

SKL-86-12-2025-5P

项目编号: SNCG-FM-2025242

物业管理服务合同



采购方 (甲方): 陕西省工人疗养院

服务方 (乙方): 西安世合物业管理有限公司

物业管理服务合同

甲方(采购方): 陕西省工人疗养院

法定代表人: 冯曦

地址: 西安市临潼区康复路28号

联系电话: 029-83851996

乙方(服务方): 西安世合物业管理有限公司

法定代表人: 李映凯

地址: 陕西省西安市莲湖区大土门 56 号

联系电话: 029-87283296

陕西省工人疗养院(以下简称甲方)2025年度物业管理服务项目,委托陕西省省级单位政府采购中心组织竞争性磋商采购,选定西安世合物业管理有限公司(以下简称乙方)为该项目成交服务方。根据《中华人民共和国政府采购法》及相关的物业管理法律、法规,本着自愿、平等、诚实、守信、友好合作的原则,双方共同协商,就乙方向甲方提供物业管理服务事宜,以及甲乙双方委托期间的责权利关系,订立本合同。

第一章 委托服务范围、内容及要求

本项目为陕西省工人疗养院2025年度物业管理服务项目,主要服务范围:绿化服务、保洁服务、工程维护。

一、绿化服务

对陕西省工人疗养院工作区及院区外所属的花草树木进行浇水、

施肥、喷药、修剪，补种养护，清理陕西省工人疗养院院内外绿化带及草坪纸屑等杂物及枯枝落叶。

二、保洁服务

(1) 负责陕西省工人疗养院体检中心、客房中心（只限于骊珠楼、劳模楼）、水疗中心、会议中心（只限于公共卫生间）、办公楼的室内及室外公共区域（包括但不限于走廊、楼道楼梯、电梯、卫生间等）进行清洁卫生服务；

(2) 负责陕西省工人疗养院道路（含水疗中心园区内北围墙和东围墙内消防道路）、广场、室内外公共卫生间、各楼宇周边（含水疗中心南墙外巷道）、陕西省工人疗养院南门及西门、屋顶、各绿化带、草坪、广场铺装、座椅、玻璃（除劳模楼、康复楼、骊珠楼高空玻璃除外）、垃圾箱、栏杆灯杆、指示牌、宣传灯箱、景观湖及设施等进行清洁卫生服务。

三、工程维护

(1) 负责公用设施、设备的日常运行和维修、养护，主要包括：给排水系统、供配电系统及各型室内外灯具、各型门窗和玻璃、各型卫生洁具、各型五金配件等的检修与维护；

(2) 负责办公桌椅等设施的日常维护、维修；

(3) 负责供暖系统、冷热供水系统（水泵房）、发电机组及空调主机的正常运行；

(4) 负责道路、广场的日常维护和养护。

四、建立本院内物业基础档案和日常运作档案管理工作；

五、双方协商约定的其他事项；

六、具体服务要求及服务标准详见附件 1。

第二章 服务条件

一、服务地点：甲方指定的地点

二、服务期：本合同签订的服务期为一年，自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

根据《财政部关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》（财库〔2014〕37 号）有关规定，本项目在合同期满前，甲方将对乙方进行考核，根据服务满意程度，甲方有权决定是否续签合同，累计合同履行期限不超过 3 年。

第三章 费用及付款

一、服务费用

合同约定每年物业服务费：¥1460000.00 元（大写：人民币壹佰肆拾陆万元整）。每月服务费¥121667.00 元（大写：壹拾贰万壹仟陆佰陆拾柒元整）

合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响，（含员工工资、社会保险、工装费用、器材费用、低耗品、办公费、福利津贴、税金和利润等。）

二、结算方式

银行转账，按月支付。甲方于每个月结束后进行验收，服务验收合格并收到乙方开具的正式发票（含税价）后，甲方在 10 个工作日内支付该月物业服务费用。

三、乙方收款账号；

名 称：西安世合物业管理有限公司

纳税人识别号：9161010468387198XD

地 址、电话：西安市莲湖区大土门 56 号 029-89548223

开户行：西安银行尚勤路支行

账 户： 309011520000024708

四、其他事项：

（一）涉及以下情形的，相关费用包含在合同总金额之内，由乙方承担：提供日常维修、维护及更换等零星维修所需的人工、服务费用（外委除外）。

（二）低值易耗品费用：涉及以下情形的，相关费用包含在合同总金额之内，由乙方承担：绿化养护工具、肥料、农药；

（三）苗木费用：涉及以下情形的，相关费用包含在合同总金额之内，由乙方承担：对于未达到养护质量的花草树木，由乙方根据现场实际情况进行维护、修复等补救工作，直到符合养护要求；

（四）客耗品费用：涉及以下情形的，相关费用包含在合同总金额之内，由乙方承担：保洁耗材、保洁工具；

第四章 管理运作方式

一、乙方接受甲方监督，在甲方指导下开展工作；

二、乙方严格按照本合同第一章约定委托服务范围、内容及要求向甲方提供服务；

三、换件费用和涉及外委专业保养、维修、清理、清洗费用由甲方支付（外委专业保养、清理、清洗费用包括：电梯月度保养维修与年检保险、以及中央空调机组、消防、配电、技防、化粪池清理、二

次供水水箱水池清理、院内外墙玻璃幕墙清洗（按保洁服务范围）、突发事件乙方能力以外的维修、保洁、绿化工作等的费用。外委专业维修、保洁、绿化：是指物业公司服务范围能力之外的需要委托外部专业公司进行维修、保洁、绿化的内容）。

