

# 采购合同

合同编号：豫财磋商采购-2026-43

签订地：河南省济源生态环境监测中心

甲方（采购人）：河南省济源生态环境监测中心

住所地：河南省济源市汤帝街 868 号

乙方（中标人）：河南君诺物业服务有限公司

住所地：河南省济源市沁园办事处玉川路 616 号园丁苑小区 32 号楼

乙方于 2026 年 2 月 28 日参加了河南省济源生态环境监测中心物业服务采购项目采购活动，经磋商小组评审确定乙方为成交人，按照《中华人民共和国民法典》相关的法律法规规定，以及磋商文件规定，经甲乙双方协商一致，签订本采购合同。

## 一、合同标的

（一）项目名称：河南省济源生态环境监测中心物业服务采购项目

（二）采购需求：河南省济源生态环境监测中心（环保科研楼）位于济源市汤帝路 868 号，占地面积 6660 平方米，科研楼共 7 层、建筑面积 7200 平方米，本次采购 10 个月后勤物业保障服务，主要包括卫生保洁、安全保卫、水电维修维护、电梯维保、绿化维护、消杀服务。

## 二、具体服务内容：

（一）卫生保洁服务

1. 服务范围：相应办公区所有公共区域的卫生进行保洁及垃圾清理服务（工具及耗材由甲方提供），包括监测中心前后院日常保洁，走廊、楼梯、会议室、电梯厅、卫生间、实验室地面等区域每天早晚打扫一次。

2. 保洁服务人员：要求投入 3 名保洁服务人员

3. 保洁工作服务要求：

3.1 保洁人员应身体健康，素质高、品行良好、责任心强、工作经验丰富、遵纪守法、无刑事犯罪记录，具有一定的文化素养和沟通协调能力。

3.2 保洁人员年龄结构应当合理，并经过正规培训，和供应商签订有合法的劳动合同。保洁人员上岗前，用人单位要求保洁服务公司提供保洁人员身份信息，并做好备案。具体岗位安排按采购人要求执行。

3.3 保洁人员须遵照以下标准完成工作内容：

3.3.1 走廊及实验室

3.3.1.1 地面：无污迹、无水痕、无杂物。

3.3.1.2 柱面无灰尘；防火门无灰尘。

3.3.1.3 扶手梯、栏杆上无灰尘。

3.3.1.4 所有设备、设施、装饰物品上无尘、无污、无水迹。

3.3.1.5 玻璃无污迹、无水珠、无手印、光洁明亮。

3.3.1.6 垃圾箱经常保持清洁（不多于三分之一的垃圾），对垃圾筒进行定期消毒。

3.3.1.7 指示牌上无灰尘。

3.3.2 卫生间

3.3.2.1 地面：清洁干净、无积水、污迹、纸屑、烟头等。

3.3.2.2 无异味；无蚊、蝇等。

3.3.2.3 小便池：干净明亮见本色、无尿垢、无烟头、无异味。

3.3.2.4 （蹲）便器：明亮干净见本色、无尿迹、无便迹。

3.3.2.5 水池：干净明亮见本色无异味。

3.3.2.6 墙面、顶面、镜面：洁净明亮、无水迹、无手印。

3.3.2.7 门、窗，隔板：光洁明亮见本色、无污迹、积尘，无乱贴广告、无乱涂乱画现象。

3.3.2.8 洗手池、水龙头、台面：清洁干净、无水垢、积水、灰尘、污迹等脏物。

3.3.2.9 手纸盒、皂液盒：明亮无水迹、无积尘、厕纸、皂液安放及时。

3.3.2.10 垃圾篓：摆放整齐、清洁干净，垃圾不能超过 2/3。

3.3.2.11 标识、设施设备：完好无损、物品摆放整齐。

3.3.2.12 下水道：畅通无异味。

3.3.2.13 定期消毒。

### 3.3.3 楼道

3.3.3.1 楼道墙面干净、无污迹;踢脚线无尘土。

3.3.3.2 楼道及电梯间内设备设施无污渍、无灰尘。

3.3.3.3 楼道地台无杂物、无尘土。

3.3.3.4 电梯厅地面：无污迹，水迹、纸屑、尘土、毛发，清洁、光亮。

### 3.3.4 外围

3.3.4.1 正门口处、车道无杂物、无尘土。

3.3.4.2 外围所有区域清扫，地面干净无杂物、无尘土。

3.3.4.3 绿化带内保持整洁，无果皮、无纸屑、无垃圾袋、无落叶。

3.4 检查室内及公共场所，目视无明显虫、鼠、蚊、蝇活动痕迹。

## (二) 安全保卫

1. 服务范围：保安人员每天 24 小时在岗，确保每天白天 2 人值守、夜间一人值守，主要负责做好采购人规定区域内门卫及公共区域等的治安、人员和车辆出入登记、电梯踏垫每日清洗更换、消防安全防范和管理工作。

