

物业管理服务合同

甲方（采购人名称全称）：西安市未央区环境卫生管理所

乙方（供应商名称全称）：陕西道奇护卫安保服务有限公司

鉴证方：陕西德欣源项目管理有限公司

鉴证方就甲方所需服务，在西安市未央区政府采购管理股的监督管理下，按照政府采购程序组织竞争性磋商，确定乙方为厂站门卫保安、保洁服务物业管理服务项目（项目编号：SXDXYZB2026-01-01）中标供应商。依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、磋商文件、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、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	单价 (元)	总价 (元)
1	安保服务		月		12	70536.00	846432.00
2	保洁服务		月		12	4000.00	48000.00
3							
4							
5							
合计	894432.00 大写：捌拾玖万肆仟肆佰叁拾贰元整						
备注							

（上表仅供参考，应根据项目具体内容修改填写，详细服务内容及明细标准可附附件或详见响应文件，需说明清楚）

二、服务条件：

（一）服务地点：二府庄站、摩尔站、杜家站、南玉丰站、高南站、讲武殿站、北宫东路站。

（二）服务期限：自合同签订之日起一年

2026年5月13日--2027年5月12日。

（三）服务内容：西安市未央区环境卫生管理所保洁和安保服务。

三、合同价款

(一) 合同总价款为人民币 (大写) 捌拾玖万肆仟肆佰叁拾贰元整 ;
¥ 894432.00 元。

其中:

1. 安保服务包干费用: 月费用为 70536.00 元, 总费用 846432.00 元。
2. 物业管理 (含保洁、消防、消杀、绿化、维护维修、设施设备管理等):
月费用为 4000.00 元, 总费用 48000.00 元。

乙方全体服务人员数量在磋商文件规定基本数量基础上, 由甲方根据需要提出是否继续增派数量, 乙方及时予以增派人员, 所需费用包含在合同总价中, 甲方不再另外予以增加。

(二) 合同总价包括: 为完成服务期内全部服务内容可能发生的全部成本、利润、税金和风险, 其中包含但不限于人员工资、岗位补贴、福利、劳保、节日补助、季节性补助、应急加班、日常加班、节日加班、社保 (五险一金)、人员住宿、服装、办公物资及耗材、保洁工具耗材、绿化及工程工具耗材、保安警用器械及其他物业服务所需物资、工器具、设备、车辆、安保、消防、医疗、防疫、消杀、各类保险、文印、耗材、办公、交通、食宿、通讯、工作、生活、采购代理服务费等承包计价的一切费用。

(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) 支付方式: 银行转账。

(二) 结算方式: 每次付款前乙方应向甲方提供每月考核结果后核算金额的等额 增值税差额征收 发票。乙方持成交通知书、服务承包合同、发票, 与甲方结算。

(三) 本项目服务费按月支付, 合作首月采购方验收供应商的基础合规资料, 每月服务期满并经采购人考核合格后, 供应商须提供合法有效发票, 支付上月服务费。达到付款条件起 30 日内, 支付合同总金额的 8.30%。

