

合同编码-BWY 2024-020

合同编号: _____

政府采购合同

项目名称: 河南博物院设施设备物业管理项目

甲 方: 河南博物院

乙 方: 河南黄锦物业管理有限公司

签 订 地: _____

签订日期: 2024 年 1 月 31 日



采购人（以下简称甲方）：河南博物院

供应商（以下简称乙方）：河南黄锦物业管理有限公司

根据国家有关法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对河南博物院设施设备物业管理项目订立本合同。组成本合同文件包括：

1. 合同条款；
2. 中标通知书；
3. 变更补充文件；
4. 招标文件；
5. 中标单位投标文件；
6. 其他。

上述所指合同文件应认为是互相补充和解释的，但是有模棱两可或互相矛盾之处，以其所列内容顺序为准。

第一条 基本情况

项目名称：河南博物院设施设备物业管理项目

坐落位置：郑州市金水区农业路 8 号

第二条 委托管理项目及服务标准

详细内容依据本招标文件项目要求。

第三条 合同期限

本合同期限为24个月，自2024年2月1日起至2026年1月31日止。

第四条 合同价格及履约保证金

1. 24 个月合同价格：2489306.64元，大写：贰佰肆拾捌万玖仟叁佰零陆元陆角肆分

2. 在合同执行过程中，除方案变更或合同条款另有约定外，合同价格维持不变。

3. 履约保证金：乙方以银行保函的方式向甲方财务部门提供 2 万元的履约保证金，合同到期考核合格后如无违约无息退还。

第五条 人员配置

水电暖维修 9 人，变配电运行 6 人，空调运行 6 人，项目经理 1 人。共计 22 人。年龄要求 55 周岁以下，身体健康，五官端正，品行良好，无违法犯罪记录。

第六条 甲方的权利和义务

1、与乙方议定年度管理计划、年度费用预算、决算报告。

2、对乙方管理实施监督检查。有权要求乙方对违反服务承诺的事项进行限期整改；有权要求采纳甲方提出的合理要求；有权对乙方不称职的人员提出撤换的建议。如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，有权终止合同并要求乙方赔偿给甲方带来的所有经济损失，乙方还应支付甲方一切相关费用，包括但不限于诉讼费、保全费、鉴定费、律师费、交通费。

3、有权要求乙方按双方约定的管理标准提供管理服务报告。

4、甲方在合同生效之日起无偿向乙方提供不超过 20 平方米管理用房 1 间。

5、如果甲方对乙方所提供的管理服务质量有问题或不满意时，甲方有义务对乙方反馈，并提出整改意见，同时乙方应采取有效措施给予纠正、预防，并改进。对甲方提出的情节较严重的管理问题，若乙方在合理的时间内仍不能改进的，双方协商解决。若协商不成，甲方有权利延付相应部分的管理费用而不承担任何责任，直至解决。同时甲方有权单方解除合同，并要求乙方退还支付的合同款项。

6、如乙方人员配置未按甲方认可的乙方投标时所报人数进行配置或乙方未按向甲方报备并经甲方确认后的人数进行配置，经甲方核实后，未配置人员费用将直接从当月的服务费中按照两倍的标准扣除。

7、法规政策规定由甲方承担的其它责任。

8、水电费由甲方交纳。

9、乙方按合同完成工作，甲方按时签署付款凭证。

第七条 乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同规定，制定各项管理办法、规章制度、实施细节，自主开展各项管理活动，但不得损害甲方的合法权益，获取不当利益。

2、遵照国家、地方管理收费规定，按管理的服务项目、服务内容、服务标准，测算管理收费标准，需要更换设备或配件必须向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。如有加班情况按河南博物院规定执行。

3、负责编制设施、设备年度维修养护计划和维修方案，报甲方审批后组织实施。

4、乙方有权要求甲方人员遵守有关专业操作规程。

5、接受甲方的监督。

6、对“合同范围内”的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在“合同范围”内改、扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

7、及时向甲方提交各类突发事件处理的报告。

8、向甲方提交年度工作总结和计划报告。

9、加强乙方员工职业道德和法制教育，乙方应在工作中遵守甲方的规章制度，做好保密工作。乙方不得向第三方泄露在项目中接触到的需要保密的情报、资料及数据，如乙方违反此条款，给甲方造成损失，需承担赔偿责任。

10、承担乙方人员工资福利以及各种保险，乙方应依法给乙方员工签订劳动合同并缴纳职工社保。因未按国家规定为员工购买各种保险或未解决国家明确规定的员工应享受的待遇并由此发生的各种劳资纠纷由乙方承担一切责任，乙方员工在工作中发生伤亡、疾病或对甲方人员或财产造成损害，乙方必须承担由此而产生的一切责任。

11、因乙方管理原因（不可抗力因素除外）而导致甲方的设施设备及其他损失时，乙方应赔偿甲方，包括所有经济损失。

12、本合同终止时，乙方必须从合同终止日起十天内向甲方移交原委托管理的全部物业、管理用房及其各类管理档案、财务等资料。

13、遵守投标文件承诺的实质性优惠服务。

第八条 管理目标

1、制定管理发展规划，有计划、有检查，业主满意率达 90 %以上。

2、有效投诉率低于 1 %。

3、有效投诉处理率达 100 %。

4、房屋及公共配套设施、设备完好率 95 %以上。

5、利用现代化管理手段进行管理。

第九条 管理服务费用

1、本项目合同内管理服务费用每年按季支付，即每季度人民币 311163.33 元，分为二部分支付：1. 物业费 251519.13 元，2. 员工缴纳的社保费 59644.2 元。每季度结束后乙方提供物业费发票后 15 日内支付物业费；乙方需为员工缴纳职工社保，甲方根据乙方缴纳情况在预算内据实结算，在乙方给甲方提供员工社保局打印的社保证明及发票后 15 日内付社保费。本合同期满当季的管理服务费待甲、乙双方交接完相关手续后，甲方才予以支付给乙方。

2、乙方对本物业内设施维修仅收材料费。其它特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收，甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

3、乙方应向甲方开具与合同总价款等额的增值税专用发票或普通发票，甲方收到乙方开具的正规发票后，甲方向乙方支付管理服务费用，乙方未开具发票或未开具正确的发票的，甲方有权不予支付合同价款。

第十条 奖惩措施

1、乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方相应没收管理履约保证金。如无违约，保证金无息退还。

2、每季度对乙方管理及服务全面进行一次考核评定，如未达标，实施经济处罚 2000 元，限期整改。

3、乙方全面完成合同规定的各项管理目标，甲方可对乙方进行适当的奖

励。

第十一条 违约责任

1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿；乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

2、如因乙方原因，造成不能完成规定管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3、因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）。

4、甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应承担全部责任。

第十二条 其它事项

1、本合同附件，作为本合同的一部分，与本合同具有同等的法律效力。该附件须经甲、乙双方签字认可，附件之间如有冲突，双方协商解决。

2、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

3、合同规定的管理期满，本合同自然终止。

4、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

5、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，按照法律程序处理，双方均有权向甲方所在地的人民法院起诉。

6、本合同正本共6页，一式捌份，甲方陆份，乙方贰份，具有同等法律效力。

7、本合同自签订之日起生效。

甲方（盖章）：

地址：

甲方代表签字

电话：

开户名称：

开户银行：

帐号：



乙方（盖章）：河南黄锦物业管理有限公司

地址：河南省郑州市金水区三全路86号1号楼3层

乙方代表签字

电话：

开户名称：河南黄锦物业管理有限公司

开户银行：交通银行郑州纬五路支行

帐号：411061400018001086566

