

政府采购项目

竞争性磋商

西安市公安局警察训练支队物业服务 服务合同

(项目编号: XCZX2024-0188)

甲 方: 西安市公安局警察训练支队

乙 方: 陕西磐石恒晟物业管理有限公司

2025 年 1 月

中国 西安

服务合同

甲方：西安市公安局警察训练支队

乙方：陕西磐石恒晟物业管理有限公司

甲方就所需服务，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，确定乙方为西安市公安局警察训练支队物业管理服务项目（项目编号：XCZX2024-0188）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、合同标的物内容及数量（以响应文件正本和澄清表〈函〉为准）

序号	服务名称	服务内容	计量单位	服务时间	数量	备注
1	西安市公安局警察训练支队物业管理服务	(1) 室外保洁工作 (2) 室内公区保洁 (4) 安保工作 (5) 绿化养护 (6) 工程服务 (7) 院内超市 (8) 垃圾分类 (9) 重大活动、节假日人员应急 (10) 车辆配置	元/月	2025 年 1 月 21 日至 2025 年 12 月 31 日	130416.66 元/月	
合计	1565000.00 元					
说明	详细服务内容及费用明细标准详见竞争性磋商文件“第三章 磋商内容及要求”下“二、服务内容及人员要求”及“四、商务要求”。					

二、服务条件:

- (一) 服务地点：西安市公安局警察训练支队。
- (二) 服务内容、范围

(1) 室外保洁工作

院内道路、草坪、水景观、塑胶操场、训练场、拓展场、东、西两停车场，消防池、平房院、西院及大门口等室外环境卫生、建筑物屋面清理、下水道疏通、河道清理等。日常保洁耗材由服务商负责。

(2) 室内公区保洁

大教室、多媒体教室、微机房、公寓楼、南院平房、西院三层楼、一栋三层办公综合楼、射击馆、训练馆、锅炉房、配电房、心理健康服务中心、无人机实战培训基地、电梯、纯净水房、浴室、库房、卫生间等公共区域卫生。日常保洁耗材由服务商负责。

(3) 一栋七层学员公寓、8排平房客房服务

发放配品、更换客房内布草、客房卫生打扫、客房内上下纯净水及会议茶水等服务，客房保洁耗材由服务商负责。

(4) 安保工作

负责支队大门口门岗、巡逻、文件收发等工作。负责支队院内和东、西两停车场的巡逻、安全防范等安保工作。

(5) 绿化养护

负责支队物业区域内绿篱、绿植、花、草、木日常修剪、浇灌、移栽及病虫害防治，大树修剪等，确保花草树木生长旺盛。绿化养护工具低于 200 元（含 200 元），由服务商提供。绿化养护工具高于 200 元采购人提供，但采购人提供绿化养护工具的维修费低于 200 元（含 200 元）由服务商维修。

(6) 工程服务

①水、强、弱电维修和走线、发电机使用及保养；

②锅炉房工作：爱护锅炉、按章操作，确保锅炉按时、保质保量完成暖气及日常全天热水供应；

③木工及泥瓦维修工作：负责支队营房营具维修，如：门、柜子、桌、

椅、窗、墙壁等维修工作；

④日常桌椅搬移、挂拆横幅、灯笼、标语、对联等。

水电工、锅炉工工具低于 200 元（含 200 元），由服务商提供，高于 200 元采购人提供，但采购人提供工具的维修费低于 200 元（含 200 元）由服务商维修。

（7）院内超市

为培训学员提供平价超市服务，售货地点由采购人提供，营业时间为 8:00 至 22:00（无双休日和节假日），货品由服务商自行采购和销售，自负盈亏。

（8）垃圾分类

①按照垃圾分类要求做到垃圾分类清晰日产日清，符合西安市垃圾分类要求。

②通过对垃圾分类整体解决方案的解读，快速让教工和学员参与到垃圾分类中来，提高垃圾分类的参与率；能快速的养成教工学员的垃圾分类习惯，提高大家的垃圾分类意识。

（9）重大活动、节假日人员应急

应对突发事件、重大活动、节假日的人员应急。（应急任务全年 3 次以内相应费用由服务商承担，超出次数由双方协商。）

（10）车辆配置

①服务商提供微型电动消防车 1 辆；

②服务商提供巡逻车 1 辆。

（三）服务期：自 2025 年 1 月 21 日至 2025 年 12 月 31 日。

三、合同价款

（一）年度服务合同总价款为人民币（大写）壹佰伍拾陆万伍仟元整；¥1565000.00 元。

（二）合同总价包括：管理人员和服务人员的人工费（工资、社保、福利等）、节假日加班费、员工培训费、办公经费、员工食宿费、清洁材

料、工具、劳保及人身意外保险费、设备设施维护费、企业法定利润、财务费用、管理费用和税金等一切费用。

(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) 按月结算，月服务费 = 年服务费÷12 个月—每月考核扣款。乙方于当月服务期满后，按照当月服务费用开具等额正式发票，甲方收到发票之日起 5 个工作日内向乙方支付该月物业服务费。