第二个月, 服务期满并经采购人考核合格后, 供应商须提供合法有效发票, 支付上月服务费。达到付款条件起 30 日内, 支付合同总金额的 8.30%。

第三个月, 服务期满并经采购人考核合格后, 供应商须提供合法有效发票,

支付上月服务费。达到付款条件起 30 日内，支付合同总金额的 8.30%。

第四个月，服务期满并经采购人考核合格后，供应商须提供合法有效发票，支付上月服务费。达到付款条件起 30 日内，支付合同总金额的 8.30%。

第五个月，服务期满并经采购人考核合格后，供应商须提供合法有效发票，支付上月服务费。达到付款条件起 30 日内，支付合同总金额的 8.30%。

第六个月，服务期满并经采购人考核合格后，供应商须提供合法有效发票，支付上月服务费。达到付款条件起 30 日内，支付合同总金额的 8.30%。

第七个月，服务期满并经采购人考核合格后，供应商须提供合法有效发票，支付上月服务费。达到付款条件起 30 日内，支付合同总金额的 8.30%。

第八个月，服务期满并经采购人考核合格后，供应商须提供合法有效发票，支付上月服务费。达到付款条件起 30 日内，支付合同总金额的 8.30%。

第九个月，服务期满并经采购人考核合格后，供应商须提供合法有效发票，支付上月服务费。达到付款条件起 30 日内，支付合同总金额的 8.30%。

第十个月，服务期满并经采购人考核合格后，供应商须提供合法有效发票，支付上月服务费。达到付款条件起 30 日内，支付合同总金额的 8.30%。

第十一个月，服务期满并经采购人考核合格后，供应商须提供合法有效发票，支付上月服务费。达到付款条件起 30 日内，支付合同总金额的 8.30%。

第十二个月，服务期满并经采购人考核合格后，供应商须提供合法有效发票，支付上月服务费。达到付款条件起 30 日内，支付合同总金额的 8.70%。

3. 考核标准：

甲方对物业服务进行考核，月度定期检查，每月按照服务质量检查表，进行不少于 1 次的定期检查。

具体考核内容采购人根据实际情况调整。

五、双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1. 审核乙方拟定的工作计划及规章制度、物业管理服务方案、人员配备、各项物料及设备的配备。

2. 对本单位的一切公共设施及设备享有所有权，并对所属资产的保护、使用和监督权。

3. 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。

4. 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,但不提供食宿条件。

5. 定期组织对乙方服务质量的考核、收集意见和意见,并将结果及时通报乙方。

6. 有义务督促乙方加强物业管理、设备管理与服务过程中的安全管理。

7. 按照合同付款、结算约定向乙方支付管理与服务费用。

8. 负责了解掌握乙方经费运行情况,对违反财务规定的行为提出意见。

9. 视完成物业管理的优劣向乙方提出奖励和处罚决定。

10. 为乙方有效开展工作提供其他必要的便利。

11. 对乙方工作人员在工作中发生的不文明行为,甲方有权采取措施制止,若因此造成不良后果,追究乙方及直接责任人的责任。

12. 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) 乙方的权利和义务

1. 根据有关法律、法规政策及本合同的规定,制订该物业的各项管理办法、规章制度、服务实施方案、实施细则、人员配备计划、物料和设备配备计划,并报送甲方审定后实施。

2. 按甲方的规定和要求及乙方的承诺,履行好物业管理服务的职责。

3. 设立物业管理服务中心:向本单位公布服务电话并提供 24 小时方便服务。

4. 按合同内容保质保量地完成物业管理与服务工作。

5. 对本单位的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能,如需要改变应经甲方同意后方可实施。

6. 定期向甲方通报工作情况,对甲方提出的合理的整改意见有义务执行。

7. 按管理服务的总体方案和响应文件中明确的人数及各项细则配备得力人员,定期开展培训,确保所配备人员具备与岗位要求相适应的业务素质和工作技能。

8. 保证从事本物业管理项目的人员具备相应的职业水平和应有的素质要求。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。

9. 确保有关工作人员按国家规定具备相关工种的上岗证和“健康证”条件,并按国家有关部门规定,定期组织体检且有年审合格记录。

10 认真执行国家有关规定(如西安市最低工资标准和其他规定),严格遵守各项安全制度和操作规程,加强对员工的安全教育,凡发生设备损坏和人员损伤等事故,以及员工生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷等,均由乙方负责和赔偿。

11. 必须按法律、法规及有关政策规定为其服务人员购买社会保险,严格执行国家劳动法的相关规定。落实好安全生产的措施和配置安全作业的劳保用品。

12. 服务人员数量必须满足采购人的实际工作要求,且穿着统一标识的工作服。

13. 不得有违法纵容、煽动工人怠工、罢工等过激行为,或因无视工人权益引致工人有怠工、罢工等过激行为。自觉维护本单位各项治安秩序,确保日常安全。

14. 乙方必须承担经营活动中因工伤致残或死亡等全部安全责任。

15. 乙方对设备运行及维修所需的备品备件、物料、辅料等实行“先计划、再采购”的实用实结管理办法。其中对所采购备品备件、物料、辅料等必须符合国家有关部门的质量标准,有明确的生产厂家和品牌。

16. 主动积极地配合甲方共同做好消防工作,对消防工作负有相关责任。

17. 未经甲方同意不得将本物业管理内容和责任转移给第三方。

18. 建立各类物业的管理档案资料,定期向甲方报告。

19. 接受并积极配合甲方组织的定期考核、满意度调查等工作,并按甲方提出意见及时整改。

20. 本项目合同不得转让。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,但应得到甲方的书面同意。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。

21. 本合同终止时,如双方不再续签合同,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。

22. 乙方在响应文件中提出的其他服务承诺。

23. 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。

六、质量保证

乙方所供服务必须执行下列条款：

(一) 中标人提供服务时，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。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。

