雁塔区综合治理中心保洁、会务服务项目

服务合同

甲方：西安市雁塔区机关事务服务中心

乙方：陕西富足立实业有限公司

物业服务采购合同

甲方：西安市雁塔区机关事务服务中心　　（以下简称甲方）

乙方：陕西富足立实业有限公司　　（以下简称乙方）

依据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》等相关法律规定，经甲、乙双方共同协商，按下述条款和条件签署本合同，以资共同遵照执行。

一、合同内容

乙方负责按照合同确定的项目内容及组织安排完成项目，确保各项服务指标达到要求。

二、合同价格

合同总价：小写：¥816000　　大写：捌拾壹万陆仟元整

月 单 价：小写：¥68000　　大写：陆万捌仟元整

说明：以上为含税价，合同总价一次包干，不受市场价格变化的影响，并作为结算的唯一依据。

三、合同款项支付

（一）由甲方负责结算，按月支付。

（二）付款方式：乙方接甲方结算通知后，向甲方开具当月应付金额总额的发票给甲方，甲方收到发票后按甲方财务规定向乙方支付合同价款。

四、服务条件

（一）服务地点：采购人指定地点。

（二）服务期限：一 年 。

五、质量保证

乙方应当明确服务标准，坚持质量优先、管理先行，切实加强西安市雁塔区综治中心物业品质，显著提升影响力。

知识产权：乙方应保证甲方在使用成交服务时，不承担任何涉及知识产权法律诉讼的责任。

六、服务内容

（一）保洁服务内容及标准：

1、保洁服务内容及范围：院内建筑物公共区域与卫生间的日常保洁、清洁、垃圾收集；外环境清洁保洁、垃圾收集工作。

1)、楼内保洁：负责楼内公共区域清洁卫生——包括内墙、3米以下外墙、3米以下玻璃、各类灯具、顶部、通风口、地面、楼梯、扶手、走廊、通道、窗框、纱窗、门、门帘、宣传栏、指示牌、洗手间、茶水间、楼梯间、屋面楼顶及墙面各类开关等附属设备的清洁、保洁工作；

2)、外围保洁：院落、道路（包括公共区域、连椅、垃圾桶、宣传牌、指示牌、灯箱、路灯、幕墙等）的保洁、清洁等工作；

3)、垃圾清理：按西安市垃圾分类标准严格对院内垃圾进行收集、分类、转运。

4)、积极配合甲方其他临时性或紧急性的保洁工作。

2、保洁服务标准：

楼内保洁标准：

1)、楼内地面的铺扫、铺拖，每日二次，巡查保洁，随时；地面无尘，整洁；

2)、各区域门、门框、窗框清洁每周一次；区域内花盆、公共物品，每日二次；消防设施（消防栓、消防器等）、室内弱电井、表箱等的保洁、擦拭，每周一次；洗手池、水池、水龙头清洗每日两次；灯具、通风口、排气扇、风扇、空调等擦拭清洁，每月一次；所有管道间无杂物，整齐清洁；

3)、3米下低处墙面、落地瓷砖、踢脚板、地角清洁每周一次；高处墙面、天花板、梁、窗帘及架，除尘每月一次；

4)、窗台、阳台、扶手、栏杆、宣传栏、开关盒、接线盒、垃圾桶、各类低处标牌擦拭，每日一次；

5)、收集区域内垃圾、更换垃圾袋，每日二次；

6)、负责全院卫生间镜子、台盆、台面、水龙头、毛巾架、马桶、便坑、便池、地面、隔板的清洁，每日二次；

7)、具备各区域保洁规范流程，并参照执行；

8)、按西安市垃圾分类规范要求进行垃圾分类收集、运送、暂存。

楼外保洁标准：

1)、道路：负责院内所有道路全天清扫保洁，不间断循环保洁，保持环境整洁，无杂物、烟头、果皮、纸屑；

2)、排水沟：院内排水沟内无废纸、烟头、枯树枝、树叶、无杂物、堵塞排水通畅。暴雨季节来临前必须提前对院内外、排水沟彻底清理。确保暴风雨来临时，雨水排放通畅。暴雨过后应及时对排水沟里的的杂草、树枝、树叶、废纸等杂物进行清理；

