

河南农业大学文化路校区图书馆物业服务项目

服 务 合 同

项目名称：河南农业大学文化路校区图书馆物业服务项目

项目编号：豫财磋商采购-2026-791

甲方：河南农业大学

乙方：郑州畅捷物业服务有限公司

甲乙双方根据河南农业大学文化路校区图书馆物业服务项目(项目编号：豫财磋商采购-2026-791)采购文件、乙方响应文件及河南省公共资源交易中心发出的成交通知书，依据《中华人民共和国民法典》及有关规定，经双方协商一致，达成以下合同条款：

第一条 合同文件

本项目服务期限为3年，服务有效期自2026年10月12日起至2029年10月11日止。合同一年一签，合同自签订之日起生效，本合同有效期自2026年10月12日起至2027年10月11日止，合同期内，若无甲方不予接受乙方服务的情形，双方逐年续签合同；若乙方出现服务质量严重不达标、违反合同约定、造成甲方重大损失等违约情形，甲方有权单方终止本合同。

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. 磋商文件
2. 响应文件
3. 成交通知书
4. 合同条款或说明

第二条 合同内容

本合同服务内容为：河南农业大学文化路校区图书馆物业服务项目，具体服务范围、标准、要求以采购文件、乙方响应文件及本合同约定为准。

第三条 合同总金额

1. 三年服务合同总金额：1029600.00 元，大写：壹佰零贰万玖仟

陆佰元整。

2. 本合同服务总金额: 343200.00 元 , 大写: 叁拾肆万叁仟贰佰元整。

本合同总价款包括服务期间必须的人工费、服务费等以及服务本项目的相关费用。除经甲方签署确认的服务事项、工作量增减外, 本合同总价款不予调整。

第四条 权利义务和质量保证

1. 甲方保证服务期间, 对乙方工作给予支持, 如乙方有需要, 还应提供履行合同所必需的数据、资料、相关人员联系方式等;

2. 甲方指定支持负责人姓名: 高琳; 联系电话: 18839306999。

3. 乙方须严格执行国家法律法规以及劳动用工的政策规定, 依法经营并按规定缴纳费用。维护其工作人员的人身和财产安全, 承担其工作人员的工资、社保等费用以及意外人身伤亡等产生的所有费用; 乙方与其工作人员之间发生的任何争议, 由乙方承担完全责任, 与甲方无关, 并赔偿甲方因此所遭受的经济损失。

4. 乙方须按时足额支付其工作人员工资, 杜绝出现堵门、闹事、上访等事件发生或者可能发生, 否则, 甲方将从服务费中扣除与工人工资相等数额钱款以平息事态; 同时, 乙方应向甲方支付合同总额 10% 的违约金。

5. 乙方保证所提供的活动服务或其任何一部分均不会侵犯第三方的专利权、商标权或著作权。否则, 乙方应承担因此给甲方所造成的经济损失。

6. 乙方保证服务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。

第五条 付款方式、履约保证金金额及货币

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。

2. 甲方以月度为单位按照考核结果向乙方支付上个月的物业服务费，实际支付金额以实际服务期限为准，乙方须提供付款的相关手续并开具合规发票。

3. 履约保证金金额及货币：乙方应当在本合同签订时向甲方指定的账户支付本合同总价款 5%的履约保证金。该履约保证金于全部服务期满且无异议后由甲方无息一次性返还乙方。乙方可以选择以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交，乙方应确保上述担保形式的有效性。

第六条 验收

1. 服务启动时间： 2026 年 10 月 12 日

2. 甲方指定验收联系人：姓名： 王晓炎 ；联系电话： 13598054854 。

3. 乙方需按照合同附件中招标采购内容提报资料，并报请甲方组织验收；验收方式由双方商议来定。

第七条 项目管理服务

乙方应组建技术熟练、称职的团队全面履行合同，并指定不少于一人全权全程负责本项目服务的落实，包括服务的前期沟通、问题反馈、执行和后续工作。

第八条 后续服务

1. 服务期内，乙方应提供相关服务支持。

2. 乙方必须遵守法律法规及甲方有关要求。

第九条 分包

除招标采购文件事先说明且经甲方事先同意外，乙方不得转包其应履行的主要合同义务。

第十条 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生效。

2. 本合同生效后，除遇不可抗力，甲方书面通知或双方协商一致外，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止履行本合同。

第十一条 违约责任

1. 乙方未按本合同采购内容履行并进行成果提报的，甲方有权通知乙方限期整改，乙方应在收到甲方通知之日起5个工作日内调整、更正，逾期仍未调整、更正的，甲方有权解除本合同，要求乙方退还已收取的款项、赔偿因此造成的损失；同时乙方应向甲方支付合同总价20%的违约金。

2. 其它未尽事宜，以《中华人民共和国民法典》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

第十二条 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，并在3个工作日内提供相应证明，结算服务费用。未履行的部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方初步协商，并向主管部门和政府采购管理部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失，免予承担责任。

