

陕西省新周强制隔离戒毒所 物业管理服务采购合同



甲方：陕西省新周强制隔离戒毒所

乙方：西安聚美物业服务有限责任公司

签订日期：2026年 月 日



甲方：陕西省新周强制隔离戒毒所

乙方：西安聚美物业服务有限责任公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规的规定，陕西省新周强制隔离戒毒所（以下简称：“甲方”）通过陕西省省级单位政府采购中心以公开招标的方式确定西安聚美物业服务有限责任公司（以下简称：“乙方”）为陕西省新周强制隔离戒毒所物业管理服务采购项目的乙方。现双方本着平等、自愿的原则，就乙方为甲方提供 2026 年度物业服务事宜，达成如下协议：

一、服务条件

（一）服务地点：陕西省西安市周至县广济镇候广路 4 号

（二）服务期限：2026 年 2 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日

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，在乙方考核合格的前提下，双方可协商续签下一年度合同。

二、合同价款

合同总价 585000 元（大写：伍拾捌万伍仟元整）（11 个月），合同价款为含税价。

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：按月根据考核情况支付物业服务费。

乙方应在次月 10 日前向甲方提供增值税专用发票，甲方在 10 个日历日内以银行

甲方：陕西省新周强制隔离戒毒所

乙方：西安聚美物业服务有限责任公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规的规定，陕西省新周强制隔离戒毒所（以下简称：“甲方”）通过陕西省省级单位政府采购中心以公开招标的方式确定西安聚美物业服务有限责任公司（以下简称：“乙方”）为陕西省新周强制隔离戒毒所物业管理服务采购项目的乙方。现双方本着平等、自愿的原则，就乙方为甲方提供 2026 年度物业服务事宜，达成如下协议：