3)、草坪、绿化带、花坛：全天清扫保洁、草坪、绿化带、花坛内无杂草、枯草枯枝、废纸、砖石、塑料袋、烟头、酒瓶、易拉罐、瓜壳等杂物。无堆放杂物，无乱挂衣物。无乱攀枝焚烧；

4)、阳台、露天平台：每日清洁一次，无烟头、纸屑，无杂物堆放，雨前提前检查；

5)、栏杆、灯柱、标识牌：日常除尘，及时清理乱贴的宣传品；

6)、室外垃圾桶：每周擦洗一次，保持垃圾桶干净、整洁、无污迹，保持垃圾桶周围无垃圾，并保证垃圾桶的定位及数量，垃圾桶内部要套生活垃圾袋，每天及时倾倒垃圾；

7)、生活垃圾：室外生活垃圾每日收集2次，做到垃圾桶加盖，垃圾袋装满四分之三及时更换，并袋装化运送。对专用运输工具进行消毒；

8)、负责下雨时的防洪抗涝工作，有水及时清扫，下雪时负责全院的扫雪工作。同时及时处理各入口处地面积水并于显眼位置摆放温馨提示牌。

（二）、设施设备运行与维护服务内容及标准：

1、设施设备运行与维护内容：设施设备运行与维护：供配电系统、给排水系统的运行与维护；建筑物门窗玻璃、门锁、办公家具的日常维修；供暖系统的运行与维护管理（维修材料由采购方提供）。

2、设施设备运行与维护标准：

1)、给排水系统运行维护：

（1)、负责区域内用水场所的设备维修维护，保证雁塔区综合治理中心供水、排（下）水、排污管道、检查井畅通。

（2)、定期对责任区域内的用水场所进行巡（检）查，发现问题及时维修处理。

（3）、接到甲方报修后，要立即到现场察看并维修。维修量大时，按照先急后缓的原则逐一尽快落实，并做好每日维修记录及用工料详细清单。

（4）、增强节约意识，杜绝长流水等浪费现象，用水设施损坏的能修尽量修，确实不能修的，再换新件。

（5）、加强服务意识，树立团结协作精神，随时完成公司安排的其他临时任务。

（6）、上班提前十分钟到岗，24 小时保持手机接听畅通，有紧急任务随叫随到。

2）、供配电系统运行维护

（1）建立配送电运行制度、电气维修制度和配电房管理制度，制定突发事件应急处理程序和临时用电管理措施，供电和维修人员必须持证上岗。

（2）建立运行值班监控制度，一般故障 8 小时内修复，复杂故障涉及供电部门维修处置的应及时与供电部门联系，向使用单位报告。发现应急照明故障，30 分钟内到达并组织维修。零修合格率 100%。

（3）对供电范围内的电气设备定期巡视维护，加强低压配电柜、配电箱、控制柜及线路的重点检测，公共使用的照明、指示灯具线路、开关要保持完好，确保用电安全。

3）、建筑物门窗玻璃、门锁、办公家具的日常维修运行维护

（1）、定期查看公共区域的门窗有无损坏，及时维修区域内门窗、桌椅办公家俱。

（2）、负责铝合金门窗（含纱窗）的维修。

（3）、爱惜木料，做到物尽其用，大材大用，小材小用，注意节约原材料，对其他材料零件，如圆钉、螺丝、搭扣、绞链等节约使用，严禁他人乱拿，同时负责保管好木料。如遇人为原因损坏的设备，须查明原因责任后，并及时维修或更换。

