政府采购项目

公开招标

西安市国防动员办公室

服 务 合 同

（编号：XCZX2024-0071 ）

甲　方：西安市国防动员办公室

乙　方：诚悦物业服务集团有限公司

鉴证方：西安市市级单位政府采购中心

2024 年 8 月

中国　西安

服 务 合 同

甲方：西安市国防动员办公室

乙方：诚悦物业服务集团有限公司

鉴证方：西安市市级单位政府采购中心

鉴于：

鉴证方就甲方所需服务，在西安市财政局政府采购管理处的监督管理下，按照政府采购程序组织公开招标，确定乙方为西安市国防动员办公室人防指挥中心综合管理（物业管理服务）项目（项目编号：XCZX2024-0071）中标供应商。

依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》以及西安市市级单位政府采购中心招标文件、中标通知书，经甲、乙双方协商，鉴证方确认，达成如下合同条款。

序号	服务名称	服务内容	计量单位	服务时间	数量	备注
1	西安市国防动员办公室人防指挥中心综合管理费（物业管理服务）	物业基础服务	平方米	2024.08.01-2027.07.31	约38342.63㎡	办公楼
2			平方米	2024.08.01-2027.07.31		道路
3			平方米	2024.08.01-2027.07.31		绿化
4			平方米	2024.08.01-2027.07.31		停车场
5			平方米	2024.08.01-2027.07.31		前后广场

6		餐厅管理（与食材采购）	平方米	2024.08.01-2027.07.31	739.04㎡	（包含于物业基础服务面积内）
合计	￥9441026.28元 （大写）人民币玖佰肆拾肆万壹仟零贰拾陆元贰角捌分					
说明	详细服务内容及明细标准可见竞争性磋商文件“第六部分 响应方案 第二节 分项服务					

一、服务内容

1、机关办公区域的维修、养护和日常管理。包括楼外、楼顶、外墙、楼内门厅、楼梯间、走廊通道、办公室、会议室、开水房、卫生间、清洁间、地下室、地下车库、餐厅、库房、管沟、管井、洗澡间等共用设施设备使用的房屋以及相关的行人道、行车道等公共设施的维修、养护和管理。

2、机关办公区域共用设施设备的维修、养护、运行和日常管理。包括供配电系统、给排水系统、空调系统（包含办公室分体空调的维护保养）、通风自控系统、取暖系统、车库管理、供水系统、电梯系统、餐厅厨房设施设备及厨（餐）具、建筑物防雷设施及一切新增设施设备其他共用设施等。

3、机关办公区域入户维修。包括院内房间及公共区域的开关、门窗、家具、空调、灯管、插销、插座等设施的维修与服务。

4、保洁服务

（1）机关办公区域、公共设备设施的日常清洁。包括所有公用房间、走廊、电梯、楼梯、大厅、卫生间、水房、墙面、地面、顶棚、通风口、门窗等，以及以上区域内的灯具、电器、控制开关、标志牌、指示牌、装饰性陈列物、消防设施和其它设施设备的卫生清洁工作。

