

政府采购项目

项目编号：BC2024-004

陕西省虢镇强制隔离戒毒所

2024 年物业管理服务项目

# 物业服务委托合同

甲方：陕西省虢镇强制隔离戒毒所

乙方：宝鸡永信物业管理有限公司

二〇二四年四月

## 第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：陕西省虢镇强制隔离戒毒所

受托方（以下简称乙方）：宝鸡永信物业管理有限公司

陕西省虢镇强制隔离戒毒所 2024 年物业管理服务项目（项目编号：BCC2024-004）通过政府采购，由宝鸡市政府采购中心进行采购，通过平等竞争，现交由乙方进行物业管理服务。根据招标文件要求及投标文件承诺，经甲乙双方友好平等协商，依据《中华人民共和国民法典》及其它相关法律法规签订本合同，并达成以下合同条款，双方共同遵守。

第二条 物业基本情况：

物业类型：保洁及绿化物业管理

座落位置：宝鸡市陈仓区建国路 15 号

管理范围：项目保洁面积：75191.18 m<sup>2</sup>，其中办公用房面积 13812.06 m<sup>2</sup>、附属用房面积 3379.12 m<sup>2</sup>、室外保洁区面积 32000 m<sup>2</sup>。

养护面积：26000 m<sup>2</sup>

本项目为陕西省虢镇强制隔离戒毒所物业管理服务项目。位于陕西省宝鸡市陈仓区建国路 15 号，占地面积约 24 万平方米，主要内容  
包括：

保洁服务：负责戒毒所内所有办公用房、附属用房、室外区域的

清扫、保洁、垃圾清理、四害消杀等工作。；

绿化养护服务：负责戒毒所内所有绿化带及花草树木、水系、园林景观的浇水、修剪、施肥、除杂、巡查、病虫害防治等养护工作；

会务服务：负责会议室及多功能厅等场所举办的各类会议、活动期间迎宾、会务等劳务性服务，以及会议室内设备设施的报修工作；

设备设施维修服务：负责戒毒所内所有建筑物的上下水管道、电力线路、中央空调系统、电梯设备、建筑物内的灯具、电插座、水龙头等设施设备日常运行管理、维护、维修服务。

## 第二章 委托管理事项

第三条 办公用房、附属用房、室外区域的清扫、保洁、垃圾收集及转运、消杀等保洁服务；

第四条 戒毒所内所有绿化带及花草树木的修剪、施肥、病虫害防治等绿化养护服务；

第五条 水、电、气、暖、消防等设施设备的日常运行管理；

第六条 物业范围内其他临时委托事项。

## 第三章 合同期限

第八条 1、自合同签订之日起1年（自2024年01月01日至2024年12月31日）

2、合同期满后，双方若无异议，合同可自动续签。

第九条 正式服务期内乙方提供的服务保障应当符合协议内容及要求，如不符合，乙方应按照甲方的要求及时进行整改，否则甲方有权依据《民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求乙方赔偿损失。

## 第四章 合同金额及付款方式

第十条 1、服务费总费用为：¥689500.00元，大写人民币：陆拾捌万玖仟伍佰元整。合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。付款时间分两次付款，合同签订后并完成进场进行第一次支付，即合同总额的50%，金额为344750（元），乙方提供增值税普通发票，甲方于收到发票后十五日内银行对公转账到乙方基本账户。12月31日前完成余款支付，即344750元。

2、实际服务金额超出合同金额部分，双方可签订补充协议，补充协议同本合同具有同样法律效力。

第十一条 合同金额包含了人员薪资、社保福利费、保洁日常工具类耗材、服装费、物业办公费等，合同总价一次性包死不受市场价格变化因素的影响。合同金额不包含行政办公区的办公用品、劳保用品、低值易耗品。因非乙方原因造成的现有物品、设备设施等发生损坏，需维修或更换，所产生的费用由甲方承担。

