

# 政府采购服务类采购合同（试行）

采购单位（甲方）：大庆市第三十九中学

采购计划号：庆财采核字[2024]00447号

供应商（乙方）：大庆市久明物业管理有限公司

招标编号：HLJGCYC21040100Z20241844232

签订地点：大庆市第三十九中学

签订时间：2024年10月15日

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等法律、法规规定，按照2025年物业管理服务项目（招标编号：HLJGCYC21040100Z20241844232）的采购文件及中标（成交）供应商投标（响应）文件等，确定乙方为甲方2025年物业管理服务项目供应商，经双方协商一致，签订本合同。

## 一、合同文件

本次政府采购活动的相关文件为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：

- 采购文件、澄清和答疑文件等；
- 乙方投标（响应）文件等；
- 乙方书面承诺等；
- 中标（成交）通知书。

## 二、合同标的

标的名称	采购需求	数量	单价（元）	金额（元）	备注
2025年物业管理服务	2025年物业管理服务	1	492000.0000	492000	
合计	¥492000元（大写：肆拾玖万贰仟元整）				

## 三、服务项目及要求

一、项目概况 大庆市第三十九中学位于大庆市龙凤区，具体位置为龙凤区化兴路8号，校园占地面积55602平方米，建筑面积24698平方米。服务范围包括校园教学楼、实验楼、艺术楼、多功能厅、教师公寓、学生男生公寓、学生女生公寓、学生食堂、教师食堂、体育馆、停车场、内外公共区域及校园广场的保洁服务工作。二、服务项目 各馆室的玻璃（不含班级玻璃）、地面、墙面、步行楼梯、卫生间、窗台、各种附属设施（标牌、消防器材、装饰物、开关盒等）、校园广场（包括篮球场、田径场、操场、停车场）和公共路面的保洁工作，以及室内下水管道的疏通、草坪杂草的清除、院内积水的清理、冬季冰雪清理、垃圾清运、教室及公共区域卫生消毒等。另包括大型校园活动的保洁服务，维修后的卫生保洁服务，以及校方交办的其他卫生保洁工作。需保洁、更夫及管理员18人、绿化1人、维修4人，共计23人。保洁人员需求保洁及兼职更夫工作共需要人员18人以上，具体分布如下。（1）一栋教学楼需要2名保洁员，1名收发员兼更夫，合计3人；（2）一栋艺术楼需要1名更夫兼保洁员，合计1人；（3）一栋体育馆需要1名保洁员，合计1人；（4）实验楼、多功能厅、教师公寓需要1名更夫兼保洁人员，合计1人；（5）校园操场、运动场地、绿化带、所有道路及学校所属停车场、道路的垃圾清扫、清运等工作需要保洁人员2人；（6）宿舍更夫兼职保洁2人、宿舍管理员8人。宿舍项目 男学生公寓 女学生公寓 宿舍楼层楼 四层 四层 保洁范围 走廊、大厅 走廊、大厅 楼梯、楼梯、洗手间8间 洗手间4间 卫生间7间 卫生间4间 保洁人数 1人 1人 管理员 4人 4人 保洁质量要求及作业程序1、地面：无泥土、纸屑、烟头、果皮等垃圾，无污渍、水渍，无粘附物和口香糖胶迹，保持光泽，保持原有底色。2、步行楼梯：楼梯扶手无污渍、干净、明亮，楼梯台阶无泥土等杂物，保持原有底色。3、卫生间：洁具保持原有光泽，水龙头及洁具无锈迹，便池无尿碱，地面无污水、垃圾，地漏、排水无堵塞，室内无异味，无杂物堆放，定期消毒，喷洒除臭剂及清香剂，及时倾倒垃圾。4、公共区域墙面：墙面无积尘污渍、水渍，无明显色差，保持原有底色，天棚无积尘。5、玻璃：公共区域玻璃、办公室玻璃、学生寝室玻璃每学期至少擦二次，确保洁净，无污垢、污点。6、各种装饰物及附属设施：表面无灰尘、污迹、手印、污点，消防器材按规定摆放整齐，保持表面光亮。7、校园清扫：保持无杂