(二) 中标人承诺与拟投入人员均有劳动合同或聘用协议。

(三) 承诺拟投入人员工资不低于西安市最低工资标准。

(四) 中标人承诺工作人员按磋商文件落实。

(五) 服务方案和方式科学、可行，人员配置合理，全面满足要求。

(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。

七、双方拟定的其他条款。（甲乙双方协商拟定）

八、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（必要时请有关专家）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。验收合格后，填写政府采购项目履约验收单作为对服务的最终认可。

(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. 磋商文件、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。

(四) 双方拟定的其他条款。

九、违约责任及解决合同纠纷的方式

(一) 合同中未约定的, 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《中华人民共和国民法典》有关条款及合同约定解除合同, 乙方应向甲方支付合同总价款1%的违约金。同时, 政府采购监管部门有权依据《中华人民共和国政府采购法》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) 甲方无正当理由拒绝接受服务的, 需向乙方偿付本合同总价款1%的违约金。

(五) 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1%的违约金。

(六) 乙方未能按照本合同约定时间提供服务或完成约定的项目服务内容的, 从逾期之日起每日按本合同总价款1%的数额向甲方支付违约金; 逾期 30 日以上的, 甲方有权终止合同, 由此造成的甲方经济损失由乙方承担。

(七) 未经甲方同意, 乙方不得擅自将本合同服务分包或转包第三方承担。

(八) 本合同中各条款约定的违约金可自甲方未支付款项中直接扣除, 违约金若不能弥补甲方损失的, 乙方还应赔偿甲方损失。

(九) 双方拟定的其他条款。

十、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。

十一、合同变更与终止

1、合同期间任何一方不得随意终止合同。

2、本合同规定的履行期限届满，合同自动终止。

3、乙方应自觉遵守甲方工作纪律、规章制度，服从甲方管理。因乙方原因给甲方造成严重后果，甲方可以单方面解除合同。

十二、不可抗力

甲乙双方任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构证明后，允许延期履行、部分履行或不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

十三、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。

十四、关于送达的约定

(一) 本合同项下甲乙双方任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至本合同下列约定的地址、联系人和通信终端。

甲方联系人：刘子娜；

联系电话：029-86233415；

联系地址：陕西省西安市未央区政法巷 24 号；

邮编：710016。

乙方联系人：党琦；

联系电话：029-83651888；

联系地址：陕西省西安市未央区浐灞大道 1366 号欣源里生活广场 6 楼，

邮编：710032。

(二) 各种通讯方式应当按照下列方式确定其送达时间:

1、面呈之通知在被通知人签收时视为送达, 被通知人未签收的不得视为有效的送达。

2、以邮寄方式进行的通知均应采用邮政挂号快件或特快专递的方式进行, 自信件交邮后的第7日视为送达。

3、发出的短信/传真/微信/电子邮件, 自前述电子文件内容在发送方正确填写地址且未被系统退回的情况下, 视为进入对方数据电文接收系统即视为送达。若送达日为非工作日, 则视为在下一工作日送达。

4、一方当事人变更名称、地址、联系人或通信终端的, 应当在变更后3日内及时书面通知对方当事人, 对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达, 电子送达与书面送达具有同等法律效力。

十五、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)。

十六、合同生效

本合同一式四份, 甲方持贰份, 乙方持贰份, 本合同甲、乙方签字并盖章后生效, 合同执行完毕后, 自动失效(合同的服务承诺则长期有效)。



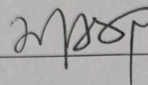
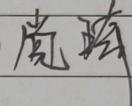
十七、其他事项

(一) 磋商文件、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) 甲乙双方因不可抗力导致本合同全部或部分不能履行时, 发生不可抗力的一方应当在不可抗力发生后30天内书面通知对方, 以减轻可能给对方造成的损失。因不可抗力导致本合同全部或部分不能履行时, 双方各自承担其因此而造成的损失、损害。

(三) 合同未尽事宜, 由甲、乙双方协商后签订政府采购补充合同, 与原合同具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方	乙方
采购人名称: 西安市未央区环境卫生 管理所 (盖章) 	供应商全称: 陕西道奇护卫安保服务有限 公司 (盖章) 
地址: 西安市未央区政法巷 24 号	地址: 陕西省西安市未央区玄武路 69 号 西安锦园新世纪花园社区 9 幢 10201 号
邮编: 710016	邮编: 710016
法定代表人: 王博	法定代表人: 党琦
被授权代表: (签字) 	被授权代表: (签字) 
电话: 029-86233415	电话: 029-83651888
传真:	传真:
	开户银行: 招商银行西安城东支行
	账号: 129914799710601
日期: 2026年 5 月 13 日	日期: 2026年 5 月 13 日