

政府采购项目

竞争性磋商

西安市阎良区人民法院 物业管理服务合同

(编号: XCZX2024-0065-3)

甲 方: 西安市阎良区人民法院

乙 方: 西安欣宇物业管理服务有限公司

鉴证方: 西安市市级单位政府采购中心

2024 年 7 月

中国 西安



服务合同

甲方：西安市阎良区人民法院

乙方：西安欣宇物业管理服务有限公司

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竞争性磋商，确定乙方为西安市阎良区人民法院物业管理服务项目（XCZX2024-0065-3）成交供应商。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竞争性磋商文件、成交通知书，经甲、乙双方协商，达成如下合同条款。

一、服务内容

提供卫生保洁、食堂服务等，主要包含：

- 1、负责物业管理工作；
- 2、负责院内活动区、自行车棚、机械车位、办公场所、卫生间及会议室等公共区域的卫生；
- 3、负责院内的生活垃圾清运、各个办公室及门厅玻璃清洗的清洗等工作；
- 4、负责做好会务保障工作（会场卫生、会场布置、会议服务等）；
- 5、负责以分餐制的形式供应早、午餐，提供饭卡充值服务；
- 6、负责同当前物业公司业务交接并结算可能产生的有关费用。

二、服务条件：

（一）服务地点：西安市阎良区人民法院

（二）服务期：自 2024 年 8 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

三、合同价款

（一）合同总价款：肆拾柒万肆仟元，¥474000 元；其中物业管理费（大写）叁拾肆万壹仟贰佰叁拾元，¥341230 元；餐厅食材费（大写）壹拾叁万贰仟柒佰柒拾元，¥132770 元。甲方职工充缴的费用，由物业公司收取用于食材支出，由甲方监督支出情况。

(二) 合同总价包括：餐厅人员、会务、保洁等人员工资及社保、餐厅食材耗材费、生活垃圾（不含厨余垃圾）清运及处理费等，其中：

1、物业费主要包含办公区域的物业服务，生活垃圾清运，门厅玻璃清洁、消毒杀菌、开荒服务的人工及大型工具费，全部人员工资及社保等。

2、餐厅食材费主要包含餐厅11个月食材耗材费。

(三) 合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

四、款项结算

(一) 服务费每季度结算一次，采购人收到发票后于每季次月20日前付清，每次支付的服务费=合同总价的1/4。

(二) 支付方式：银行转账。

(三) 结算方式：验收合格后，服务商持服务合同、正式发票，与甲方结算。

五、双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1、甲方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，有权要求乙方整改到位。如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经市政物业管理主管部门认定，甲方有权终止合同；

2、甲方不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

3、协助乙方做好物业管理和宣传教育、文化活动；

4、甲方应按照合同规定，付给乙方服务费用。

(二) 乙方的权利和义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度；

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，对本项目物业实施综合管理，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物业工作及物业使用和运行情况;

4、妥善保管和正确使用本物业的档案资料,及时记载有关变更信息,不得泄露甲方任何个人信息或将信息用于物业管理活动之外的其他用途;

5、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设备、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案,经双方议定后由乙方组织实施;

6、管理期满时向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部物业管理档案及有关资料;

7、因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因,达不到使用功能,造成重大事故的,由甲方承担责任并作善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成的重大事故,由乙方承担责任并负责善后处理,造成甲方经济损失或工作不便的,应当赔偿甲方的经济损失(产生质量事故的直接原因,以政府主管部门的鉴定为准)。

六、质量保证

(一)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服务标准。

(二)在服务期限内,遵循零干扰服务。乙方不得干扰或阻碍甲方对该办公区域和公共区域的正常使用。

(三)乙方在提供物业服务时因维修、养护、管理不当或未尽义务,导致甲方或第三方人身损害或财产损失的,应承担全部责任和费用。

七、验收

(一)服务内容完成后先由乙方进行自检,自检合格后邀请甲方进行验收。甲方确认乙方的自检内容后,组织乙方进行最终验收,验收时乙方应派员参加,共同对验收结果进行确认,并承担相关责任。

(二)乙方向甲方提交服务实施过程中的所有资料。以便甲方日后管理和维护。

(三)验收依据:

- 1、竞争性磋商文件、竞争性磋商响应文件、澄清表（函）；
- 2、本合同及附件文本；
- 3、国家相应的标准、规范。

八、违约责任

（一）按《民法典》中的相关条款执行。

（二）未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求，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》有关条款及合同约定终止合同，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。

（三）在本合同履行过程中，双方因违约或造成对方经济、社会效益等损失的应当赔偿。

（四）未经甲方同意，乙方不得擅自将本合同服务转包第三方承担。

九、保密条款

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）保密费用已包含本合同总价款内，乙方不再另行向服务商支付保密费用。

（五）保密期：长期。

十、争议解决

对本合同执行过程中发生的一切争议，双方友好协商解决，如协商不能解决，依法向采购人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十一、合同变更

在合同的执行期内，双方均不得随意变更或解除合同。如因项目需求情况发生变化，需要项目变更的，应双方协商后签订项目变更协议，并经鉴证方确认后生效（如双方变更事项不能达成一致的，仍按原合同履行，否则视为违约）。

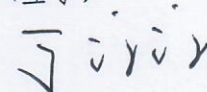
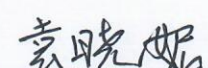
十二、合同生效

本合同一式肆份，甲方持贰份，乙方持贰份，本合同甲、乙双方签字盖章后生效，合同执行完毕后，自动失效（合同的服务承诺则长期有效）。

十三、其他事项

（一）竞争性磋商文件、竞争性磋商响应文件、澄清表（函）、成交通知书、合同附件均成为合同不可分割的部分。

（二）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。

甲 方	乙 方
西安市阎良区人民法院  (盖章)	西安欣宇物业管理服务有限公司  (盖章)
地址: 陕西省西安市阎良区凤凰东路35号	地址: 西安市阎良区前进路东段北侧
邮编: 710089	邮编: 710089
法定代表人:	法定代表人: 
被授权代表: (签字) 	被授权代表: (签字) 
电话:	电话: 029-81668666
传真:	传真:
	开户银行: 工行阎良支行
	帐号: 3700029019006113065
日期: 2014年8月8日	日期: 2014年8月7日