物，无散落垃圾，无积水。8、杂草清除：及时清除校园非绿化带内的杂草。9：冬季场地清雪：校园道路、教学楼前、操场、篮球场、停车场、校门内外等区域。小雪8小时内清扫完毕，中雪2天清扫完毕，大雪3天清扫完毕，优先清理主干道、课间操场地。如连续降雪，根据降雪量界定完成任务时间。积雪要堆放到指定位置。10、垃圾清运：垃圾（含绿化垃圾）要当日清运，做到及时、彻底。垃圾清运车辆必须为封闭式垃圾车。11、对室内公共区域的地面、步行楼梯每天要做到五拖十扫（上午拖地2次，下午拖地2次，晚上拖地1次；每节课上课后用尘推扫地1次），对卫生间要做到每节课上课后及时清理，对墙面、各种装饰物及附属物每天要做到2擦，确保时刻清洁，达到质量标准。1、室内保洁员工作程序：（1）在师生未大批量到来前（6：30—7：00和13：00—13：20），用尘推将走廊、大厅区域的灰尘、垃圾清理干净，捡拾楼道区域的纸屑等垃圾，并及时完成卫生间的简单清理。（2）各时段（上午、下午、晚上）第一节课期间，完成首轮拖地（走廊、大厅、楼道等）、卫生间全面保洁、垃圾倾倒等工作。（3）各时段（上午、下午、晚上）第二节课期间，完成对各种装饰物及附属设施的保洁工作。（4）各时段（上午、下午）最后一节课期间，完成第二轮拖地工作，并按质量标准检视各保洁部位的情况，存在问题及时处理。（5）每节课上课后，要立即按照质量标准清理卫生间，之后用尘推完成对走廊、大厅等区域的保洁工作，并清扫楼道。2、外围保洁员工作程序：（1）在师生未大批量到来前（6：30—7：00和13：00—13：20），完成教学楼前后、操场、运动场等广场区域的大块垃圾的捡拾、清扫工作，公园椅擦拭等工作，确保校园环境整洁。（2）上课时间做到巡回保洁。果皮箱、垃圾箱每天至少清倒一次，5—10月每天擦拭一次，每周清洗一次，冬季视情况而定。做到目视路面、广场、操场、停车场、绿化带等区域无瓜果皮壳、纸屑等杂物，无积水，无污物；果皮箱、垃圾箱目视表面无污迹，无异味，内部垃圾及时清理，垃圾箱周围不积污水。工作时间及要求1、上午6：30—11：20，下午13：00—17：10。2、每晚要留值班人员至少4人，负责教学楼及外围的保洁工作，值班时间延长至18：30。如遇雨雪天气，值班时间要延长至20：30。3、项目服务负责人每天同学校职工一样签到，周末可休息一天。4、保洁员每天必须签到，由领班负责考核。每月末要向校方上报考勤表。人员要求（1）要求男员工年龄不超过60周岁，女员工年龄不超过50周岁。（2）要经过不少于一周的岗前专业培训方可上岗，统一着装工作。（3）要按保洁操作规程作业，保证工作时间，自觉遵守学校的各项规章制度，按时、保质保量的完成各项工作任务。（4）保洁员要爱护学校的公共设施，要节约用水，节约用电，严禁长流水和长明灯。保洁其他要求1、中标供应商在大庆市第三十九中学校园内工作的保洁人员，因工作或其他原因造成的人员伤亡、经济纠纷等情况由中标供应商负责。2、保洁人员的岗位由中标供应商按校方要求进行合理配备，做到保质保量按时完成校方委托的各项工作。3、中标供应商在学校的工作人员要身体健康，遵纪守法，遵守学校各项规章制度，关心爱护学生，不做违法违规影响学校声誉的事情，不得以学校的名义进行各种社会活动。积极主动工作，热情周到服务。4、项目服务负责人每天要对各个岗位进行检查，每天检查不得少于2次，并要有检查记录。5、校方对中标供应商的工作有管理、监督、检查、考核、处罚的权利。