(二) 支付方式：银行转账。

乙方收款账户：

名称：陕西磐石恒晟物业管理有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司西安钟楼支行

账号：129913646210301

(三) 结算方式：验收合格后填写政府采购项目验收单（一式伍份），发票（按合同总价直开甲方），乙方持中标通知书、服务合同、正式发票、政府采购项目验收单，与甲方结算。

五、双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1、甲方负责按照本合同约定的指标考核乙方，具体考核的方式及内容由甲方决定。

2、乙方进场服务人员上岗前需经过甲方确认，甲方有权对人员提出调整要求，乙方需积极配合。

3、甲方应及时向乙方提供政府采购制度和政策解释，并承担与乙方之间必要的组织、联系及协调工作。

4、按照物业费用预算说明，甲方应承担的费用，乙方将据实报价给甲方，经甲方审核同意后，协助实施相关工作。

5、甲方有权对乙方物业管理服务工作和承诺的落实情况进行监督检

查、指导、考核，并对发现的问题有权要求乙方在限定的时间内整改；在整改中如若整改不到位，或未按物业服务方案履约、擅离职守发生案件，乙方要承担相应的管理责任；如给甲方造成严重不良影响和经济损失的，按照支队相关规定进行经济处罚，并在物业服务费中扣除。

6、对超出政府采购目录限额有关规定的，甲方有权依法确定采取其他采购方式。

7、甲方按期向乙方支付物业服务费。乙方不能保证上岗人员或者发生人员脱岗等现象时，可按出勤考核扣除乙方相应的人员经费，服务人员如有不能胜任工作的，甲方有权要求乙方给予调换。

8、甲方为乙方物业服务工作提供办公、住宿，以方便乙方物业服务工作顺利开展，并积极配合支持乙方物业服务工作。

9、因施工等其他意外事件影响乙方工作时，及时协调合作友善处理。

（二）乙方的权利和义务

1、要求甲方为本合同标的的服务工作开展提供必要的资料和便利。

2、要求甲方按照本合同约定支付合同款项。

3、乙方不得擅自将本合同委托事项委托/转包/分包给第三方。

4、乙方有权按照合同承诺的价格和费用标准向甲方按月收取物业服务费。

5、乙方负责与其物业服务人员签订劳动合同并承担其所有物业服务人员及受托管人员的工资、服装、劳保、工伤意外、法定税金等《民法典》所规定的一切费用。

6、乙方聘用的物业服务人员应符合国家法律相关规定，聘用特种作业人员须持有相关资质证书。

7、乙方聘用的物业服务人员在本项目发生任何安全事故均由乙方承担，甲方不承担任何责任。

8、乙方有义务按照合同约定为甲方提供优良规范的物业服务。

9、乙方在未经甲方同意的情况下，不得擅自将业务转包给其他服务商。

10、乙方应规范保存所有的物业服务记录等相关资料，并接受甲方和上级相关部门的监督检查、考核，在服务中对甲方提出的整改问题要及时整改，限定时间内若未整改到位的，应接受甲方的相应处罚。

11、乙方在物业服务过程中有权拒绝甲方安排的与合同约定范围、内容不相符的工作。

12、物业服务期内，乙方守法经营、设法规避风险，独立承担民事责任和刑事责任，在物业管理中如发生丢失、盗抢、火灾等乙方原因造成的责任事故，造成人身或财产损失，甲方均不予承担，甲方原因造成的除外。

13、电梯安全管理员（须持有特种设备安全管理和作业人员证）持证上岗；锅炉房必须配备一名持有特种设备燃气锅炉司炉证人员上岗。

14、服务商按照磋商文件要求把每个点位的人员和数量配备齐全，不得有空缺。

15、所有服务人员上岗前需提供无犯罪记录证明。

16、人员要求：

①项目经理 1 名。

②保洁人员年龄不超过 50 岁，身体健康，具有吃苦耐劳精神。室内、外保洁员不少于 9 人

③客房服务人员形象良好，年龄不超过 40 岁，人员配备不少于 9 人，有三年以上相关客房工作经验，其中 1 人能熟练使用电脑。

④安保人员身高不低于 1.7 米，形象良好，年龄不超过 35 岁，具有保安员证或退伍军人证。门岗实行双岗，三班倒。院内、停车场巡逻人员三班倒。工作时间 24 小时，上岗人员不少于 9 人。