第五章 甲方权利和义务

一、审核批复由乙方递交的有关院内物业管理建议性、整改维修、约定费用结算等书面材料；

二、甲方有权利监督乙方日常管理工作，并对乙方的管理质量进行随时检查，并要求乙方对管理中存在的问题进行改进，如因乙方管理不善或操作不当造成甲方经济损失或院内共享部位设施或设备损坏，乙方应承担赔偿责任并在合理时间内修复，如没有在合理时间内修复，甲方有权将相关修复费用在物业费用结算时扣除，如整体管理水平明显下降，在限期整改还达不到甲方要求的，甲方有权解除本合同；

三、甲方在合同生效后，乙方可以向甲方申请复印与物业管理相关的档案数据，并在双方终止合同时乙方交还给甲方，不得向第三方出示或转让；

四、按合同约定向乙方结算物业服务费用；

五、负责院内电、水、电信、网络等费用以及制冷供暖材料能耗费用；

六、不干涉乙方依法或依本合同规定所进行的管理和经营活动；

七、协调处理由乙方请求协助的物业管理过程中出现的纠纷矛盾；

八、由甲方为乙方提供项目管理处办公用房，工作人员休息处及

保洁绿化用品存放处。

第六章 乙方权利和义务

一、从院内管理目标定位要求出发，制订本院内环境管理各项规章制度和考核制度，有效地开展各项管理服务工作；

二、负责本院内委托合同责任内的日常管理服务应尽事务，积极做好甲方机动相关事务的配合工作；

三、有权依照相关法规、本合同范畴和院内的有关规定，对违章违规行为进行协调和处理；

四、接受行业主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和其它物业使用人的监督；

五、对本院内的共享设施不得擅自占用和改变其使用功能，如在本院内管理中需扩建、完善配套项目，须经甲方批准后方可实施；

六、乙方按工作需要在本院内设置项目服务管理处；

七、建立院内的项目管理档案，并负责及时记载有关变更事项；

八、参与检查、监督第三方施工、维修质量和施工现场管理；

九、积极配合甲方开展人文宣传活动，以及各项人性化服务工作；

十、本合同终止时，须向甲方移交相关的院内及甲方相关财产和物业管理档案数据。

第七章 违约责任

一、如因甲方原因，造成乙方未完成管理目标或造成直接经济损失的，甲方应给予乙方相应经济补偿或承担相应责任。

二、如因乙方没有按照本合同约定的要求完成服务内容或未按本合同有关规定履行职责导致管理不善甚至发生重大失误的，造成经济

损失的，甲方有权终止合同，并根据本合同约定，将相关损失在结算乙方服务费用时予以扣减，同时乙方还应承担相应的行政责任或其他一切赔偿责任；

三、如甲乙双方违反本合同，或不履行本合同项下义务，或履行本合同项下义务不符合约定的，或明确表示或以其行为表明将不履行本合同项下的任一条款义务、承诺或陈述保证事项，均属于违约行为，应向对方承担相应的违约责任，包括但不限于赔偿因该等违约行为而使对方遭致或支付的全部损失、债务、税费、损害赔偿、判决、和解及开支，包括合理的律师费用和开支（合称“损失”）。

第八章 其它事项

一、本合同执行期间，如遇不可抗力的自然因素（如台风、地震等突发事件）造成人员伤亡、经济损失的，双方应相互体谅，共同协商，及时进行妥善处理；

二、因院内建筑质量、设备设施质量或安装技术原因，达不到使用功能和造成重大事故的，产生质量事故的直接原因，由甲方负责作善后处理乙方配合，产生事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准；

因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理，产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准；

三、本合同要求的或根据本合同做出的任何通知、请求、要求和其他通信往来应以书面形式进行，并应送往：

甲方：陕西省工人疗养院

地址：陕西省西安市临潼区康复路 28 号

电话：029-83851996

乙方：西安世合物业管理有限公司

地址：西安市莲湖区大土门 56 号

电话：029-87283296

前述通知或其它通讯往来如当面送递，则一经面交即视为送达；如以特快专递方式发出，在投邮后 48 小时（法定节假日除外）即视为送达；

上述一方通讯地址或联络方式发生变化，应自发生变化之日起 10 日内以书面形式通知其他方。任何一方违反前述规定，除非法律另有规定，变动一方应对由此而造成的影响和损失承担责任。

第九章 保密

（1）在本合同订立前、履行中、解除或终止后，乙方及乙方参与本合同履行的人员（以下简称“乙方人员”）对履行本合同过程中获取的和甲方提供的资料、信息负有严格保密责任，未经甲方事先书面同意，乙方及乙方人员不得以任何形式将保密内容以明示、暗示的方式向任何第三方披露。

（2）本保密条款具有独立性，不受本合同的终止或解除的影响。

第十章 合同更改、补充与终止

一、经双方协商一致，可对本合同有关条款进行更改或补充，以书面形式签订补充合同为准，与本合同具有同等效力；

二、本合同附件经双方确认盖章后，与本合同具有同等效力；

三、合同规定的管理期满，本合同自然终止。

四、本合同在履行中如发生争议，应友好协商或报请行业主管部门调解，协商，调解不成的，可向甲方所在地人民法院起诉；

五、本合同一式五份，甲乙双方各执贰份，政府备案一份，具有同等法律效力；本合同附件 1 为本合同不可分割的组成部分，与本合同正文具有同等法律效力。

六、本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方：陕西省工人疗养院（盖章）

甲方代表人：（签字）

签订日期：2025 年 12 月 30 日

乙方：西安世合物业管理有限公司（盖章）

乙方代表人：（签字）

签订日期：2025 年 12 月 30 日