一、服务条件

（一）服务地点：陕西省西安市周至县广济镇候广路 4 号

（二）服务期限：2026 年 2 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日

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，在乙方考核合格的前提下，双方可协商续签下一年度合同。

二、合同价款

合同总价 585000 元（大写：伍拾捌万伍仟元整）（11个月），合同价款为含税价。

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：按月根据考核情况支付物业服务费。

乙方应在次月 10 日前向甲方提供增值税专用发票，甲方在 10 个日历日内以银行

转账的方式向乙方支付上个月相应金额的物业服务费。

四、服务内容

(一) 保洁服务

1、所区办公区域及院落（包括楼外周界、楼内门厅、楼梯间、走廊通道、会议室、卫生间、领导办公室）保洁及消毒。

2、室内公用区域服务及标准

(1) 地面：楼内通道和楼梯，每日拖擦一次；大堂、门厅地面，每日拖擦两次，定期保养，保持材质干净、有光泽。

(2) 墙面：涂料材质的墙面及2米以上贴砖墙面，每月清扫四次，保持无蛛网、无明显污渍；2米以下贴砖墙面，每周抹擦三次，保持表面干净、无污渍。

(3) 楼梯扶手、照明开关按钮，每日擦抹一次，保持表面干净、无污渍。

(4) 栏杆、窗台、消防栓、标识牌等公用设施，每周擦抹两次，保持表面干净、无污渍。

(5) 天花板、公用照明灯具，每月除尘一次，目视无污渍、无蛛网。

(6) 门、窗等玻璃，每月擦拭四次，其中门厅玻璃每日擦拭一次，目视洁净、光亮、无污渍。

(7) 每周一次日常消杀，特殊时期一天两次。

(8) 领导办公室每日打扫一次。

3、室外区域服务及标准

(1) 硬化道路地面：每日清扫两次，目视地面干净，地面垃圾滞留时间不超过1小时。

(2) 公用照明灯具、宣传栏等；每周擦抹两次，目视无污渍、明亮清洁（2米以

上部分每月擦抹、除尘一次)。

(3) 积水、积雪清扫及时。

4、公共卫生间服务及标准

(1) 每天全面清洁三次，保持无明显异味，每周消杀一次，特殊时期每日两次。

(2) 每日多次巡视检查进行清扫，保障卫生纸、洗手液等及时供应。

5、垃圾的收集、处理服务标准

生活垃圾日产日清，垃圾袋装化，垃圾桶、果壳箱无满溢现象，保持垃圾桶清洁无异味。

(二) 绿化服务

1、所区内花草树木的绿化浇水、修剪、施肥、除草、巡查、病虫害防治等，按照采购人需要摆放一定数量的绿植花卉。

2、每周巡查，及时修剪枯枝、病虫枝。

3、每半年施肥一次，施用复合肥，保证长势旺盛。

4、浇水。春、夏季按天气不同每周浇水1至3次，秋、冬季每10天浇1次水，因天气炎热干旱而出现缺水时，则必须相应增加浇水次数，保证所有植物不因缺水而出现枯萎黄叶。

5、病虫害防治。根据病虫害的发生及发展情况，每年不少于两次进行喷洒农药防治，必要时可增加次数。

(三) 设施设备维修

1、办公用电、用水的故障排除、设备设施的维护运行和管理、检修记录和响应。

2、为维保项目正常运转提供技术保障，确保系统的正常运转。

3、每月对所维护的维保系统进行一次巡检维护，及时排除设备和系统故障隐患，

并做好相应检修记录。

4、接到报修后，在没有特殊情况的情况下（如自然灾害），必须在12小时内进行维修。

（四）建筑物管理服务

1、办公楼日常养护维修

（1）确保办公楼及附属设施房屋建筑公共区域的完好和正常使用；墙面砖、地坪、地砖平整不起壳、无遗缺；门窗、采光顶完好无损。如遇缺损，及时通知采购人，由采购人联系房屋建造方进行修缮。

（2）对房屋公共区域进行日常管理和维修养护，维修养护记录完整；根据房屋实际使用情况和使用年限，定期检查，做好检查记录。

（3）及时完成各项零星维修任务，维修合格率100%，一般维修任务不超过24小时。遇紧急情况或出现重大问题时，应采取必要的应急措施，并及时向办公室报告，然后提出解决方案或建议，由办公室报请主管领导同意后组织实施。

2、消防系统维护保养

（1）严格执行消防法规，建立消防安全管理制度，搞好消防管理工作，确保整个系统处于良好的状态。

（2）定期检查保养消防设备，负责全域所有消防器材专业维保工作，维保质量达到消防要求，保证系统开通率及完好率均为100%。

（3）安全出口、疏散指示灯火灾时应在维持90分钟以上的照明时间，引路标志完好，紧急疏散通道畅通。

（4）保证消防水箱完好，防止水箱漏水，每月对水箱进行打扫，排放水中的沉淀物和杂质；消防水带每季度检查一次，应无破损、发黑、发霉现象。

(5) 保证消防用水的基本储备，确保火灾险情时的应急灭火用水；按规定频次对消防设备定期检查，重大节日增加检查次数，有故障时，维修人员应能及时采取措施，排除故障。

(五) 餐厅服务

1、餐厅全年无休。工作日早、中、晚三餐约210人次的餐食制作；周末、法定节假日早、中、晚三餐约90人次的餐食制作；全年约60次接待用餐的制作；负责食堂的食品安全、卫生清理、日常管理等工作。

2、食品加工:在加工过程中，应检查待加工的食品及原料，发现有腐败变质、油脂酸败、霉变生虫等情况的，不得加工或使用。定期对食品加工、贮存、陈列等设施进行维护，确保正常运转。此外，厨房生产要严格按岗位分工，做到职责明确、责任到人，严禁擅自越岗操作。

3、就餐环境:餐厅应确保就餐环境整洁、卫生，每日对蒸箱、烤箱等厨具进行清洁，每日保持地面干净整洁，避免出现油污、垃圾等污染物，防止就餐人员因此滑倒或受伤。对于餐厅内的设施设备，应定期进行安全检查和维修，确保其稳固、可靠，防止因设备故障导致人员受伤。

4、员工培训:定期对员工进行食品安全知识和操作技能的培训，提高员工的安全意识和操作技能水平。同时，进行应急处理培训，确保在发生突发事件时能够迅速、有效地应对，保障就餐人员的安全。

5、服务质量和员工行为规范:餐厅应提供微笑服务、礼貌待客，使用文明用语，禁用服务忌语。在任何情况下不与用餐人员争吵或打架斗殴。员工需持有健康证明，按要求着装，保持手部清洁，不在食品区或就餐人员面前打喷嚏、抠鼻子等。

6、设施设备保养:餐厅设施设备需按要求定期保养，如保温台每班要及时加水，

避免干烧;每日清洁各类厨具;定时清洗空调滤网;调整保温台温度时要轻扭开关,避免损坏。

7、消防安全:厨房内要配备防火和灭火器材与设备,保持清洁,避免油污积累。使用电器设备时需符合安全操作规程,严禁超负荷使用。每日工作结束时,必须清理厨房,检查电源及燃气、热源火种等开关确认已关闭。

五、服务保证

(一) 人员雇佣及工资标准

- 1、乙方须保障所有人员待遇不得低于周至县最低工资标准。
- 2、乙方须与员工签订劳动合同,引起劳动关系问题由乙方负责。
- 3、乙方须为员工购买人身意外保险,并承担员工工作期间的全部安全责任。

(二) 乙方提供服务时,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、乙方承诺与拟投入人员均有劳动合同或聘用协议。
- 2、乙方承诺工作人员按磋商文件落实。

(三) 合同履行期间,乙方对其员工进行安全生产教育和培训。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,由乙方承担全部责任并负责处理。

(四) 乙方及其工作人员在执行本合同过程中,因履行职务行为或乙方过错(包括但不限于管理不善、操作不当、违反操作规程等)造成自身、甲方、第三人人身损害或财产损失的,由乙方承担全部赔偿责任。