2. 保安服务人员：要求投入 3 名保安服务人员

3. 保安工作服务要求：

3.1 负责环境科研楼室内外设备、仪器及人员车辆安全和出入登记，货车出入时应仔细核对货物。

3.2 夜间应开展不少于两次的安全巡查，加强出入人员、物品、车辆的检查登记工作。

3.3 所有保安人员通讯设备必须保持畅通。

3.4 保安人员应身体健康，素质高、品行良好、责任心强、工作经验丰富、遵纪守法、无刑事犯罪记录，具有一定的文化素养和沟通协调能力。

3.5 保安人员年龄结构应当合理（年龄均不得超过 55 周岁），经采购人面试合格，并经过正规的保安培训及消防安全知识培训，和供应商签订有合法的劳动合同。保安

人员上岗前，保安服务公司应向采购人提供保安人员身份信息，并协助采购人做好人员备案工作。

3.6 保安人员要做好上岗前准备工作，着统一标志服，佩戴武装带，随身携带防卫器械。要有责任心，工作室要做到四勤，即勤记录、勤询问、勤观察、勤巡逻。工作时间，严禁闲聊、吸烟、睡觉、看报纸、玩手机等，禁止酒后上岗。

3.7 保安人员应严格按照规定的时间交接班，并做好交接班工作记录，不得迟到、早退。如遇接班一方未按时到位，当班一方必须坚守岗位，不得擅离职守，同时报告单位负责人。

3.8 应严格遵守公司及采购人的各项规定，严肃工作纪律；

3.9 在执勤过程中，要有敏锐的洞察力，警惕各种可疑情况，预防案件及事故发生，力争做到万无一失；

3.10 建立健全各类工作台账，养成遇事记录并报告的工作习惯。

3.11 熟知突发事件应急预案内容，熟练掌握应急处置措施及处置要点，熟记负责人、上级安保部门、公安机关、联防单位以及匪警、火警等报警电话，定期参加应急预案演练，发生突变事件时，按照应急预案分工，采取有效措施，妥善应对。