（三）、会议服务内容及标准

1、会服人员工作内容：

1）负责做好会前服务、会中服务、会后服务：

2）负责各类迎送、接待、礼仪等服务：

3）随时保持会议室的干净、整洁，物品摆放整齐。

2、会务人员标准：

1)服务人员大专以上学历，身高不得低于1.60 米，年龄 35 周岁以下，形象好、气质佳，具有一定的服务经验和能力；

2)会议开始前半小时到达会场做好相关准备工作，并于会议结束后做好会议室的清洁工作；

3)头发保持黑色、深棕色为宜，不染艳发，长发必须束起，盘于脑后，盘起高度适中刘海长度不遮眼；统一着装，服饰应该为正装；

4)会议服务中禁止交头接耳、不做与会议无关的事，随时在固定的位置待命；

5)要遵守保密规定，未经甲方允许或工作要求，不得私自拍摄、发表、转发会议及相关内容；

6)完成领导交办的其他任务。

七、人员配置要求

1、人员配置：保洁 15 人，项目经理 1 人，会议服务员 2 人，水电工 2 人，不少于 20 人。

八、 甲方乙方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1、甲方委派专门人员对乙方及服务人员的工作每日进行监督、检查和指导，对存在问题列入限时督办整改。有权向乙方要求调换不适合在甲方工作的服务人员，更换三次以上的，甲方有权解除合同，并支付更换服务人员实际工作天数的服务费。因乙方工作失职造成甲方财产损失，甲方有权要求乙方赔偿。

2、甲方有权要求乙方服务人员遵守甲方的规章制度，并对甲方相关信息资料进行保密。

3、甲方对乙方提出的安全问题应及时、认真研究解决，采取必要的改进和防范措施。

4、甲方对乙方服务人员履行职责的行为予以支持、配合，尊重和保障服务人员的合法权益。

5、甲方有权对乙方配备的服务人员进行审核，乙方如更换服务人员，应提前三个工作日将更换人员名单报甲方审核，甲方同意后方可更换。

6、甲方应按合同约定及时向乙方支付服务费用。

7、甲方不预付服务费，乙方承包西安市雁塔区综治中心物业服务劳务期间所产生的费用由乙方承担。甲方对成交供应商的工作质量进行监督检查，并按照管理办法和考核标准对乙方进行考核。

8、如遇重大接待、卫生检查及应急预案的紧急启动，甲方有权对院内环境卫生进行检查监督。

9、无偿为乙方提供合同约定服务内容所需的水、电。为乙方提供工作所需的值班室。

10、甲方为提升西安市雁塔区综治中心环境整体形象，有权要求乙方以统一标准自行采购保洁工人及其他人员的工作服装，根据乙方核定人数制作，由乙方承担费用，在签订服务合同前配置完毕，甲方采取不定期方式进行监督考核。

11、乙方累计三次考核不合格，且经书面通知仍无有效改进的，甲方有权解除本合同。

12、甲方有权对本合同涉及附件根据实际情况变化进行补充修订。

13、审核乙方上报的管理方案、应急方案、安全文明管理办法等规章制度是否合理可行，提供技术指导和修改意见。

（二）乙方的权利和义务

1、乙方应按合同配备足额服务人员，负责合同范围内的物业相关工作，确保西安市雁塔区综治中心物业外包服务项目的安全稳定，保证文明、高效的履行服务职责，负责对乙方服务人员的教育、培训和管理以及人员调整和休假安排。乙方应设有服务接待中心，公示服务接待电话。急修10分钟内，其它报修按双方约定时间到达现场，有设施设备登记台账，有完整的报修、维修和材料领用记录。

