

中国共产党开封市 纪律检查委员会机关综合物业 服务合同

采购编号：汴财招标采购-2025-2

甲 方（采购方）：中国共产党开封市纪律检查委员会

乙 方（供应方）：河南现代城市服务有限公司

签订时间： 年 月 日

一、 合同文件

第一条 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.采购文件及相关函件
- 2.乙方的投标文件
- 3.乙方在采购活动中的书面承诺及澄清
- 4.中标通知书
- 5.合同补充条款
- 6.相关附件及电子版资料

二、 服务范围及内容

第二条 本合同服务地点位于开封市城乡一体化示范区水稻乡境内，金明大道北段路东侧，东邻市监狱，北邻规划稻四路，总建筑设计面积 35125.01 平方米，含在用的 1 栋六层办公楼（含南北配楼及地下一层）以及即将交付的 2 栋五层住宿楼、1 栋三层小平楼，大院共设一个门岗，实行 24 小时值班制度。

第三条 乙方负责提供上述服务区域内环境卫生管理服务，绿化养护管理服务，房屋日常管理与维护维修服务，供电、给排水、空调、消防、电梯等设备日常运行管理与基本维修服务，安全防范、安全保卫工作，公共秩序维护管理，以及卫生消杀、化粪池清掏、垃圾清运，会议服务，客房管

理、餐饮保障及甲方交办的其他工作。

详细服务内容和要求详见附件（或招标文件第五章第三条招标内容及技术要求）。

三、合同金额及服务期限

第四条 本合同服务总金额：¥ 8692497 元（大写：捌佰陆拾玖万贰仟肆佰玖拾柒圆整），年服务费金额：¥ 2897499 元（大写：贰佰捌拾玖万柒仟肆佰玖拾玖整）。实际支付金额根据考核结果及财务审核最终确定。

本合同总价款包括履约所需服务人员、材料、器械所产生的费用、各项税费、保险费等，乙方不得另行向甲方收取任何费用。在项目南院区改造投入使用前，根据实际服务面积，按照合同金额的 92% 支付；待南院区正式投入使用后，因服务员工种及人数变化，合同金额再行商议。

第五条 委托服务期限 3 年，每年签订 1 次合同，共签 3 次。首次合同期限自 2025 年 3 月 5 日 至 2026 年 3 月 5 日 止。第一年合同完成，经甲方考核合格后，续签第二年服务合同，以此类推。

四、物业管理服务质量及要求

第六条 总体要求

甲方作为党内监督的专责机关，承担着维护党的纪律、监督执纪问责的重要职责，涉及对象范围广、保密措施要求高，乙方应当提供及时、高效、卫生、健康的高标准物业及

餐饮服务，并保证所提供的服务符合保密性、安全性、规范性要求。

第七条 基本要求

1.乙方提供的物业管理服务必须符合招标文件第五章第三条的规定和要求，包括组织架构、人员录用标准等，甲方有审核权。

2.乙方要有应急处理各种突发事件的具体方案。

3.乙方在做好各项保障服务的同时，有责任向甲方提供合理化建议，以提高管理服务效率和质量。

4.本服务项目设试用期，时间为3个月。试用期满经考核合格后，全额支付试用期间的物业服务费用。如试用期内出现考核成绩低于80分的情况，甲方有权单方面解除合同，服务费用按照实际服务期间所产生费用的60%比例计算支付。

5.本合同虽未明确约定，但有利于甲方正常工作业务开展的临时零星用工服务，乙方应按照甲方要求进行协调配合并不再另外计收费用。

五、双方权利义务

第八条 甲方权利义务

1.甲方有权对乙方物业管理服务进行考核，根据考核结果，按月向乙方支付物业服务费。每月25日左右组织考核验

收，经双方确认无误后，次月15日之前结算上月费用。具体考核方案及评分细则另行规定。

2.保证服务期间，对乙方工作给予支持，并提供必要的工作条件（如办公室、库房、值班人员休息室等）。乙方办公设备及耗材等，由乙方自行保障。

3.有权对乙方提供服务的全过程（包括但不限于乙方的服务方案、作业指导书、人员组织、服务标准及所使用的设备、材料等）予以指导、监督、检查、考核，发现问题可直接处理或通知乙方进行整改及处理。

