

合同书



物 业 服 务 合 同

甲方：陕西省体育运动服务保障中心

乙方：西安荣信生活服务集团有限公司

鉴证方：陕西省省级单位政府采购中心

鉴证方就甲方所需服务，在陕西省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，确定乙方为陕西省体育运动服务保障中心2025年度建西街园区物业服务项目（项目编号：SNCG-FM-2025068）成交供应商。根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》以及陕西省政府采购中心竞争性磋商、成交通知书，经甲、乙双方协商，鉴证方确认，达成如下合同条款。

一、服务条件

（一）服务地点：

名称：陕西省体育运动服务保障中心2025年度建西街园区物业服务项目

地址：西安市碑林区建西街21号体育局家属院

服务范围为陕西省体育局家属院建西街园区除商业、住户自有面积外的所有公共区域，体彩大楼（1、2、3、4、5、6、11层公共区域、室外公共区域、两部客梯及一部观光电梯），老办公楼室外公共区域道路、空地，各楼宇大厅、楼梯间、公共区域等，垃圾站、门岗、锅炉房、绿地、广场、凉亭等区域。

（二）服务期：合同签订后1年

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，采购人将对成交供应商进

行考核，根据服务满意程度，采购人有权决定是否续签合同，累计合同履行期限不超过3年。

二、合同价款

中标服务费 657100 元/年，合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

三、款项结算

（一）支付方式：银行转账

（二）货币单位：人民币

（三）结算方式：物业服务费按月结算，甲方根据《建西街园区物业管理考核制度》每月进行不少于四次考核，通过考核评定每月支付物业费用，每月实际支付费用=（月服务费/当月天数*当月实际服务天数）。成交供应商于当月服务期满后5个工作日内，按照当月服务费用开具等额正式发票，采购人收到发票之日起5个工作日内向成交供应商支付该月物业服务费。

四、在签订合同前，成交供应商应按照磋商文件第三章《磋商内容及采购要求》中所有承诺事项要求落实，如未在规定时限内按要求完成所承诺事项的，则视为主动放弃成交资格。

五、服务保证

（一）人员雇佣及工资标准

- 1、成交供应商须保障人员待遇不得低于采购人所在地最低工资标准和社保最低缴费额。
- 2、成交供应商须与员工签订劳动合同，引起劳动关系问题由成交供应商负责。

（二）成交供应商提供服务时，服务要求应按不低于国家、省、市有关部门规定的质量标准执行。

- 1、成交供应商承诺与拟投入人员均有劳动合同或聘用协议。
- 2、成交供应商承诺工作人员按磋商文件落实。

六、服务承诺

（一）岗位要求及内容

保洁服务

1、室内环境

（1）地面清洁

- ①电梯前厅每日清扫 1 次，隔日拖擦 1 次，确保地面无杂物、污迹，目视干净；
- ②无电梯的楼内通道和楼梯每日清扫 1 次、每周拖擦 1 次，确保地面无杂物、污迹，目视干净；
- ③有电梯的楼内通道和楼梯每两周拖擦 1 次，确保地面无杂物、污迹，目视干净；
- ④大堂、门厅大理石、花岗岩地面每日拖擦 1 次，定期保养，保持材质干净、有光泽，无明显划痕和污渍。

（2）表面清洁

- ①涂料材质的墙面及 2 米以上贴砖墙面每 2 个月清扫一次，确保无蛛网，灰尘覆盖面积不超过墙面表面积的1%；
- ②2米以下贴砖墙面每 2 周擦拭 1 次，确保表面无明显污渍，反光率不低于90%；
- ③楼梯扶手、电梯按钮、照明开关按钮每 2 日清扫 1 次，确保表面无指纹、无灰尘残留；
- ④栏杆、窗台、消防栓、标识牌等共有设施每 2 周擦抹 1 次，确保表面无可见污渍；
- ⑤天花板、共用照明灯具每 2 个月除尘 1 次，确保无明显污渍和蛛网，灰尘覆盖面积不超过灯具表面积的5%；
- ⑥门、窗等玻璃每 2 个月擦拭 1 次，其中门厅玻璃每 2 周擦拭 1 次，确保玻璃透明度达到95%以上，无明显水痕或污渍；