（2）定期开展楼内卫生消杀及除四害工作。包括墙面、地面消毒、室

内空气消毒、办公家具等设施设备的擦拭消毒、保洁用具的消毒（消灭蚊蝇工作应按照西安市爱国卫生委员会有关标准执行，确保室内蚊蝇率达标）。

（3）日常办公垃圾做到垃圾分类处置、及时清运。

（4）部分办公室室内的卫生保洁，会议室、接待室及部分功能空间的室内卫生保洁。

（5）院内道路、绿化带、硬化地面等室外公共区域清洁保洁，楼外立面清洁（5米以下）；大楼内公用器具、物品的洗涤。

（6）负责约定办公室内每日定时清洁服务，定期进行专项保洁服务。领导办公室日用品及床上用品、窗帘等布草的清洗；特殊地面（地毯、木地板等）的清洁。

（7）楼内卫生间洗手液、卫生纸、擦手纸及餐厅餐巾纸配备均由物业服务商负责提供。

（8）盥洗室、洗澡间、卫生间卫生清理，洗手液、毛巾、发梳、剪指刀、沐浴露、洗发乳、洗面奶等洗浴及卫生用品由乙方提供，价格包含在合同总价里。

5、绿植、花卉养护服务。做好指定区域绿植及花卉摆放和养护工作，确保其生长旺盛、造型美观、观赏效果良好。

6、安防消防服务，包括办公区域安防消防的管理和维保。在监管部门指导下，做好服务区域安防、消防系统的日常管理，协助做好安防、消防系统维护和问题处理。

7、停车服务。包括市国动办院内车辆进出、停放的秩序管理及会议车辆在大楼中心广场、地下停车场停放管理工作。

8、特约会议服务。包括会议室内配备物品、设施设备、音响、多媒体

调试专项保障服务。

9、节庆布置服务。根据甲方要求做好元旦、春节、五一、国庆节四节办公区域内的节日装点（灯笼及横幅）工作。

10、根据甲方需求提供相应特约代办服务。负责机关打印室管理；包括代寄、代收邮件及非涉密件，代收、发报刊、杂志；环保节能等知识宣传，组织各类健康宣传；急救药品、雨伞、常用工具配置等。

11、餐饮服务。按照相关规定严格落实食品安全法，负责机关灶的餐品供应及特约服务的食品安全，根据餐标和季节气候合理调整餐种，做好厨房、餐厅的日常清洁和定期消毒工作，做好营房设施设备的日常维护及保养，做好例行节约工作。

（1）乙方提供餐厅劳务服务（含餐厅所需人力、清洁耗材及清洁用具、餐巾纸等支出费用）。

（2）甲方提供餐厅场地、厨房所有设备、厨具餐具，承担水、电费用及承担天然气费用，费用不包含在合同总价中。

（3）餐厅食材采购工作由乙方承担，食材采购费用由乙方承担，费用包含在合同总价中。食堂采购原料中，扶贫产品不得低于10%。

（4）餐厅工作日提供早、中两餐用餐；周末及节假日值班提供中午值班用餐，方便食品；早、晚为值班室提供方便食品。其他时间由双方协商确定供餐。乙方应对每顿餐食进行不少于48小时的留样，并按甲方需求提供检测报告。

（5）工作餐乙方根据甲方要求每周公布制作食谱，并由甲方审定，1月内食谱不能重样；接待餐乙方根据甲方具体要求执行。

（6）乙方负责餐厅厨具餐具等固定资产使用保管等，因使用保管不善造成损失的，由乙方负责采购补足。

（7）乙方负责每天对原物料进行接收、储存、保鲜；负责各种饭菜的加工制作，保证食品质量、卫生。

（8）乙方负责分餐、就餐服务及餐具清洗、消毒，以及所有区域及配套设施的卫生清洁及消毒。

（9）餐厅人力劳务（不少于4名厨师）费用由乙方承担，费用包含在合同总价中。

（10）餐厅伙食费专款专用，不得列为其他开支，乙方每月向甲方报告伙食费开支详情。

12、体能训练室服务。负责机关体能训练室的管理，提供不少于1名人员全天候做好健身房卫生清洁、器械养护、管理及健身运动的指导，每日8:30-18:00，遇特殊情况随叫随到。

13、洗衣房服务。负责机关洗衣房的日常服务和管理，并根据甲方需求增添相应的服务内容。每日8:30-18:00，遇特殊情况随叫随到。

14、洗车房服务。负责机关洗车房的日常服务和管理，并根据甲方需求增添要相应的服务内容。每日8:30-18:00，遇特殊情况随叫随到。甲方承担水电费，水电费用不包含在合同总价中。乙方负担人工及清洁耗材、工具费用。

