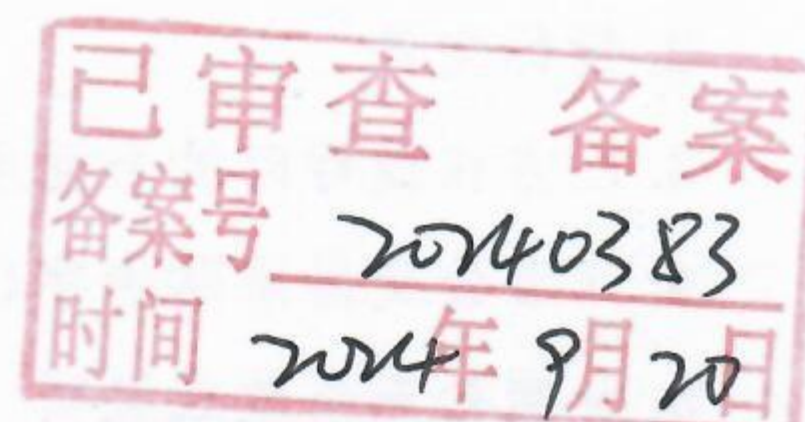


政府采购合同



项目名称：洛阳市第五高级中学物业管理服务项目

政府采购管理部门备案编号：洛采竞谈-2024-5

招标采购文件编号：洛直集采谈判新(2024)0002号

甲方合同编号：洛采竞谈-2024-5-A

甲方：洛阳市第五高级中学

乙方：河南景俊智慧城市建设有限公司

甲方合同法律审核机构：河南八斗律师事务所

签订时间：2024年9月20日

洛阳市第五高级中学物业管理服务项目 委托洛阳市公共资源交易中心进行了政府采购。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。

一、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. (洛直集采谈判新(2024)0002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. (洛公交易采购中字(2024)046号)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

二、合同内容

本次项目为洛阳市第五高级中学物业管理服务项目，共一个标段。。室外场地总面积约7.8万m²，建筑面积约76816m²，教学楼3栋，实验楼1栋，艺术楼1栋，学生宿舍楼2栋，体育馆1栋，教师公寓1栋，位于洛阳市老城区龙光路与规划路东南角。

服务内容包含环境卫生管理、设备维护(含供电系统、给排水系统、消防系统、电梯系统、空调系统等)、房屋日常管理与维修养护、教师公寓及学生宿舍秩序维护管理、绿化管理养护、垃圾清运等以及采购人交办的其他工作。

三、服务期限

2024年9月21日至2025年9月20日。

本合同期满，若乙方提供的物业管理服务符合招标文件规定和自身承诺及本合同约定且甲方满意认可并取得有权机关同意、备案、核准的，且双方协商一致的情况下可以续签下一年度合同，但乙方总服务期限不得超过招标文件规定。同时双方特别约定：若前述约定任一条件不具备的或政策发生变化的或本合同所涉区域另行进行物业管理服务招标、采购活动的，本合同期限届满，合同终止，乙方须同甲方或甲方指定主体办理交接手续。

四、项目负责人

乙方指定 侯连茹 (联系电话 13653898878) 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。

五、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。如乙方履行本项目内容需要，需向甲方提交书面申请，经甲方审核后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。

六、乙方的权利和义务

1. 乙方承诺遵守招投标文件内容，认真完整履行自身义务、职责。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。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。

3. 经甲方书面同意获取必要的服务所需的图纸、档案等资料。但乙方需对甲方提供的图纸、资料承担长期保密责任，违反该约定的，需承担合同总金额 30%的违约金和赔偿甲方损失并承担由此引发的其他行政、民事、刑事法律责任(包括但不限于民事赔偿、行政处罚、律师费、诉讼费、保全费、保函费、鉴定费、公证费、执行费、交通费等费用)。

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，根据甲方的要求 24 小时到场服务，增援力量配备充足。

9. 严格按照甲方的要求保守秘密，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。(给甲方造成损害的，应承担甲方的全部损失，包括但不限于民事赔偿、行政处罚、名誉损失、律师费、诉讼费、保全费、保函费、鉴定费、公证费、执行费、交通费等费用)

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. 按照响应文件承诺配备各岗位服务人员，确保全部岗位正常运行。各岗位服务人员名单和岗位工作安排要以书面形式报给甲方，接受甲方的监督检查。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，乙方与员工之间发生纠纷的，由乙方负责解决，与甲方无关。

15. 因乙方原因造成甲方或甲方人员或第三人人身、财产损失的，由乙方负责赔偿解决，并承担因此给甲方造成的全部损失，包括但不限于民事赔偿、行政处罚、名誉损失、律师费、诉讼费、保全费、保函费、鉴定费、公证费、执行费、交通费等费用。