⑦天台、屋顶保持清洁，确保无垃圾、无积水，可视范围内杂物数量不超过 3 件；

⑧电梯轿厢每日清扫、擦拭 1 次，每 2 个月对电梯门壁上光 1 次，确保表面光亮、无污渍，反光均匀。

（3）电梯轿厢

每日清扫、擦拭 1 次，每 2 个月对电梯门壁上光 1 次，确保表面光亮、无污渍，目视干净，无指纹和灰尘。

（4）公共卫生间

每天全面清洁 2 次，确保无明显异味，地面无水渍、污渍，洗手台、马桶等设施表面干净、无污渍，目视干净。

2、室外环境

（1）硬化道路、绿地、明沟

硬化道路地面每日清扫 1 次，其中广场砖地面每 2 周拖擦或冲洗 1 次，确保目视地面干净，地面垃圾滞留时间不超过 2 小时，积水、积雪清扫及时，确保无积水、积雪残留；绿地、明沟每 2 周清理 1 次，确保无杂物、无积水，目视干净。

（2）共用照明灯具、宣传栏等

每 2 周擦抹 1 次，目视无污渍、明亮整洁（2 米以上部分每 2 个月擦抹 1 次）。

（3）水景池

打捞漂杂物，保持水体清洁，水面无漂浮物；定期对水体投放药剂或进行其他处理，保持水体无异味。

(4) 定期灭虫除害

每 2 个月对窨井、明沟、垃圾房喷洒药水 1 次，每半年灭鼠 1 次。喷洒 农药、投放鼠饵必须提前告知业主/物业使用人。

每 2 个月对窨井、明沟、垃圾房喷洒药水 1 次，每半年灭鼠 1 次。喷洒 农药、投放鼠饵必须提前告知业主/物业使用人。

绿化管理

1、植物日常养护

草坪基本保持平整，无坑洼、下陷，每年剪草四遍以上，及时浇灌，定期清除杂草、杂物，保持生长良好。

2、植物修剪、施肥

(1) 乔、灌木每年修剪至少 2 遍，基本无枯枝、萌蘖枝，生长良好，树冠完整，树木基本无倾斜；篱、球、造型植物按生长情况和造型要求及时修剪，每年 8 遍以上，基本无缺枝、无斑秃；地被、攀援植物修剪、整理及时，每年二遍以上，基本无枯枝。

(2) 按植物品质、生长、土壤状况合理施肥，每年至少 4 遍。

3、病虫害防治

做好病虫害防治，主要病虫害发生率低于 8%。

4、枯死的花草树木及时清除，并适时补栽补种。

安保巡逻

1、物业管理区域出入口 24 小时值班，8 小时立岗，重点区域、重点部位每 3 小时巡查一次，并有巡查记录。

2、设有安防监控报警系统的，应 24 小时值守，摄录像资料按约定期限保

留。

3、进出物业管理区域的车辆实行登记管理。

4、对进出物业管理区域的装修施工人员、服务人员实行临时出入证管理。

5、引导业主遵守管理规约(临时管理规约)的约定，禁止饲养家禽、家畜，饲养宠物必须符合相关规定，对违反者及时劝止、报告，并配合有关部门进行处理。

6、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急处理预案，事发时及时报告甲方并协助采取相应措施。

垃圾清理及分类

负责服务区域内垃圾收集、分类、清理，以及垃圾台、作业地面冲洗等。设有垃圾中转站的，根据实际需要进行冲洗、消杀有效控制蚊、蝇等害虫孳生，垃圾分类严格执行省市相关部门规定，分类方案详细、合理、全面，分类制度、措施到位，能有效推动垃圾分类工作开展。