⑤绿化养护工要求有三年以上相关工作经验，上岗人员不少于 2 人。

⑥维修工工作时间 24 小时，两班倒，木工及泥瓦维修工作工作时间 24 小时，两班倒，燃气锅炉房工作时间 24 小时，配备白、夜班人员，电梯配

备电梯操作工 1 名。水电工、锅炉工、电梯工必须持证上岗，年龄不超过 55 岁，具有 5 年以上相关工作经验。上岗人员不少于 7 人。

⑦院内超市营业员 1 名，为培训学员提供平价超市服务，售货地点由采购人提供，营业时间为 8:00 至 22:00（无双休日和节假日），货品由服务商自行采购和销售，自负盈亏。

六、质量保证

（一）乙方应提供详细的服务标准和服务承诺（详见竞争性磋商响应文件“第六部分-响应方案”“第一章”-“第二节-服务方案”及“第六部分-响应方案”-“第五章-服务承诺”）内容，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，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。

乙方所供服务必须执行下列条款：

（四）服务方案和方式科学、可行，人员配置合理，全面满足要求。

（五）符合国家有关服务规范要求，确保各项服务达到最佳运行效果。

（六）乙方提供的服务，若发生侵权而产生的一切后果，由乙方负责，甲方保留索赔权力。

（七）服务承诺内容。

（八）考核要求

每月通过对物业工作质量的评分，作为支付给服务商的费用依据，评分结果和当月物业费用挂钩。保洁区域考核办法详见附表 1-7，安保人员考核办法详见附表 8。

1、该考核表每月填写一次，由甲方后勤处考核。

2、后勤处对各附表进行整理评分，按照各表分数统计扣分情况，作为

支付物业费用考核依据。

3、满分 100 分, 90 分以上 (含 90 分) 不扣罚。

4、80-90 分 (含 80 分), 按照每扣 1 分扣除月服务费的 1% 进行扣罚。

5、60-80 分 (含 60 分), 按照每扣 1 分扣除月服务费的 2% 进行扣罚。

6、60 分以下, 按照每扣 1 分扣除月服务费的 3% 进行扣罚。

七、验收

(一) 服务期满后, 甲方进行验收, 确认服务标准和服务方式是否达到采购要求 (必要时甲方可委托技术专家对项目进行验收), 验收合格后, 填写政府采购项目验收单 (一式伍份) 作为对项目的最终认可。

(二) 验收依据

1、磋商文件、响应文件、澄清表 (函);

2、本合同及附件文本;

3、合同签订时国家及行业现行的标准和技术规范。

(三) 乙方应向甲方提交项目实施过程中的所有资料, 以便甲方日后管理和维护。

八、违约责任

(一) 按《民法典》中的相关条款执行。

(二) 合同期内, 因乙方管理不善 (且负主要责任), 造成人员伤亡及经济损失的, 其法律责任由乙方承担, 甲方有权终止合同。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 甲方无正当理由拒绝接受服务，到期拒付服务费的，甲方向乙方偿付本合同总价款 2% 的违约金。甲方逾期付款的，则每日按逾期金额的 2% 向乙方偿付违约金。

(六) 乙方提供的服务不符合本项目相关文件和本合同规定的，甲方有权拒绝，并且乙方须向甲方支付本合同总价款 2% 的违约金。

(七) 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) 双方拟定的其他条款。

十、争议解决

(一) 本合同在履行过程中发生的争议，由甲、乙双方当事人协商解决，协商不成的按下列第 2 种方式解决：

1、提交西安仲裁委员会仲裁；

2、依法向甲方所在地人民法院起诉。

(二) 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。

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

本合同一式陆份，甲方持肆份，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

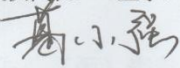
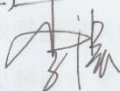
（一）鉴证方作为集中采购代理机构对合同进行确认。

（二）西安市财政局政府采购管理处在合同的履行期间以及履行期后，可以随时检查项目的执行情况，对采购标准、采购内容进行调查核实，并对发现的问题进行处理。

（三）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。

（四）合同未尽事宜，以磋商文件为准，磋商文件未做要求的，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。

附件：附表 1-8。

甲 方	乙 方
西安市公安局警察训练支队 (盖章) 	陕西磐石恒晟物业管理有限公司 (盖章) 
地址：西安市滦镇沣峪口村甲子2号	地址：
邮编：710111	邮编：710000
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：029-85675117	电话：13379512198
传真：/	传真：/
	开户银行：招商银行股份有限公司西安 钟楼支行
	帐号：129913646210301
日期：2025年 / 月 21 日	日期：2025年 / 月 21 日