3.12 各岗位保安负责人员每星期进行夜间抽查检查。

3.13 保安人员要爱岗敬业，顾全大局，临危不惧，切实能为服务单位看好门、站好岗。

3.14 根据采购人安排，服从采购人对人员的调配，做好采购人各项活动的安全保卫工作。

3.15 采购人有权对保安服务公司的合同履行情况进行监督检查。

### （三）水电维修维护

#### 1. 服务范围：

1.1 水路设施设备（包括：水龙头、水管等的维护及下水管道疏通）

1.2 电路设施设备（包括：节能灯、棒管、电路及配电柜的维护、维护人员应持有电工证）

1.3 消防设施维护；

1.4 制冷和供暖设施维护（包括：中央空调及蒸汽房设施等的维护）。

2. 水电服务人员：要求投入 1 名固定水电服务人员

3. 具体服务内容：

3.1 供应商负责定期（每周两次）对采购人的设备进行检修、保养、调试, 保障设备高效运行。

3.2 遇到突发故障时，供应商须在接到采购人电话或其他方式的通知后，半个小时内到达现场进行抢修。

#### （四）绿化服务

1. 服务范围

1.1 室外：科研楼周边的草坪、灌木、乔木绿化，绿化面积共计 1500 平方米；

2. 具体绿化服务内容：

2.1 浇水：根据季节和植物习性进行。

2.2 修剪整形：5-10 月每月一次，11 月-4 月每两月一次，保持植物造型美观，无枯枝败叶，修剪后及时清运。

2.3 补植施肥：发现植物死亡应及时清理并配合补植植物（补植苗木、肥料、农药等费用由甲方承担）。

2.4 清洁：叶面无明显积尘，花盆/树池内无垃圾。

#### （五）消杀服务

5.1 重点区域：公共区域、科研楼前后院、会议室、卫生间、食堂（如有）、管道井。

5.2 药剂与安全

环保要求：必须使用国家允许的低毒、无害、环保药剂。

消杀时间：5-10 月份每月两次，施药时间应避开上下班高峰期，尽量安排在周末或夜间。

公示制度：消杀前需在公告栏张贴通知，提醒人员做好防护。

#### （六）电梯维保

1. 必须符合《特种设备安全法》及当地质监部门的要求。

2. 供应商需具备相应的特种设备维保资质。

3. 具体服务要求

3.1 每月根据国家有关的技术规范和乙方的工艺要求对电梯设备进行保养(一月两次)，年检及配件费用由甲方承担。

3.1.1 电梯轿厢、机房、井道等部分的各部件的检查、调整、润滑和清洁。

3.1.2 电梯曳引钢丝绳、补偿钢丝绳、补偿链、限速器钢丝绳的清洁和张力调整。

3.1.3 提供全天候应急处理服务，并在接到甲方紧急报修后 30 分钟内赶到现场。

3.1.4 配合政府主管部门实施年检。

3.1.5 服务期内进行一次综合性的运行安全和运行质量的检查，并在检测结束时向甲方提交检测报告。

### 三、合同总金额

合同总金额为人民币(大写) 壹拾玖万捌仟元整 (¥198000 元)。

此价格为固定总价，不因国家政策变化而变化，该价款包含人工费、管理费、服装及相应服务所需装备费、培训费、保险费、税金等与之相关的所有费用。

### 四、权利和义务

#### (一) 甲方权利与义务

1. 有权对乙方的服务质量进行监督、检查和考核。
2. 有权要求乙方更换不称职的服务人员。
3. 按合同约定及时足额支付服务费用。
4. 提供必要的工作条件(如工具间、水电接入点等)。

#### (二) 乙方权利与义务

1. 有权根据合同约定收取服务费用。
2. 必须遵守甲方的各项规章制度，文明服务。
3. 自行招聘、管理服务人员，承担员工的工资、社保、工伤等全部责任，如发生劳动争议的与甲方无关。
4. 提供统一的工作服装并着装上岗，按照甲方的各项要求提供服务。

### 五、安全责任

(一) 乙方负责对人员的安全和治安进行教育，严格按照国家相关安全操作规程安装，做好安全防范措施，做到安全文明施工。

(二) 乙方应确保无伤亡事故、无火灾事故发生。如发生着火、触电、高空坠落、物体打击、机械伤害、中毒、中暑、伤亡等各类安全事故，造成的所有损失和责任均由乙方承担，与甲方无关。

(三) 乙方要做到合法用工，相关证件齐全，如乙方违法用工造成的损失由乙方承担。

## 六、服务期限

本合同服务期限为 10 个月，自 2026 年 3 月 3 日至 2026 年 12 月 31 日。

## 七、付款方式

(一) 付款方式：按月支付服务费。支付时依据采购人考核结果，次月支付上月的服务费，并对服务不达标情况按考核标准进行相应扣除，具体考核标准按采购人要求执行。

### (二) 支付方式

1. 甲方与乙方之间通过 银行转账 方式进行结算。

2. 乙方账户信息：

账户名称：河南君诺物业服务有限公司

统一社会信用代码：914190015542135853

开户行：济源市农商行营业部

账 号：00000206168950209012

## 八、项目管理服务

乙方应指定专门的项目负责人全程负责本项目，项目负责人姓名：刘明佳；联系电话：15238723525。

## 九、不可抗力

甲乙双方任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构证明后，允许延期履行、部分履行或不履行合同，并根据情况可部分或全部免予承担违约责任。

## 十、争议的解决

1. 因服务的质量问题发生争议，由法律及有关规定的技术单位进行质量鉴定，双方无条件服从该鉴定的结论；

2. 执行本合同发生纠纷，当事人双方应当及时协商解决，协商不成时，任何一方均可向项目所在地人民法院提起诉讼。

### 十一、无效合同

甲乙双方如因违反政府采购法及相关法律法规的规定，被宣告合同无效的，一切责任概由过错方自行承担。

### 十二、其他：

1. 应按甲方要求做好本项目的物业服务工作。
2. 在本项目实施过程中所发生的一切安全事故、纠纷等的责任及后果均由乙方承担。

### 十三、附则

1. 河南省济源生态环境检测中心物业服务采购项目的磋商文件、成交通知书、乙方响应文件及澄清说明文件都是本合同的组成部分，甲、乙双方必须全面遵守，如有违反，应承担违约责任。

2. 本合同一式二份，甲方、乙方各执一份。
3. 本合同自签订之日起生效。

甲方(公章)：



河南省济源生态环境监测中心

法定代表人（被授权代表）签字：

张建平

电话：\_\_\_\_\_

签订时间：2026年3月3日

乙方(公章)：



河南君诺物业服务有限公司

法定代表人（被授权代表）签字：

刘双双

电话：13069496877

签订时间：2026年3月3日