第十三条 争议的解决方式

1. 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。

2. 经协商不能解决的争议，任何一方须向甲方所在地法院提起诉讼解决。

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。

第十四条 其他

经双方协商，办理采购手续后，可就未尽事项签订补充合同，所签订的

补充合同与本合同具有同等法律效力。

本合同一式 8 份，甲方 5 份、乙方 3 份。

甲方：河南农业大学

名称：（盖章）

地址：河南郑州市郑东新区平安大道
218 号

法定代表人（签字）

授权代表（签字）

赵鹏

乙方：郑州畅捷物业服务有限公司

名称：（盖章）

地址：郑州市郑东新区白沙镇高
庄路东侧山水生态城 8 号楼
1 单元 5 层 502 号

法定代表人（签字）：陈梦梦

授权代表（签字）：刘创创

开户银行（基本账户）：中国工

商银行股份有限公司郑

州航海路支行

银行帐号（基本账户）：

1702000309200036371

时间：2026 年 9 月 4 日

时间：2026 年 9 月 4 日

经办人：高琳

附件 1

图书馆保洁服务考核办法

一、考核扣款规则

本考核实行扣分扣款机制，每扣 1 分，从月度服务费中扣除 30 元；实际扣款总额=累计扣分之和×30 元。采购人将依据日常巡检、抽查结果出具考核记录，扣款直接在月度服务款项中抵扣。

二、地面保洁扣分标准

1. 卫生区 100 m²内，地面散落烟头、果皮、废纸、杂物：存在 1-2 处扣 1 分，3 处及以上扣 2 分。

2. 卫生区 100 m²内，地面残留口香糖、痰迹等顽固污渍，3 处及以上扣 1 分。

3. 大厅、通道、楼梯、功能区、天井等区域出现大面积积水、油污未及时处置，每次扣 2 分；突发污染接到通知超 10 分钟未到场处置，每次扣 3 分。

4. 瓷砖地面出现明显划痕、长期污渍未清理，每次扣 1 分。

5. 桶外壁附着污渍、黏腻污垢，每处扣 1 分；桶身外部、周边地面散落垃圾污渍，每处扣 0.5 分；垃圾满溢、未按时倾倒，每次扣 1 分；未做到垃圾日产日清，每次扣 2 分；桶身违规粘贴广告、纸张、涂鸦，每处扣 0.5 分。

三、门窗、墙面、顶面、标识设施扣分标准

1. 普通室内门窗积尘厚重，每次扣 0.5 分；西门、南门、读者大厅、新书空间等重点门窗未按周深度清洁，玻璃透光差、污渍明显，每次扣 1 分。

2. 墙面、立柱存在乱写、乱画、乱贴，每处扣 1 分；顶棚、边角积存蛛网、厚灰未按月全域清理，每次扣 2 分。

3. 指示牌、宣传栏、消防指示灯、监控摄像头、配电箱、电梯面板布满灰尘污渍，未按频次清洁，每次每项扣 0.5 分。

四、公共卫生间扣分标准

1. 卫生间异味浓重、便池积存粪便、尿碱、堵塞不通，每次扣 2 分。
2. 地面水渍、纸屑、烟头未清理，四壁、灯具积灰蛛网，每次扣 1 分。
3. 清洁作业未放置防滑提示牌，每次扣 0.5 分。
4. 未按要求每日 2 次全面保洁、便器未刷洗消毒，每次扣 2 分；出现蚊蝇、鼠迹未处置，每次扣 2 分。

五、室外、公共场地扣分标准

1. 天井杂物堆积、积水积雪未及时清理，每次扣 1 分；雨雪天气未落实防滑防护措施，每次扣 2 分。
2. 屋顶、天沟、平台杂物淤积未按月清扫，每次扣 1 分；门前地垫污渍厚重未每周清洗，每次扣 0.5 分。

六、消毒消杀专项扣分标准

1. 未按月开展全域预防性消毒、消毒后未开窗通风，每次扣 1 分。
2. 未按季度开展灭鼠、灭蟑、蚊虫消杀，馆内蚊虫鼠患明显，每次扣 2 分。

七、作业管理违规扣分标准

1. 未建立保洁工作计划、无规范完整保洁台账记录，每次扣 2 分。
2. 保洁耗材使用不符合环保安全国标，每次扣 2 分；湿滑作业未落实安全防护，每次扣 2 分。

八、严重违规条款

1. 拒不配合采购人整改保洁问题、同一问题整改后重复出现 3 次及以

上，每次扣 5 分。

2. 因保洁疏漏造成馆藏、设备损坏、师生投诉造成不良影响，视情节每次扣 3-10 分，并由服务商承担全部修复、赔偿责任。

附件 2

图书馆设施设备维护服务考核办法

一、考核扣款规则

本考核实行扣分扣款机制,每扣 1 分,从月度服务费中扣除 30 元;
实际扣款总额=累计扣分之和×30 元。采购人将依据日常巡检、抽查结果出具考核记录,扣款直接在月度服务款项中抵扣。