4.对乙方选派的服务人员（包括服务期间替补人员）进行检查考评，对不合格人员，有权要求乙方限期调换，乙方应在接到甲方通知后7个自然日内予以调换合格人员到岗工作。

5.要求乙方每月汇报当月物资/品采购使用计划及上月消耗统计报表，有权检查物资/品消耗及设备投入情况。

6.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。在实际工作中，遇重大突发事件接到甲方通知，乙方需在规定时间内到场响应，并立即启动应急预案，响应率必须达到100%。

第九条 乙方权利义务

1.接受甲方监督，服从甲方管理。

2.应严格遵守甲方的保密要求，不得将服务过程中掌握

的信息或材料（包括有关图纸、数据等）用于服务以外事项。未经甲方同意，不得将甲方资料（包括文字、视频）提供给任何其他人。

3.根据有关法律法规及本合同的约定，向甲方提交具有针对性的物业服务方案和措施，经甲方同意后，予以实施和落实。新出台重大管理措施时要与甲方协商，经甲方同意后方可实施。

4.保证所有上岗人员均经过岗前技能、职业道德、工作规范、职业礼仪的专业培训（含安全操作规范），严格遵守甲方各项规章制度，保持甲方现场良好的环境和秩序，爱护本项目公共设施、设备。

5.须向甲方提供本项目负责人、物业服务人员有效期内的相关证件（如从业人员岗位证书、资格证书、身份证、健康证等）复印件（甲方须核验原件）、人员信息表、无违法犯罪记录等资料备案，确保专业技术岗位人员持证上岗。合同履行期间，如有人员更换情况，须提前5个工作日以书面形式通知甲方并提交相关身份证件、资质证书等资料，经甲方同意后方可更换。

6.如发现乙方工作人员有损害甲方财产、公众形象等行为，或发生偷盗甲方物料、食材等行为，出现打架斗殴等治安突发事件应及时制止、处理并报告甲方。

7.按国家相关规定，依法与派到甲方工作的人员订立劳动合同，保证合法用工，购买必要的社会保险，按时支付工资，保障员工合法权益。

8.遇重大活动、自然灾害、恶劣天气等特殊情况，根据甲方要求 24 小时现场服务，增援力量配备充足。

9.经甲方同意，后厨、绿化作业所使用的专业设备及系统的养护可选聘有资质的专业公司承担，但不得将本物业的管理责任转让第三方。

10.负责保障本项目公共区域的防疫消杀工作。其中，派驻本项目服务人员的防疫防护及设备配备费用由乙方负责，乙方保证处置标准、措施不低于国家、行业及开封市相关规定。

11.在确保全部岗位正常运行前提下，缺员率不得超过总合同总人数的 10%（含正常休假），乙方应接受甲方随时考勤考核。

12.须遵守甲方有关库房管理规定。库房只作为暂时存放乙方为本项目服务时所必须使用的设备、保洁药剂、工具、维修材料等用品仓库，严禁存放易燃、易爆、有毒、放射性等危险品，不得做其他用途使用。

13.不得擅自改动办公区域内房屋、管线、设备等位置和用途，如需改动应报甲方审核、批准执行。

14.须维护甲方提供的本项目各类和乙方工作有关的设施设备（包括但不限于工程维修材料、割草机、各种厨房设备等）的完好，如因使用不当或者恶意破坏造成甲方设施设备损坏、丢失以及由此造成其他损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

15.乙方服务合同期满终止前，甲方对乙方服务区域设施设备状况检查，乙方应确保上述设施设备处于正常使用状态，否则赔偿损失并支付违约金 5 万元；乙方应在合同期满、接到离场通知后 3 日内向甲方移交全部管理用房及物业管理全部档案资料，确保所移交资料和设备设施完好无缺，并将乙方物品撤离服务区域，否则赔偿损失并支付违约金 10 万元，未撤离的乙方物品甲方有权按照遗弃物自行代为处理。

16.若乙方怠于履行本合同项下任何一项义务，或履行义务与本合同约定不符的，甲方有权自行或委托第三方代为履行，由此产生的费用由乙方承担，甲方有权在当月服务费中直接扣除。

17.在为甲方提供物业管理服务时，如乙方人员发生任何人身伤亡或财产损失，由乙方承担全部责任，处理相关善后工作，与甲方无关。

18.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，不存在违反国家法律、法规、法令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。