校方每月将对中标供应商的工作进行不少于5次全面检查及高频度地抽查。检查中发现未按合同要求执行，将书面责成中标供应商限期整改。（1）由于未按规定人数配备保洁人员，导致保洁工作不达标，经约谈无效的，校方将对中标供应商进行处罚。（2）各楼走廊、厕所照明灯按要求及时关闭，防止出现长明灯。（3）各楼厕所的水龙头及时关闭，防止出现长流水。（4）各楼厕所的窗户在冬季每天上午、下午各通风10分钟后，马上关闭。（5）如遇到大风天气，及时关闭公共区域的门和窗户。（6）各项服务未达到质量标准，扣款100元/处/次。物业绿化、维修项目需求一、绿化种植、养护服务范围及标准1、岗位及工作范围 绿化养护工人1人，负责：（1）校园内、停车场周边所有花、草、树木的养护（包括修剪、打草、除草、浇水、施肥、树干涂白、病虫害的防治等）。（2）绿化所需工具、肥料、药品等由中标物业公司负责购买提供。2、绿化养护的标准（1）草坪浇水：每年4月上旬要对草坪进行清理，4月中下旬（日均气温在0℃以上时），要及时浇足返青水。（2）每年早春施肥1遍，可结合浇返青水时进行施用肥料。（3）根据不同生长节令及草坪生长情况，每年4月、7月、9月、11月进行，每年修剪不少于4次。（4）除杂草一般应采用人工清除，并遵循“除早、除小、除净”的原则。（5）病虫害防治要采用物理防治和化学防治相结合的综合防治方法。（6）草坪有缺、断苗现象的要及时补植，保证草坪整齐美观。（7）每年4月树木萌动前要浇一遍返青水，封冻前11月要浇一遍封冻水，在正常生长季乔灌木每年要根据气候情况再浇三遍透水，灌木等浅根、低矮树木如遇干旱年景要视具体情况适时增加浇水3—5次数不等，保证水分供应。（8）乔木每年至少要抹芽3遍，及时摘除树干上的萌枝，整形树和绿篱每年4月、7月、9月、11月要修剪一次或以上，及时剪除嫁接类树木萌生的枝条保证树冠、剪型色彩的一致统一。所有树木的病死枝、死树要随时清理。死树和修剪产生的垃圾运出校园，不许在校园内堆放。死树伐除，根部不超出地面。（9）根据树木生长情况，定期喷药（每年5月1日前完成）、施加有机肥或有机肥与化肥混施，及时进行病虫害防治，防止重大病虫害发生，树木每年施肥一次，保证树木健康。（10）校园内所有杨树、果树等树干全部涂白（每年5月1日前完成）。（11）学校实验楼前有两处花池，每年5月下旬需要对其进行种植，具体花种由校方提出，中标物业公司负责购买种植。3、绿化养护考核标准 校园内现有绿植出现死亡需更换的，由物业公司进行补种更换，接到补种通知两次后，仍未予以补种的，按需补种的绿植价格从物业费中扣除，由校方利用扣除款自行补种。二、公共设施设备维修养护范围及标准（一）维修项目需求： 我校共有教学楼、实验楼、艺术楼、多功能厅、教师公寓、学生男生公寓、学生女生公寓、学生食堂、教师食堂、体育馆，十栋单体。共有5个化粪池，38个马葫芦，雨排井8个，篮球场排水沟长140米、宽75公分，运动场排水沟长4950米、宽45公分。维修维护需要综合维修工2人，专业电工1人，（电工属于特种作业，按国家有关规定，必须持证上岗），通下水1人，负责全校所有公共场所、公共设施、建筑物的维修维护，及水、电、气、暖等方面的维修。具体维修维护需求如下：1、楼体外部、校园内：楼顶防水、楼体防水、外墙面、校园电动推拉门、轨道、铁栏杆、雨搭、挑檐、天井、散水坡、台阶、路灯、高杆灯、冬季防滑垫铺

