：2024年1月3日

特别说明：

1. 收款单位名称应与本合同乙方单位名称、项目中标单位名称、开具发票单位名称相一致。

2. 合同应盖骑缝章。