二、日常巡检与零星维修

1. 未日常巡查管护设施、故障不及时报修,扣 2 分;节假日/恶劣天气前未开展全域专项巡检,每次扣 3 分。

2. 应服务商承担的零星小型维修推诿、拖延,每次扣 3 分。

三、给排水、采暖系统、空调、照明、消防设施系统

1. 管道阀门跑冒滴漏未维修,每次扣 2 分;停水未提前通知,每次扣 3 分。

2. 供暖管线、暖气片渗漏维修不及时;供暖前未排查、上水未提前告知;供暖期末日常巡检,每项扣 2 分。

3. 空调无维保记录、年度未清洗滤网、月度未检查外机支架;故障到场超时、12 小时内未修复,每次扣 2 分。

4. 公共照明灯具缺损松动、每周未开展照明巡检,每次扣 1 分。

5. 楼层缺失消防疏散图纸、设备操作说明模糊;消火栓、灭火器、应急照明等设施损坏失效,每项扣 2 分。

附件 3

图书馆安保消防服务考核办法

一、考核扣款规则

本考核实行扣分扣款机制,每扣 1 分,从月度服务费中扣除 30 元;
实际扣款总额=累计扣分之和×30 元。采购人将依据日常巡检、抽查结果出具考核记录,扣款直接在月度服务款项中抵扣。

二、消控室岗位值守考核

1. 消控室实行 24 小时持证值班,每班在岗不少于 1 人,出现缺岗、脱岗 1 人次,每次扣 5 分。
2. 查岗时无人在岗、值班电话无人接听,每次扣 1 分;值班电话记录内容残缺,每处扣 1 分。

三、台账记录管理考核

1. 消防值班、设备巡查记录字迹模糊、内容不清,每次扣 1 分;未按要求填写值班、巡查台账,每次扣 3 分。
2. 未在相关部门要求的时间上报消防值班、巡查档案,每次扣 3 分。
3. 安保巡查、出入登记、监控运行、突发事件处置记录填写不规范、缺失、未妥善留存,每类每次扣 2 分。

四、防火巡查与通道管理考核

1. 未按规定路线、时段开展全域安全巡查,重点区域、装修区域漏巡,每次扣 2 分;每日未完成不少于 3 次专项防火巡查,或防火巡查记录填写不规范、缺漏,每次扣 3 分;巡查、监控收到火情、异常预警指令后,未第一时间到场处置并上报,每次扣 5 分。
2. 消防疏散通道、消防车通道、安全出口堆放杂物堵塞,无法正常通行,每次扣 5 分。

3. 消火栓、应急照明、逃生通道、消防应急物资无法正常启用，每次每项扣 3 分；发现水电、门窗、消防类安全隐患，可当场整改却未处置每次扣 3 分。

五、消防设备及监控运维考核

1. 擅自关停、屏蔽、改动消防主机、报警控制器、联动设备线路及参数，每次扣 10 分。

2. 消防、监控设备故障发现后未第一时间处置、上报校方，每次扣 5 分。

3 监控视频存在盲区、画面模糊，监控存储时长不足 90 天、录像丢失或篡改，每次扣 3 分。

4. 无关人员未经授权进入消控室、监控机房，或违规查阅调取监控录像无登记，每次扣 3 分。

5. 未做好设备防尘、防潮、断电防护，机房环境杂乱影响设备运行，每次扣 2 分。

六、门岗出入与车辆管理考核

1. 外来人员、大件物品未询问、登记、核实即放行，每起扣 2 分；大件物品搬出无校方证明清每直接放行、违禁品/限带品带入馆内，每起扣 5 分。

2. 楼内走道、楼梯、安全出口停放车辆或充电，非机动车未定点有序停放，每次扣 2 分。

七、投诉、检查演练专项考核

1. 收到针对消防、安保值班工作的有效投诉，每起扣 5 分。

2. 配合学校、消防大队开展消防检查、演练工作，工作疏漏造成恶劣影响，每次扣 100 分。

3. 未按要求每半年开展消防、突发事件应急演练，无完整演练记录，

每次扣 10 分。

不可复制

附件 4

图书馆检查考核情况通知单（存根）

NO:

_____：图书馆__月__日对贵公司责任区__进行了检查考核，现将有关情况通知如下，请将相关整改意见于__月__日__点前书面报告图书馆_____。

岗 位	检查情况	整改时间	考核依据	回每时间	扣分
备注					

负责人签字：

检查人：

粘贴

粘贴

粘贴

粘贴

图书馆检查考核情况通知单（存根）

NO:

_____：图书馆__月__日对贵公司责任区__进行了检查考核，现将有关情况通知如下，请将相关整改意见于__月__日__点前书面报告图书馆_____。

岗 位	检查情况	整改时间	考核依据	回每时间	扣分
备注					

负责人签字：

检查人：

河南省公共资源交易中心

成交通知书

(分包编号: 豫政采(1)20260236-1)

郑州畅捷物业服务有限公司:

贵单位于2026年8月25日参加的河南农业大学文化路校区图书馆物业服务项目(采购编号: 豫财磋商采购-2026-791)的竞争性磋商采购活动, 经磋商小组评审及采购人确定, 贵单位为该项目成交供应商, 成交金额为1029600元人民币。

请贵单位收到成交通知书后, 按照本项目采购文件的规定及贵单位响应文件确定的事项, 与采购人签订书面合同。

特此通知。



2026年8月26日