## 第五章 双方的权利和义务

第十三条 甲方权利

1、陕西省虢镇强制隔离戒毒所办公室为直接管理物业工作的指定主管部门。

2、甲方有权审定乙方提出的物业管理服务计划；对乙方服务进行定期或不定期检查。

3、甲方根据《全国物业管理示范小区、大厦标准及评分细则》及其他物业相关法律、法规、规章等制定物业服务监管细则，并对乙方的服务进行监督、建议、检查、督促改进。

4、乙方人员必须遵守甲方管理规定，服从甲方相关部门管理和监督，甲方对乙方人员、车辆有纠察权，对项目用房和设施设备的安全有检查权；

5、甲方有权对乙方员工的服务态度和质量进行监管，对服务质量差、态度差的员工有权提出调整要求，乙方应积极配合及处理。

#### 第十四条 甲方义务

1、甲方向乙方提供双方商定面积的管理和仓库用房。这些用房在合同期限内由乙方免费使用，合同到期后七天内退还。

2、按约定向乙方支付物业管理费用。

#### 第十五条 乙方权利

1、在服务达标前提下，有权要求甲方按时支付物业管理费用。

2、有权对甲方提出合同约定事项以外的其它要求事项进行协商解决。

#### 第十六条 乙方义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业服务及管理规章制度，必须保证所提供符合合同约定及国家质量标准。

2、与甲方指定的主管部门及时沟通，接受甲方的监督和要求，不断完善本项目物业管理规章制度、执行方案。

3、除甲方确认外，乙方不得转让其应履行的合同项目。

4、负责编制陕西省虢镇强制隔离戒毒所附属建筑物、设施、设备等的年度运行方案，经甲方审定后由乙方组织实施。

5、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改建或完善配套，须提出申请经甲方同意批准后方可实施。

6、配合甲方接受上级领导部门的监督检查，及时完成甲方主管领导要求的物业服务范围内的临时性工作。

7、保管好所有设施设备单据资料，随时接受甲方及其他有关部门的检查。

8、结合办公区实际情况制定相关应急预案，定期组织消防等应急演练，并协助甲方处理突发事件。

9、乙方必须遵循节约节能理念，贯彻落实省机关事务服务中心关于节能减排的各项规定要求，有效防止各种浪费，并及时有效处理物业清洁过程中产生的垃圾、污物、污水等。落实垃圾分类，遵守环保要求，不能产生污染。

10、乙方对甲方交付的房屋设备及材料器械应倍加爱护，不得破坏和改变房屋建筑结构。

11、乙方根据岗位要求和实际需要进行人员配备，并对物业工作人员定期进行培训和考核，按规定为其购买社会保险并报甲方审查。

12、乙方工作人员必须持有身份证、暂住证（或户口本），特殊岗位需提供户口所在地无犯罪记录证明、健康证，专业技术人员还必须持有主管部门颁发的执业证书。乙方根据需要聘用或者解聘物业工作人员时需报甲方审核。乙方所属工作人员调入、调出应将个人资料上报甲方备案，接受甲方审查和监督。

13、乙方应对所属人员加强教育管理，遵守行政事业单位各项规章制度和要求，对服务过程中所知悉的甲方各类信息应严格保密，落实保密要求。

## 第六章 物业管理服务质量

第十七条 各项物业管理服务质量必须达到甲方招标和乙方投标文件的标准。

第十八条 乙方必须有良好的商业信誉和健全制度，并根据需求配备一定数量的服务所需用品库存。

## 第七章 责任及费用

第十九条 陕西省虢镇强制隔离戒毒所办公建筑本体的公共部分及公用设施设备维护或更新改造，由乙方提出方案，经双方协定后实施，所需经费由甲方提供。

第二十条 在合同期限内，甲方没有增加服务项目、内容的情况下，乙方自行增加工作人员，所增加的费用由乙方负责。

第二十一条 清洁工具、清洁消毒剂的使用按卫生部门指定的标准执行。

第二十二条 提供服务保障业务正常范围内合理的能源费用由甲方承担。

第二十三条 办公楼污水处理符合国家处理标准要求，乙方承担运行维护工作。

第二十四条 乙方员工在工作过程中损坏甲方设备、物品，应按价赔偿。

第二十五条 乙方在工作区域内违法犯罪属实，应赔偿并承担相应的法律责任。

第二十六条 乙方对所属员工必须严格管理，如在项目区域内发生劳资纠纷、意外（生病、伤亡事故）或触犯国家法律等，由乙方承担责任。

第二十七条 乙方按合同约定服务甲方，甲方定期组织人员对服务进行评定。

## 第八章 违约责任

第二十八条 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，甲方应正常支付物业管理费用或给予乙方相应补偿。