六、不可抗力

第十条 如果甲乙双方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。因任何一方先延误或不能履行合同而后遇不可抗力情形除外。

第十一条 本条所述的“不可抗力”系指那些双方无法控制，不可预见的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。

七、违约责任

第十二条 甲方违反本合同第八条的约定，使乙方未完成规定的管理目标，乙方有权要求甲方在合理期限内解决，如逾期未解决导致合同目的无法实现，乙方有权终止合同，乙方终止合同应当提前一个月书面通知甲方。

第十三条 乙方违反本合同第九条的约定，未达到既定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应向甲方进

行经济赔偿。

第十四条 本合同中因乙方违约或服务不到位而应付相应违约金的，甲方有权从应付乙方账款中予以扣除。

第十五条 对不合格人员，甲方要求限期更换的，乙方未能按要求在规定时间内调换需支付违约金 3000 元/人次。

第十六条 如遇突发事件，因乙方响应不及时或处置不力，甲方有权依据事件情况及因乙方失职造成的不良后果或损失程度，对乙方服务费进行扣除或终止合约而无须作出任何解释及赔偿。若对甲方造成其他经济损失的，甲方仍可要求赔偿。

第十七条 针对乙方工作人员发生损害甲方财产，偷盗甲方物料、食材等行为，或发生治安事件，根据事件严重程度，除对相关人员进行处理外，每发生一起，向甲方支付 5000-10000 元违约金，在当月服务费中扣除。

第十八条 甲方抽查发现乙方缺员率达到 10% 时，乙方应按照当月服务费 20% 承担违约金，在当月服务费中直接扣除。如 2 次发现缺员超过 10%，甲方有权解除合同，乙方需承担合同总价 20% 的违约金。

第十九条 甲方发现乙方不按时支付工资，造成在项目服务区域内闹访，或对甲方造成不良影响的，每发生一起，有权要求乙方支付违约金 1 万元，在当月服务费中扣除。若

发生 2 起以上的，甲方有权解除合同，乙方应支付合同总价 20%违约金，无条件退场。

第二十条 甲方发现乙方工作人员不遵守合同约定，发生泄密事件，造成不良影响的，由乙方及工作人员承担相应行政责任及法律责任。甲方根据泄密造成后果的严重程度，可以认定当月考核不合格或无条件解除合同，同时，乙方还需承担合同总价 20%违约金。

第二十一条 因乙方工作人员安全意识薄弱、警惕性缺乏，导致外来人员尾随进入院内，甲方有权给予批评教育或扣除相应费用；造成不良后果的，根据严重程度，甲方可认定当月考核不合格或无条件解除合同。

第二十二条 因乙方工作人员无证从业、玩忽职守、违规作业造成各项安全事故的经济责任及法律责任均由乙方承担，构成犯罪的，依法移送公安机关处理。甲方根据事故性质和后果严重程度，可认定当月考核不合格或无条件解除合同。

第二十三条 乙方累计 3 次考核不合格的，甲方有权无条件解除合同。

第二十四条 甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付总服务费 3%的违约金；造成经济损失的，还应给予赔偿。

第二十五条 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。

八、争议的解决方式

第二十六条 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。

第二十七条 经协商不能解决的争议，双方可选择以下方式解决：（1）向同级政府采购监管部门提请调解；（2）向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

九、合同生效

第二十八条 双方签约人为各自法定代表人或被授权代表，签字并加盖公章后生效。

第二十九条 本合同壹式肆份，甲、乙双方各执贰份，各份具有同等法律效力。

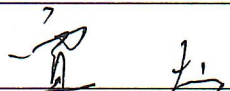
第三十条 本合同附件与合同正文具有同等法律效力。

第三十一条 合同修改：除甲乙双方签署书面修改、补充条款，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

十、附则

第三十二条 附件：

附件 1：详细服务内容和要求

甲方：中国共产党开封市纪律检查委员会	乙方：
名称：（盖章）	名称：（盖章）
法定代表人或授权代表（签字）：	法定代表人或授权代表（签字）：
	
开户银行：	开户银行：中原银行股份有限公司开封中山支行
银行账号：	银行账号：41020301014034401
时间： 年 月 日	