乙方项目负责人：支薇　　联系电话：15389188909

2、乙方在签订服务合同前须自行购买足够数量的相关作业设备。以上资产的所有权为乙方所有，日常产生的更换、维修、人员费用由乙方承担。

3、乙方可以决定公司的机构设置、人事任免和专业技术人员的聘任，依照有关规定奖惩、招用职工和辞退违纪职工。

4、制定内部分配制度，在符合法律规定的范围内自选工资形式，自定工资标准且不得低于所在市和管辖区规定最低标准。

5、未经甲方书面同意，乙方不得擅自变更本保洁在投标文件中认定的服务范围。

6、乙方对签订合同区域必须自行保洁，不得转让、拆分、改变；如出现转让、拆分等情况，甲方有权立即终止服务合同。

7、为确保保洁质量，乙方应组织一支技术骨干队伍，建立严格的质量管理体系，操作规范，成效突出。

8、负责对保洁工人进行安全教育，岗前培训，提供安全作业的一切措施，并承担相应的安全责任及费用，专业工作岗位需持证上岗的，乙方应保证服务人员具备相关资格。

9、服从甲方制定的保洁管理标准和考核评分办法等相关规定。

10、合法从事承包经营，响应政策号召及西安市雁塔区综治中心相关领导部门的管理规定。

11、建立体系齐全的内部管理机制体制及管理架构，报甲方审核后严格执行，保障高水平管理效能。

12、制定切实可行的管理方案、应急方案、安全文明管理办法等规章制度，报甲方审核后严格执行。

13、制定符合实际工作需要、科学合理可行的清扫保洁方案，设置管理及清扫保洁网格，人员配置明确，报甲方审核后严格执行。

14、乙方应加强对保洁人员的管理，一切劳资纠纷隐患，必须主动积极协调处理，不得推诿。如乙方违反劳动用工，导致员工包括但不限于串联、聚集、仲裁、诉讼等方式向甲方索要劳动报酬等，甲方有权解除合同，由此给甲方带来的损失，由乙方承担。

15、承担所属公司员工的工资（不低于西安市城市管理局规定的最低工资）及与承包经营直接相关的成本费用。

16、必须依照国家有关规定，按期如数缴纳应缴纳的各种税、费和统筹基金。

17、制定具体规章制度，实施合理措施，定期组织员工学习业务、安全知识，进行业务培训、安全教育，严格要求员工安全作业操作，保证员工及国家财产的安全并形成材料定期上报甲方。

18、日常人员出勤不得低于定编人员总数的95%，节假日人员出勤不得低于定编人员总数的80%（遇重大接待检查除外）。

19、乙方必须遵循安全作业和文明作业的规定，在履行本合同的过程中，采取严格的安全防范措施。对于清扫、保洁过程中发生的一切人身伤亡事故及其他损害，由乙方自行承担所有责任和费用，并上报甲方。若造成甲方因此而承担有关法律责任，乙方除应赔偿因此造成的一切损失外，甲方有权单方面解除本合同。

20、严格遵守并执行甲方的质量标准和考核办法，服从甲方对环境卫生质量的检查监督，切实采取有效措施保证清扫保洁质量符合甲方考核标准。

21、按期完成本合同规定的工作内容和各项临时任务。有义务配合甲方遇重大接待、卫生检查的集中调配。

22、备有物资仓库，生产物资需满足日常作业需求和突发事件应急需求储备；物资仓库需满足相关规定和标准，杜绝安全隐患。

23、乙方保洁工器具须按规定存入保洁工具箱，严禁将工器具乱堆乱放。

24、乙方不得在道路、绿化带内私自摆放垃圾桶、设置临时垃圾点，垃圾随产随清。

25、接受甲方的管理、监督、检查和考核，对甲方发出的整改通知，应及时按甲方的要求进行整改。乙方无正当理由拒绝整改时，甲方可以另行委托他人予以整改，所发生的费用由乙方承担。

26、乙方必须加强对所辖区域的保洁工作进行日常巡视检查，及时解决处理所存在的问题，并形成管理闭环。

27、乙方对所管理全部员工的人身及财产安全负责。因乙方违反操作流程及相关规定或工作失误导致员工或其它第三人人身及财产损失，由乙方承担一切责任，若乙方负责有对甲方的赔偿责任而未能按时偿清的，甲方有权从需支付给乙方的服务费中先予扣除支付。若他方将甲、乙方作为赔偿的主体诉至相关司法机关，乙方应对此承担全部责任，若甲方因此承担赔偿责任后有权向乙方追偿。

九、节约管理目标、要求及监督、考核、奖惩办法

（一）办公楼节约管理目标、要求

物业服务实现节约管理目标，除了硬件上的改进更新，还要加强日常管理，完善规章制度，防止不必要的浪费，对服务人员及办公楼使用人员进行节约意识教育，共同节约能耗资源，杜绝浪费，营造优美环境。