设、棉门帘安装和春季回收入库等。 2、楼体内部：（1）各种地面、楼梯台阶、楼梯扶手、楼梯护栏、各种踢脚线、窗台理石板、伸缩缝扣板、顶棚等。（2）卫生间、洗漱间、淋浴间上、下水管线（不包括墙体内）的维修疏通，水龙头、清水管线（不包括墙体内）、各种阀门、地漏、洗手盆、拖布池、大小便器、脚踏阀、水箱、厕所沟槽、各种挡板等；（3）个别门窗：铁门、木门、玻璃门和防火门的压条、门锁、闭门器、把手、观察窗、通风窗、门槛、门框、玻璃、防爆玻璃、塑钢窗、滑道、锁点、密封胶条、锁把、合页等的损坏维修（不含整体更换或大批量零件的更换）；（4）供暖设备：热风幕、暖气片（每年供热前进行适当清洗）、阀门、胶垫、管线、分水器、电磁阀门等维修；（5）学校设备达到无法维修或者超过维修价值时，由物业出具设备情况说明，学校将根据实际情况确定如何处理。 3、电器维修更换包括：箱式变压器、高压对接箱维修、更换墙壁插座、电源开关、室内外所有照明设备、楼体外亮化线路和设备、灯具、灯管、灯泡、镇流器、跳泡、应急灯、声控灯、安全指示牌，所有电线电缆、污水泵、箱变的加固、除尘、降温 and 换油、综合保护件、时间继电器、高压柜内高压互感器、万能断路器、天然气伴热带、配电箱、配电柜和配电间相应配件的维修、水泵、补水阀等的维修。 4、场地设施设备维修维护：室内外所有场地（如篮球场、足球场地、操场、塑胶跑道等）、器材（如篮球架、足球门、座椅等）、自行车棚、宣传栏、制度板、护栏、垃圾箱、井盖等。 5、办公教学家具的维修维护包括：教师办公桌椅、办公柜、会议桌椅、学生桌椅、餐桌、餐椅、上下铺、板式床、长条桌等。 6、其他：地下排污管网、化粪池和马葫芦的疏通（每年4月、9月清理两次，冬季保温）、堵漏、管线阀门等跑冒滴漏的维修、地面裂缝填补，部分破损地砖（若需要大面积更换地砖，经学校和物业协商后，由物业出具情况说明，学校根据实际情况进行处理）、道路路面修补、各种水箱、管线等需要电焊和氩弧焊的工作、各项活动场地布置、指示牌、宣传牌摆放、条幅的悬挂等，冬季防滑地毯的铺设，进户门保温门帘的安装拆卸等。 注：以上维修维护所用工具需要由中标物业公司提供。（二）质量标准和维修要求 1、维修精细、美观、质量高，维修部位维修后要和其附近环境基本保持一致。维修后维修现场马上清理干净。 2、维修时按规范施工，否则施工时出现任何问题（如：安全问题、材料浪费、拖延工期等）由项目中标物业公司负责。 3、每天校园内、教学区和生活区要巡查两次以上，看墙体、篮球架、旗杆等是否松动脱落，是否有跑冒滴漏等情况。 4、发现问题马上解决，做到事不过夜。 5、周末和假期轮休，保证维修人员24小时在校。 6、电气设备、线路等每周至少检查一次。 7、为着装上岗工作的维修人员提供统一服装（冬夏各一套）。（三）维修人员制度 1、努力学习专业技术，不断提高自身技术素质。熟练各种设备的名称、型号、性能及构造原理。 2、每天对辖区进行巡回检查，发现问题及时处理，并及时填写巡回检查记录。负责修理门窗、桌椅、窗帘、室内外灯具、开关、插座及下水道堵塞等维修任务，保证其正常使用功能。 3、熟练掌握各项技术的操作规程，熟悉各部位供电线路的走向，水暖线路的走向，及所辖区域的设备性能，负荷的分布情况和用电规律，同时掌握消防设施的配备及运行情况，做到判断故障准确，维修及时快捷。 