16. 对在工作中出现问题，例如上岗时做与岗位无关的工作，发现 1 次给予警示；发现 2 次由乙方负责处理，并将处理结果报告甲方；发现 3 次由甲方扣除部分服务费。

17. 因乙方工作有漏洞等原因，造成学校内公共设备损毁、被盗或丢失的由乙方负责赔付。

18. 按国家相关规定给员工投必要的人身安全保险等险种，按时按相关标准发放员工工资，确保员工的合法权益。

19. 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。

20. 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。

七、物业管理服务内容、服务要求

1. 详见招标文件“采购需求”内容。

2. 其他要求

2.1 相关人员根据岗位分工，自带清洁用品、工具、器械和设备等，包括工作服和必要的劳保用品等均由乙方自备，甲方不负责提供。人员工资费用不低于洛阳市相关规定。

2.2 本项目费用包含成交供应商提供物业服务所需的设备和物品损耗，成交供应商应付其员工的工资、社会保险、加班费、人员工装、劳动保护等各项福利。

八、合同金额

本合同总金额：1134000元； 大写：壹佰壹拾叁万肆仟元整元。

九、 特别说明：

1. 具体用工人数量根据甲方实际需求确定后，采用包干制，除本合同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. 本合同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合同，调整原合同金额，并经法律审核后生效。

3. 本合同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合同，调整原合同金额。

十、 考核验收

1、阶段性考核验收时间：每月最后一周。

2、考核验收前，乙方先进行自查整改，做好迎检准备。

3、考核验收时，甲乙双方代表必须同时在场对服务效果进行检查验收。

乙方所提供的服务不符合合同要求的，甲方提出整改意见，乙方应及时进行整改。整改后验收合格，由双方共同签署《物业管理服务验收报告》。

十一、付款方式

1. 乙方向甲方提交下列材料，经甲方审核无误后支付物业管理费；

(1) 甲乙双方签订的合同；

(2) 经甲方确认、乙方开具的正规发票

2. 付款进度应符合如下约定：

由甲方付款。实施先服务后付费的方式，根据月考核结果，按月进行支付。

十二、 分包

本合同不得转包、分包，乙方违反约定进行转包或分包的，甲方有权解除合同并要求乙方支付合同总金额 20% 的违约金和赔偿甲方损失。

十三、 提前终止合同和违约

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季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万分之一违约金，但累计违约金总额不超过欠款总额的 1%。但因财政审核原因造成的除外。

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：扣留履约保证金、解除合同，同时要求乙方赔偿损失和支付违约金。

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并支付合同总金额 30% 的违约金。

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. 合同终止之日，乙方须与甲方或甲方指定主体办理完毕交接手续，履行交接义务和撤场义务，并将相应管理权限及设施、设备、管理事宜的房屋工具及其他物品、资料等完好交还给甲方或交付给甲方指定接收主体。逾期的，每逾期一日，乙方需承担本合同总金额千分之三的违约金，给甲方造成损失的，乙方需承担赔偿责任。

9. 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，否则甲方将代为处理，且乙方应支付合同总金额 10% 的违约金，给甲方造成损失的，乙方需承担赔偿责任。

10. 除本合同约定外，乙方违反自身承诺、合同约定的，甲方有权要求乙方支付合同总金额 10% 的违约金和赔偿损失。

11. 乙方违反合同约定、自身承诺，经甲方指出拒不改正的，甲方除有权单方解除本合同外，还有权要求乙方承担违约责任和赔偿损失。

12. 本合同约定的应由乙方承担的违约金、赔偿金、甲方损失等费用，甲方均有权从应付乙方费用中予以扣除。

十四、 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，并经法律审核后签订生效。

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、中止或终止本合同。

十五、 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。

十六、 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，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。

3. 在法院审理期间，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。

十七、 其他

1. 双方如欲续签合同，须年度考核通过并符合本合同约定条件，且双方协商一致后方能续签合同。

2. 其它未尽事宜，双方协商解决。

3. 本合同一式捌份，甲方执陆份、乙方执贰份。

甲方：洛阳市第五高级中学
名称：（盖章）

地址：洛阳市老城区
龙光路与规划路交叉口东南角

法定代表人（签字）：陈广辉

开户银行：中原银行洛阳分行营业部

乙方：河南景俊智慧城市建设有限公司
名称：（盖章）

地址：洛阳市涧西区联盟路5号院2幢1-601

法定代表人（签字）：王XX

开户银行（基本账户）：中原银行股份有限公司洛阳江西路支行

银行帐号：676810350000000212290027 银行帐号（基本账户）：6738100900000001151

社会统一信用代码：91410300MA44NAQE0H

甲方合同法律审核机构（盖章）：

时间：2024年9月20日