六、人员要求

序号	岗位	人数	要求
1	项目经理	1	1、年龄 \leq 55周岁； 2、▲具有大专及以上学历； 3、▲具有3年及以上类似项目物业服务管理经验； 4、熟悉物业行业标准、安全生产及消防等相关规定，具有极强内外沟通协调管理能力。身体健康，政治立场坚定，纪律性强，能严格遵守单位各项保密规定。
2	主厨	1	1、年龄 \leq 58周岁，具有初中及以上学历； 2、具有5年及以上类似项目餐饮服务经验，能熟练制作各类炒菜，有丰富的后厨管理经验； 3、身体健康无传染病及易发突发性疾病，吃苦耐劳。
3	保洁员	3	1、年龄 \leq 60周岁，具有高中及以上学历； 2、身体健康无传染病及易发突发性疾病，端庄稳重吃苦耐劳。
4	垃圾清运员	1	1、年龄 \leq 60周岁； 2、身体健康无传染病及易发突发性疾病，端庄稳重吃苦耐劳。
5	绿化工	1	1、年龄 \leq 58周岁，具有高中及以上学历； 2、身体健康无传染病及易发突发性疾病，端庄稳重吃苦耐劳。
6	水电工	1	1、年龄 \leq 55周岁，具有高中及以上学历； 2、身体健康无传染病及易发突发性疾病； 3、具有类似项目维护护专业技术的经验； 4、具有特种作业操作证（低压），具有设施设备维护维修经验，执行力强责任心强。

7	锅炉工	2	1、年龄≤60周岁，具有高中及以上学历； 2、身体健康无传染病及易发突发性疾病； 3、均具有特种设备作业人员证书，具有设施设备维护维修经验，执行力强责任心强。
8	切配及洗碗工	3	1、年龄≤60周岁； 2、有类似项目餐饮服务经验； 3、身体健康无传染病及易发突发性疾病，吃苦耐劳。
合计：13人			

七、权利义务

（一）甲方的权利、义务

- 1、有权审定乙方编制的管理服务方案、人员编制、费用预算。
- 2、有权对乙方管理服务的质量进行监督，对不符合质量标准的管理服务有权建议整改，对不称职人员可以要求乙方更换。
- 3、为乙方的管理服务提供必要的工作条件及所必需的相关资料，包括办公用房、设备工具库房(含相关工具、物料)、员工更衣及休息场所等设施 and 涉及本物业管理服务所需的验收图纸、资料等。为乙方的物业管理服务提供相应的协助和配合。
- 4、按合同约定的费用及支付方式，按时支付物业管理服务费。
- 5、按法律规定或经双方商定由甲方承担的其他责任和义务。

（二）乙方的权利、义务

- 1、应根据法律、法规的规定及本合同约定，编制物业管理服务方案、人员编制和费用预算，报送甲方审定。
- 2、保证从事本物业管理项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质要求。如

需调整管理人员及技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应作出相应调整。

3、对管理服务涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容，可另行委托第三方承担，但应及时报甲方备案。委托的工作内容仅限于分项内容，整体管理服务项目不得转让给第三方。

4、合同终止时，乙方应向甲方提交物业管理总结报告。在约定时间内向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料；所有移交的内容都应有清单并由双方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

5、乙方及其员工在服务期间及合同终止后必须严格保守甲方秘密，不得泄露服务过程中接触到的甲方设备信息、办公环境、工作秘密等内容，如因乙方泄密导致的法律责任及经济损失，由乙方全额承担，并追究相关责任人刑事责任。

6、按法律规定或经双方商定应由乙方承担的其他责任和义务。

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，甲方有权依据《中华人民共和国民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求乙方承担违约责任。

(三) 双方如因为其他原因要解除合约，应提前一个月通知对方，如有一方违约将补偿对方一个月服务费。

(四) 乙方不认真履行合约条款或因其它理由突然终止合同，视为乙方单方违约。

(五) 乙方服务人员在工作中因故意或疏忽而出现的责任事故，因乙方原因造成他人人身伤害、财产损失及严重损害甲方声誉的，由乙方承担所有赔偿责任且甲方有权单方面解除本合同。

(六) 乙方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甲方其他方面损害，经甲方三次警告后仍无整改的，甲方有权单方面终止合同，而无须承担任何责任。

九、争议解决

执行本合同中产生纠纷，由甲方与乙方双方协商解决；协商不成，向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十、合同生效及其他

- 1、本合同自2026年2月1日起生效。
- 2、本合同一式六份，甲乙各执三份，具有同等法律效力。
- 3、未尽事宜或需变更事项，双方协商以书面补充协议形式解决，补充协议与本合同具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：陕西省新周强制隔离戒毒所

法人或授权代表：

联系方式：029-8520915 日期：

乙方：西安聚美物业服务有限责任公司

法人或授权代表：

联系方式：18689829899 日期：