4、做好电气设备的巡检工作，定期巡视电气设备的运行状况，正常记录各种数据。 5、对用电状况做到心中有数，做好水暖线路的巡检工作，定期巡期巡检供暖及供水系统的运行状况，做好巡检记录。 6、按时上岗。（四）人员要求 1、在校内维修人员不得少于4人：专业电工1人（持有专业电工高低压证），综合维修人员2人（除普通维修技能外还能从事水暖工、瓦工、木工和电焊工作），通下水1人。 2、维修人员要经过专业培训，统一着装上岗工作。要按维修操作规程作业，保证工作时间，自觉遵守学校的各项规章制度，按时、保质保量的完成各项工作任务。 3、维修人员要爱护学校的公共设施，要节约用水，节约用电，严禁长流水和长明灯。以上人员无寒暑假。 1、维修人员必须经过专业培训，统一着装上岗工作，要求员工男性，年龄不超过60周岁。 2、维修人员必须按维修操作规程作业，保证工作时间，自觉遵守学校的各项规章制度，服从学校的各项临时工作安排，确保按时保质保量的完成各项工作任务。 3、维修人员要爱护学校的公共设施，要节约用水，节约用电，严禁长流水和长明灯。（五）工作时间及要求 (1)上午7:00—17:00。(2)晚上要安排值班人员至少1人在校值班，以便及时处理紧急事件。(3)维修人员每天必须签到，由班长负责考核。甲方定期检查。（六）其它事项 (1)乙方负责在校园内工作的维修人员的工资、劳保等各项福利待遇，以及因工作或其他原因造成的人员伤亡，经济纠纷和其他各种问题全部由乙方负全责。(2)维修人员的配备由乙方按甲方要求和工作需要合理配备，必须保质保量按时完成甲方委托的各项服务工作。(3)在学校的工作人员要身体健康，遵纪守法，遵守学校各项规章制度，关心爱护学生，不做违法违纪影响学校声誉的事情，不得与老师、学生发生矛盾与冲突，不得以学校的名誉进行各种社会活动。积极主动工作，热情周到服务。(4)甲方临时指派的维修范围内的工作，其费用与节假日轮岗休息的人员工资相抵，但节假日轮岗必须同甲方协商确定人数。(5)乙方建立畅通内部检查督导工作机制，高层管理人员每周来校进行检查和指导工作，发现问题及时同甲方沟通。班长每天对每个岗位必须有检查记录，每天检查不得少于2次。(6)因乙方工作不到位、失职等原因给学校造成的各种损失，由乙方负责赔偿，并承担全部责任。(7)甲方对乙方的各项服务管理工作有管理、监督、检查、考核、处罚的权利。①人员未按要求配备的，发现扣除当月缺席人员工资。②甲方委托服务的每项工作，一处、一次、一项不到位，罚款50元；造成影响的，加倍处罚；情节严重的，从重处罚。③如给学校造成损失的，乙方应赔偿全部损失及承担全部责任。④如督促、考核、处罚仍不能履行要求，完不成甲方交办的工作或给学校造成不良影响的，甲方解除该物业委托服务合同。因此造成损失的，由乙方承担全部责任。 评标方式本项目委托代理公司评标，评标根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《黑龙江省政府采购服务工程网上超市管理办法（2023年修订）》《政府采购货物和服务招标投标管理办法》《黑龙江省政府采购文件编制及评审活动禁止行为清单（试行）》等相关法律，结合投标供应商提供的投标文件等综合因素择优选择合格供应商。