15、每年电梯维保年检。乙方不具备本项服务能力的，应委托具备特种资质的专业公司，委托的服务单位须为A类资质特种设备检测维修单位，且须通过甲方审核认可方可委托。

16、其他要求：

（1）对化粪池每月检查一次，每年清掏2次，餐厅油烟净化器、排烟管道及隔油池每年清掏2次，费用由乙方承担，费用包含在合同总价中；

（2）采暖系统在取暖季前进行全面维保检修，所需费用由甲方承担，

费用不包含在合同总价中；取暖季后由乙方对采暖设备进行全面检查维护；

（3）管理服务区域的物业档案资料及以后形成的资料按甲方要求报送；

（4）配合甲方开展文化、体育、展览等活动；

（5）甲方工作需要的其他服务。

二、服务条件：

1、服务地点：西安市国防动员办公室（原《西安市人民防空办公室》）（西安市未央区红旗东路888号）。

2、服务期：自2024年08月1日至2027年07月31日。

三、合同价款

1、合同总价款为人民币（大写）人民币玖佰肆拾肆万壹仟零贰拾陆元贰角捌分；￥9441026.28元。

2、本合同约定的物业管理服务费用及餐饮服务费用，包括但不限于服务中产生的人工费用、材料费用、设备费用、保险费用及税费等乙方履行本合同可能产生的一切费用。

四、款项结算

1、支付进度：

甲方按季支付服务费，每季服务费不高于合同价款的十二分之一（含税费），即人民币柒拾捌万陆仟柒佰伍拾贰元壹角玖分（￥786752.19）。人员就餐补助按照16元/天/人标准，根据实际就餐人员数量足额核算，人员就餐补助费用包含在合同总价中。甲方每季第一个月月底前支付当季服务费用，乙方应于付款前向甲方提供增值税普通发票。

2、水电气等能源费用由甲方直接向供应单位支付，水电气等能源费用不包含在合同总价中；在日常维修中若单次维修费用（材料及配件费用）超过500元的，费用由甲方另行支付，低于500元（含500元）的费用由乙方承担。

3、支付方式：银行转账。

4、结算方式：验收合格后由甲方填写《政府采购项目验收单》，乙方持中标通知书、服务合同、正式发票（按合同金额直开甲方）、政府采购项目验收单，与甲方进行结算。

五、双方的权利和义务

1、甲方权利义务：

（1）为服务人员提供基本的工作条件。

（2）按约定的时间和方式，根据物业工作服务质量，凭乙方开具合法有效的正式发票，按时足额支付相应服务费用。

（3）有权对乙方承诺的服务事项进行监督并提出合理化建议。对乙方未按合同约定履行服务义务的，有权要求乙方整改到位。

（4）协助乙方做好物业及餐饮服务人员管理和培训教育活动。

2、乙方权利义务：

（1）为物业及餐饮服务人员提供食宿，并按时足额发放薪酬。

（2）遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权，对本项目秩序实施综合管理，确保实现管理目标，并承担相应责任，自觉接受甲方检查监督。

（3）及时向甲方介绍汇报服务情况。

（4）乙方餐饮服务费用通过财政拨款及个人支付方式收取，乙方承诺按照本项目招投标文件规定提供餐饮服务。

六、质量保证

1、乙方应提供详细的服务标准和服务承诺，服务标准应当符合国家、行业和地方相关物业及餐饮服务标准。

2、乙方须结合甲方项目情况制定详细的物业及餐饮服务工作计划。

3、乙方应制定服务保障措施，如对服务态度、服务质量较差的服务人员有具体处罚办法。

4、提供详细的服务人员名单，分工明确，包括姓名、职务、职称、工作职责、联系方式等。

七、验收

1、初步验收：服务期满后，甲方根据招标文件和投标文件及相关文件，进行验收，确认服务标准和服务方式是否达到采购要求。

2、甲方组织乙方（必要时请有关专家）进行验收，验收合格后，填写政府采购项目验收单（一式伍份）作为对项目的最终认可。

3、乙方向甲方提供服务过程中的所有资料,以便甲方日后管理。

4、验收依据：

（1）招标文件、投标文件、澄清表（函）；

（2）本合同及附件文本；

（3）合同签订时国家及行业现行的标准和技术规范。

5、乙方应向甲方提交项目实施过程中的所有资料，以便甲方日后管理和维护。

八、违约责任

1、甲乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行。

2、由双方按《民法典》中的相关原则经平等协商后补充。

3、如因乙方工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给甲方造成损失或侵害，包括但不限于甲方本身的财产损失、由此而导致的甲方对任何第三方的法律责任等，乙方对此均应承担全部的赔偿责任。

4、乙方未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求的，甲方应当将乙方违约的情况以及拟采取的措施以书面形式报政府采购监管部门，根据政府采购监管部门的处理意见，甲方有权依据《民法典》及合同有关条款终止合同，并要求乙方承担违约责任。同时，政府采购监管部门

有权依据《政府采购法》及相关法律法规对乙方的违法行为进行相应的处罚。

5、如因甲方原因导致乙方无法提供服务或服务质量不能满足合同要求的，乙方无须承担违约责任。除双方另行协商一致并达成书面协议外，甲方仍应按合同约定总价款支付物业服务费用。因第三方原因导致乙方无法提供服务或服务质量不能满足合同要求的，双方协商解决。

6、甲方未经乙方书面同意，擅自要求乙方物业服务人员提供合同约定服务内容或服务时间范围以外的服务的，产生的费用和法律责任由甲方自行承担。若乙方因此承担了责任，有权向甲方追偿。