1、加强监控楼道照明、厕所照明的开关使用的管理（制作具体开、关时间标牌）。

2、水电工对设备运行耗水耗电情况及不合理运行状态提出意见，监督节电节水措施的实施。

3、重点控制办公楼供水系统有无跑、冒、滴、漏现象，有无违反规定私接水电源。

4、清洁保洁卫生间合理使用水源，水龙头不可长流水。

5、宿舍严禁使用高能耗用电器的管理，严禁使用电炉、电热水器等。

6、维修工做好每日维修记录，节约用料，设施设备损害的能修尽量维修，不能修的再换新件。节约原材料，做到物尽其用，大材大用，小材小用。

7、全体服务人员有责任对浪费能源的现象报告、制止或纠正。

（二）物业管理监督、考核、奖惩办法

总体要求：通过明确物业管理服务内容、质量标准和监督考核办法，体现“质价相符”和“公平公正”的原则，制定物业管理监督考核办法。

1、监督考核单位： 西安市雁塔区机关事务服务中心 。

2、考核对象： 陕西富足立实业有限公司 。

3、考核内容：

日常管理、卫生保洁、设施设备管理维护、电梯管理四项物业服务内容，详见《**雁塔区机关办公区物业管理考评标准**》。

4、考核、奖惩办法

日常监督考核：对物业公司的履约情况进行全程监督。发现问题，甲方可通过各种有效方式（电话、网络通知）要求物业公司整改，物业公司应对监督人员反馈的事项有积极的回应并立即整改。就同一项问题用户投诉，甲方发出三次整改通知单的，视作物业公司违约，甲方有权进行相应的处罚或解除合同。对乙方服务人员服务态度好、并有拾金不昧事迹的员工，进行奖励。

定期考核：

由甲方定期组织考核评分，评分标准：满分100分。每次考核分值达到80分以上（含80分）为合格，低于80分的，每一分按照月应支付物业服务费金额的0.1%处罚。95分为优秀，高于95分，每一分按照月应支付物业服务费金额的0.1%奖励。

十、违约责任

1、如甲方延期付款，每逾期一日应向乙方按照合同总金额的0.003%支付违

约金，但该违约金累计不超过合同总价款的20%，逾期超过30日，乙方有权解除合同。

2、乙方未按合同要求提供服务导致不能满足甲方采购要求属于乙方违约，甲方有权解除合同，并要求乙方承担合同总价款的20%作为违约金。

3、若任何一方无故解除合同或有其他违约行为，应向守约方支付合同总总金额10%的违约金。

4、若甲乙双方中任何一方遭遇法律规定的不可抗力因素影响，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应当相当不可抗力因素所影响的时间，因不可抗力因素致使合同的某些内容有变更必要的，双方应通过协商达成履行合同的补充合同。

十一、争议解决

在本合同履行过程中，如有纠纷双方应友好协商解决，协商不成时诉讼到甲方所在人民法院解决。

十二、通知与法律文书的送达：

除法律法规另有强制性规定外，本合同履行过程中的所有书面通知，均以双方载于本协议尾部签章处的通讯地址为准，通知方依照被通知方提供的通讯地址交邮后的第三个自然日即视为送达；书面送达的方式包括手机短信、微信、邮件、传真等电子方式，采取电子方式送达的，以电文数据发出的当天视为送达；同时以多种方式通知的，通知时间以最先送达的为准。

甲、乙双方均同意司法机关按照其载于本合同尾部签章处的通讯地址向其送达法律文书；本条关于送达的约定适用于各个司法阶段，如一审、二审、再审、执行以及督促程序（含支付令送达等）。

十三、其他事项

1、本合同一式陆份，甲方持肆份，乙方持贰份，甲乙双方签字盖章后生效。

3、磋商文件、响应文件也是合同的组成部分，合同中未约定的以磋商文件、响应文件为准。

以下无正文 ，为签字盖章页

甲　方：西安市雁塔区机关事务服务中心	乙　方：陕西富足立实业有限公司
地　址：西安市小寨东路 168 号	地　址：陕西省西安市高新区沣惠南路 20 号华晶商务广场 A 栋 3 层 302D34 号
代理人：	代理人：
联系电话：	联系电话：18591088046
开户行：	开户行：中国建设银行股份有限公司西安小寨支行
账号：	账号：61050198560000001543
日期：2026年 1 月 26日	日期：　　2026 年 1 月 26 日