车辆管理

负责园区日常停车秩序维持，引导车辆有序停放，确保园区停车规范、交通畅通。特别是上下班高峰期交通疏导，违停车辆提醒及劝阻等工作。

水、电锅炉管理

积极配合园区水、电、锅炉等特种设备相关安全管理工作。

日常工具

供应商提供本项目所需要的清洁工具清单，包含：①工作服装和清洁工具②劳保用品和消耗品。

管理制度

供应商针对本项目具有良好的管理制度，方案中应包含：①岗位职责：具有岗位工作标准、服务质量标准、现场质量控制体系、②内控制度：具有保密制度、管理组织机构、问责机制、监督机制、自查制度、③人员管理制度：具有员工日常管理办法、请销假制度、奖惩措施、激励机制、仪容仪表制度。

应急预案

供应商需具有可能遇到的紧急或意外情况的应急方案，方案包括：①停水、停电、电梯困人②重要工作日的各类检查及大型活动的处置措施③打架斗殴、寻衅滋事、意外伤亡等群体性公共安全事件。

档案管理

根据本项目特点制定档案管理方案，方案内容包括：①针对各岗位职责范围内产生的资料具有合理的规划、保管和移交措施②针对拟派人员具有人事档案资料、日常工作资料。

培训考核方案

供应商根据本项目制定详细、可行的培训考核方案，保证上岗人员的专业素质、服务质量符合采购人要求，方案包含：①岗前培训②定期常态化培训③培训后的成果验收和考核。

机构建设

根据本项目特点提供机构建设方案，方案包含：①组织机构运行配备方案②专业服务团队人员的职能分工方案。

供应商承诺

- 1、承诺接受采购人对本项目服务的考核、监督及管理；
- 2、定期调研采购人对服务质量的满意度并加以改进，确保服务工作的 优质高效；

3、具有足够的可调度人员储备，以应对园区重大、突发事件的绿化、保洁、安保、停车有序任务等完成；

4、承诺上岗人员固定，不随意更换，若出现服务人员因事、病等不能工作的，能及时调整其他服务人员补充，确保服务工作的正常进行。

实质性条款

1、供应商须承诺：拟投入本项目上岗人数不少于 15 人。

2、供应商须承诺：所有安保人员（6 人）均持有保安员上岗证。

3、供应商须承诺：拟任项目经理不得同时兼任其他项目的项目经理。

4、供应商须承诺：积极配合园区水、电、消防监控工作。

具体以响应文件、澄清表（函）、合同和随服务的相关文件为准。

七、质量保证

1、乙方所投产品的生产（包括设计、制造、安装、改造、维修等）、投入使用的材料等均完全符合国家现行质量、安全、环保标准和要求。

2、乙方将严格按照国家现行相关储存、运输、安装调试技术标准及规范、服务标准及规范、施工标准及规范，在规定的时限内，保质、保量完成项目全部内容，并向采购人交付合格产品。

3、对于因产品生产质量以及储存、运输、安装调试、服务、施工等过程中产生的任何安全事故，乙方承担全部责任。

4、乙方提供的货物、工程、服务等符合现行的国家、行业、地区、企业标准及要求，标准不一致的，以更为严格的为准，我方对提供的货物、工程、服务等的质量、安全、环保等承担全部责任。

八、违约责任

（一）按《中华人民共和国民法典》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，采购人有权依据《中华人民共和国民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求成交供应商承担违约责任；

（三）成交供应商未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求，采购人有权对成交供应商发出整改通知；经采购人通知后 15 日内，成交供应商仍未按合同要求提供服务或服务质量不合格的，采购人有权终止合同，并要求成交供应商支付合同总金额20%的违约金；