7、在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。不可抗力事件延续 15 个日历日以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

8、甲方每季度针对乙方物业服务召开评价会议，进行量化考核，若季度考核分数低于 90 分的，甲方有权就乙方服务不足部分提出整改意见，乙方每年度季度考核分数累计两次低于九十分的，甲方除向乙方书面提出整改要求外，乙方还应向甲方支付与一个季度应付款项 3%等额的费用作为违约金，即人民币 23602 元。乙方在履行合同中应向甲方支付的违约金，甲方有权从乙方物业服务费用中等额扣除。

九、不可抗力

1、不可抗力是指合同一方无法预见、无法避免并且无法克服和控制的客观情况，包括但不限于水灾、火灾、地震、次风及其他自然灾害、政府行为、法律变化、战争等。

2、任何一方由于不可抗力的原因不能履行合同时，应及时通知对方并应在上述事件消除后 15 日内提供有关主管部门的证明。因不可抗力事件导致任何一方不能履行或不能完全履行、迟延履行本合同项下有关义务时，

必须设法及时通知对方，并在不可抗力发生之日起15日内向对方提供有关证明，由于不可抗力导致合同无法继续履行，双方均不承担责任。如不可抗力的影响持续15天以上时，双方应通过友好协商解决合同履行问题，并尽快达成合同。

3、在不可抗力事件影响消除后的合理时间内，双方应协商决定是否修改、终止或继续履行本合同。

十、保密条款

1、乙方应遵守国家有关保密的法律法规和行业规定，并对甲方提供的资料负有保密义务。未经甲方同意，不得将承接政府服务项目获得的政府、公民个人等各种信息和资料提供给其他单位和个人。如发生以上情况，甲方有权索赔。

2、甲方有义务保护乙方的知识产权，未经乙方同意，不得将乙方交付的具有知识产权性质的成果文件、资料向第三方转让或用于本合同以外的项目。如发生以上情况，乙方有权索赔，但甲方依据相关法定职责对外公开的除外。

3、本条款为独立条款，本合同的无效、变更、解除和终止均不影响本条款的效力。

4、双方拟定的其他条款。

十一、争议的解决

1、在执行本合同中发生的或与本合同有关的争端，双方应通过友好协商解决，经协商在15个日历日内不能达成协议时，则向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼解决争议：

2、在诉讼期间，本合同应继续履行。

十二、合同变更

除《中华人民共和国政府采购法》第49条、第50条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

十三、合同生效

1、合同经双方法定代表人（负责人）或授权委托代理人签名并加盖单位公章并由采购代理机构盖章后生效。

2、合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的，须经政府采购监管部门审批，并签书面补充协议报政府采购监督管理部门备案，方可作为主合同不可分割的一部分。

3、本合同一式陆份，自双方签章之日起起效。甲方贰份，乙方贰份，政府采购代理机构壹份，同级财政部门备案壹份，具有同等法律效力。

十四、其他事项

1、鉴证方作为集中采购代理机构对合同进行确认。

2、西安市财政局政府采购管理处在合同的履行期间以及履行期后，可以随时检查项目的执行情况，对采购标准、采购内容进行调查核实，并对发现的问题进行处理。

3、招标文件、投标文件、澄清表（函）、中标通知书、合同附件均成为合同不可分割的部分。

4、合同未尽事宜，由甲、乙双方协商并经鉴证方确认后签订政府采购补充合同，与原合同具有同等法律效力。（以下无正文）

甲 方	乙 方	鉴 证 方
西安市国防动员办公室 （盖章）	诚悦物业服务集团有限公司 （盖章）	西安市市级单位政府采购中心 （盖章）
地址：	地址：陕西省西安市高新区锦业一路19号旗远锦樾2号楼二层10207室	地址：西安市未央区文景北路16号白桦林国际B座
邮编：	邮编：	邮编：710018
法定代表人：	法定代表人：	业务二处负责人： （签字）
被授权代表：（签字）	被授权代表：（签字）	审核人（签字）：
电话：	电话：029-89381952	承办人（签字）：
传真：	传真：	电话：029-86510151-80705
	开户银行：中国民生银行西安高新开发区支行	传真：
	帐号：1203014210003578	
日期：　　年　月　日	日期：　　年　月　日	日期：　　年　月　日

附件：双方授权代表身份证明\委托授权书