#### 四、合同期限（任选其一）

本合同期限起止时间\_\_\_\_\_，共\_\_\_\_\_天。  
 本项目服务期限采用1+1+1方式，采购结果3年有效。合同一年一签，是否续签，由甲方视财政预算安排及对乙方提供服务的绩效考核等情况确定。  
本合同期限起止时间2024-10-18至2025-10-17。

## 五、合同金额及结算方式

- 资金性质：财政预算资金。（财政性资金：按财政国库集中支付规定程序办理；自筹资金：0。）
- 合同金额：本合同有效期内服务价款金额：492000元（大写：肆拾玖万贰仟元整）；
- 付款方式：**分期付款**
- 付款期数：**四期**
- 结算方式：

序号	项目阶段	具体内容及交付结果	付款金额(元)	付款期限(天)	计划支付时间
1	一阶段	按照采购项目需求完成	123000	15	2025-01-18
2	二阶段	按照采购项目需求完成	123000	15	2025-04-18
3	三阶段	按照采购项目需求完成	123000	15	2025-07-18
4	四阶段	按照采购项目需求完成	123000	15	2025-10-18

6、甲方每次付款前，乙方应向甲方开具符合甲方要求的**普通发票**，乙方未按合同约定开具发票导致甲方逾期付款的，甲方不承担违约责任。

## 八、保密条款

甲方按照本合同约定提供给乙方的任何资料和信息，以及乙方在服务过程中知悉的甲方的商业和技术秘密信息，属甲方的保密信息和甲方拥有所有权的财产，乙方应对该资料和信息严格保密，除为履行本合同约定服务需要向行政机关作出的披露外，未经甲方书面同意，不得用于本合同约定服务以外的任何其他用途，亦不得以任何方式向任何第三方泄露或公开，并保证在本合同约定服务履行完毕后，将所有资料和信息归还甲方。本保密条款不因双方合同终止而无效，自本合同签订之日起，至相关信息已经被公开或事实上一方违反本条款不会给对方造成任何形式的损害时止，本保密条款对双方仍具有约束力。乙方如有失密或泄密行为，则视为乙方违约，甲方有权解除本合同；无论甲方是否解除合同，乙方均应当向甲方支付1%违约金，并赔偿给甲方造成的损失。

## 九、合同履行、验收

政府采购合同的履约适用于民法典的规定，合同签订双方应当严格按照民法典的相关规定履行各自权利和义务。

- 合同签订后，乙方提供服务应当符合采购文件及投标（响应）文件及本合同约定，如提供服务不符合采购文件及投标（响应）文件及本合同约定要求的，甲方有权提出异议并拒绝接受服务；
- 合同履行过程中，甲方对乙方提供服务有异议的，可以以口头或书面形式向乙方提出，乙方应在接到甲方通知之日起3日内予以解决，否则视为乙方违约，参照本合同第十二条承担违约责任；
- 达到采购人验收合格标准。

## 十、履约保证金



履约担保：是否收取履约保证金： 是  否

收取履约保证金形式：\_\_\_\_\_

收取履约保证金金额：\_\_\_\_\_

履约担保期限：\_\_\_\_\_

履约保证金退还：\_\_\_\_\_

## 十二、违约责任

1、“不可抗力”是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于：天灾、水灾、地震或其他灾难战争或暴乱，以及其他在受影响的一方合理控制范围以外且经该方合理努力后也不能防止或避免的类似事件；

2、由于不可抗力的原因，而不能履行合同或延迟履行合同的一方可视不可抗力的实际影响免除部分或全部违约责任。但受不可抗力影响的一方应立即通知对方，并在不可抗力发生后7日内出示相关的主管部门签发的证明文件，以便对方审查、确认；

3、不可抗力事件终止或消除后，受不可抗力影响的一方，应立即通知对方，不可抗力事件终止或消除后7日内出示相关的主管部门签发的证明文件确认不可抗力事件的终止或消除；

4、由于不可抗力的原因，致使合同无法按期履行或不能履行的，所造成的损失由双方各自承担。受不可抗力影响的一方应当采取合理的措施防止损失的扩大，否则应就扩大的损失负赔偿责任。

## 十三、合同争议解决

因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决的，按下列方式解决：



提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁

向大庆市中级人民法院起诉

## 十五、合同文件组成

- 1、政府采购采购文件；
- 2、乙方提供的投标(响应)文件；
- 3、甲方提供工程清单；
- 4、投标(响应)承诺书；
- 5、评标记录；
- 6、中标(成交)通知书。

本甲乙双方电子签章后生效，自签订之日起7个工作日内，将合同(电子版)通过政府采购管理平台上传至本级政府采购监督管理部门备案(纸质版合同根据甲乙双方需要自行签订留存)。

甲方(章)	乙方(章)
	
签订时间：2024年10月15日	签订时间：2024年10月15日

签订地点：大庆市龙凤区化兴路8号	签订地点：黑龙江省大庆市龙凤区凤阳小区2-3号楼1层2门
单位地址：龙凤区化兴路8号	单位地址：黑龙江省大庆市龙凤区凤阳小区2-3号楼1层2门
法定(或授权)代表人：吴明伟	法定(或授权)代表人：赵久明
委托代理人：吴明伟	委托代理人：赵久明
电话：13936969321	电话：18246956223
电子邮箱：744752930@qq.com	电子邮箱：25196392@qq.com
开户银行：龙江银行庆华支行	开户银行：中国工商银行大庆市分行龙凤支行
账号：05010121019000006	账号：0905060309200019337
账号名称：大庆市第三十九中学	账号名称：大庆市久明物业管理有限公司
邮政编码：163714	邮政编码：163711