（四）任何一方无正当理由不得解除本合同，确需解除的应提前一个月通知对方，并赔偿对方一个月服务费；

（五）成交供应商在服务过程中发生任何安全事件或责任事故，均由成交供应商承担所有赔偿责任，赔偿范围包括但不限于直接经济损失、间接经济损失。

（六）成交供应商或服务人员违反合同所约定之义务，影响合同约定区域的安全或导致采购人其他方面损害，经采购人三次警告或仍无整改，采购人有权单方面终止合同，并要求成交供应商支付合同总金额20%的违约金。此外，采购人有权要求成交供应商继续履行合同义务或采取补救措施，且不影响采购人要求赔偿损失的权利。此外，成交供应商应在事故发生后立即启动应急处理措施，确保园区环境整洁、安全、有序。采购人有权单方面解除本合同，如因此对采购人造成任何损失或致使采购人承担任何责任的，采购人有权向供应商全额追偿。

（七）成交供应商在受委托服务期内，不得将保洁服务及绿化养护服务、日常维修及管理服务以及采购人未书面许可转让的其他服务整体或部分转让第三方经营，如有违约，采购人有权单方解除合同，并要求成交供应商支付合同总金额20%的违约金；

（八）成交供应商在保洁服务及绿化养护服务、日常维修及管理服务中未达到合同规定的相关质量标准，采购人将有权责令其限期整改，经采购人书面通知整改后仍未达到标准，扣除成交供应商当月服务费的 1%-5%；

（九）成交供应商应当严格管理工作人员，因成交供应商工作人员的行为给采购人或第三人造成损失的，成交供应商应承担连带赔偿责任；

(十) 在采购人没有违约的情况下，成交供应商若中途停止服务，不能履行合同给采购人造成损失的，成交供应商应向采购人支付合同总金额20%违约金，并赔偿给采购人造成的一切损失，采购人有权终止合同。

九、争议解决

执行本合同中产生纠纷，由采购人与成交供应商双方协商解决；协商不成，向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十、采购人和成交供应商的权利义务（甲方：采购人；乙方：成交供应商）

（一）采购人的权利与义务

- 1、采购人为成交供应商保洁员提供水源、安全用电、照明，以保证正常作业。
- 2、采购人为成交供应商提供必要的物料、工具及设备存储场所。
- 3、协助成交供应商解决工作现场遇到的特殊问题。
- 4、采购人对成交供应商提供的保洁服务享有监督权和检查权，有权对成交供应商服务提出意见和建议的权利。
- 5、采购人对成交供应商的服务及清洁质量不满意时有权提出异议和要求返工；如不满意成交供应商保洁员的服务，可责令成交供应商及时调换。

（二）成交供应商的权利与义务

- 1、成交供应商按照采购人要求配置保洁员，并向采购人提供保洁员身份证复印件存档。
- 2、成交供应商提供的保洁员应身体健康、诚实勤劳。
- 3、成交供应商保洁员应严格按照操作规范、清洁标准进行工作，确保卫生质量。
- 4、成交供应商保洁员在工作期间，必须遵守采购人的规章制度，服从采购人的安排。

5、成交供应商应全力配合采购人特殊时期的大检查工作，按照检查标准做好卫生清洁工作。

6、成交供应商负责对所有保洁员的全面管理工作，并承担保洁人员的劳动用工及安全责任。

7、成交供应商在作业中应严格要求其保洁员做好各种防护措施，不得擅自挪用采购人的物品或进入与其保洁员作业无关的区域，因此造成成交供应商人员人身、财产损害的，由成交供应商自行承担责任。因此给采购人造成的损失，成交供应商应承担赔偿责任。

十一、合同生效及其他

(一) 本合同自签订之日起生效。

(二) 合同份数由采购人和成交供应商具体商定。

(三) 未尽事宜由双方在签订合同时具体明确。

甲方：陕西省体育运动服务保障中心 乙方：西安荣信生活服务集团有限公司

法定代表人（授权代表）：

法定代表人（授权代表）：

地址：西安市碑林区建西街99号

地址：西安市高新区科技路1号
海星城市广场1栋单元10601

开户行：中国银行股份有限公司

开户行：民生银行西安高新开发区支行

西安南关支行

账号：10471004551

账号：12030114210012451

联系方式：8958335

联系方式：

签订日期：2025.6.30

签订日期：2025.6.30