第二十九条 如因乙方原因，造成不能完成规定管理目标的，甲方有权要求乙方限期整改，否则乙方应给予甲方相应补偿。

第三十条 因甲方房屋建筑、设施设备质量或安装技术原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善原因造



成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。

第三十一条 如因在管理服务期间，甲方未能按时支付乙方物业管理费而导致乙方不能正常提供日常服务工作的，其责任由甲方负责。

第三十二条 甲乙任意一方无正当理由不能提前终止合同，否则给对方造成的经济损失应给予补偿。

第三十三条 以下情况乙方不承担责任：

1、遇到不可抗力事件导致物业管理服务中断的；

## 第九章 合同的终止

第三十四条 任何一方如遇不可抗力事件而丧失履约能力的本合同自行终止。

第三十五条 乙方如有下列六种情况发生，甲方有权单方面终止合同：

- A. 不履行合同约定义务的；
- B. 因破产或无清偿能力的；
- C. 擅自更改合同价款；
- D. 弄虚作假、以旧换新、以次充好的；
- E. 所提供无法达到合同标准；
- F. 未经甲方同意，乙方私自转让合同的。

## 第十章 其他事项

第三十六条 服务范围限于合同规定范围，超出合同规定范围的服务

项目可采取用有偿方式或另行签订补充协议及价款。

第三十七条 甲方的监管人员将不定期对乙方的管理情况进行 检查、评定。

第三十八条 乙方在本项目物业服务工作得到表扬表彰的，甲方应酌情予以奖励以资鼓励。

第三十九条 在执行本合同的过程中，须遵守由双方符合资格人员签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函等）即成为本合同的有效组成部分，其生效日期为双方盖章之日期。

第四十条 合同终止时乙方应将所有物业管理及相关资料完整的交给甲方。

## 第十一章 附则

第四十一条 本合同在履行期间发生争议，双方协商解决。协商不成时，任何一方可向合同履行地当地人民法院提起诉讼。

第四十二条 本合同一式八份，甲方五份，乙方两份，宝鸡市政府采购中心一份，具有同等法律效力，双方签字并盖章后生效。

第四十三条 本合同附件，作为本合同的一部分，同本合同具有同等的法律效力。

第四十四条 因服务内容增加或减少致使双方对本合同的条款进行修订或补充的，双方以书面形式签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

陕西省强制隔离戒毒所物业管理服务项目合同

<p>甲方（公章）：陕西省强制隔离戒毒所</p> <p>代表人或授权委托人签字：</p> <p>业务电话：</p> <p>组织机构代码：</p> <p>开户银行：中国工商银行股份有限公司 宝鸡陈仓区支行</p> <p>银行账户：2603021729200074669</p> <p>地 址：</p> <p>签订日期：2024年4月15日</p>	<p>乙方（公章）：宝鸡永信物业管理有限公司</p> <p>法人代表签字或盖章：</p> <p>业务电话：0917-3600699</p> <p>统一纳税识别号：916103030817274463 </p> <p>开户银行：陕西宝鸡金台农村商业银行联 盟支行</p> <p>银行账户：2703021001201000025189</p> <p>地 址：宝鸡市金台区大庆路北 67 号</p> <p>签订日期：2024年4月25日</p>
---	--

附件：服务人员一览表

岗位名称	人数	备注
项目经理	1	
管理员	1	
保洁员	10	
绿化养护	3	
工程维修	2	
合计	17 人	本项目固定人数配置
兼职会务服务	3 人	兼职人员不计入总人数