

铜川市工人文化宫物业综合服务费

合 同 书

甲方：铜川市总工会

乙方：铜川市建设集团物业服务有限公司



铜川市工人文化宫物业综合服务费采购项目

政府采购合同

政府采购审批号：TCZFCG-2025-00855

中标合同包号：合同包 1

采购人：铜川市总工会（以下称甲方）

所在地：铜川市长虹北路 15 号

供应商：铜川市建设集团物业服务有限公司（以下称乙方）

所在地：铜川市新区铁诺物业综合楼

集中采购机构：铜川市政府采购中心

根据《民法典》《政府采购法》等法律法规规定，甲乙双方按照铜川市政府采购中心的招标结果签订本合同。

第一条 合同标的

乙方根据甲方需求，为甲方的物业铜川市工人文化宫（以下简称甲方区域）提供下列服务：

一、甲方区域楼宇建筑共有部位的日常维修养护和管理，包括：屋顶、户外墙面、门厅、电梯井、楼梯间、走廊通道等。

二、甲方区域共用设施设备的日常维修养护和运行管理，包括：给排水管道、水箱、加压水泵、电梯、照明设施、监控、供电及线路、空调、消防、安防、剧场等设施设备。

三、甲方区域附属建筑物、构筑物等设施的日常维修养护和管理，包括区域内道路、停车场、化粪池、沟渠、水池、给排水井等。

四、楼宇建筑公用设施的日常管理，包括各办公室、门、窗、锁、照明灯管的维修与日常养护。

五、环境卫生管理，包括各大厅、楼梯、室外道路、广场、池井、房屋等公共部位的清洁卫生及垃圾的收集。

六、绿化养护管理，包括草坪、乔灌木、绿篱等日常养护。

七、秩序维护管理，包括区域内、外围的巡视、门岗、安防监控、车辆停放管理等。

八、舞台剧场管理，包括舞台指导与监督、舞台设施防护、进场的装台及排练、设备操作、临时电气、防火安全、人员秩序和设施维护等。

九、会务服务管理：包括会前、会中、会后的相关服务工作。

第二条 合同总价款

根据铜川市政府采购中心中标通知书结果确认，铜川市工人文化宫物业综合服务费采购项目（项目编号：TCZF CG-2025-00855）物业管理服务费中标金额为：人民币壹佰玖拾伍万元整（1950000.00 元）。

第三条 质量保证

物业服务项目内容及质量标准具体如下：

一、物业区域内道路及公共场所环境卫生管理

1. 物业区域内大厅、楼梯、扶手、走廊通道、剧场等共用部位保持干净整洁；

2. 楼宇外道路、广场及相关公共场所保持整洁、无杂物；

3. 楼宇内各卫生间保持干净、清新、无污渍；
4. 公共部位墙体、设施设备保持干净；
5. 垃圾日产日清，并及时运到甲方指定的地点；
6. 按季节做好病媒生物防制及公共卫生事件预防管理工作。

二、绿化养护管理

1. 草坪：整齐一致，边缘清晰，修剪、浇灌及时到位，定期清除杂草、杂物，保持生长良好；

2. 乔、灌木：每年修剪两遍以上，无枯枝、萌蘖枝，树冠完整，树木无倾斜；绿篱、造型球等植物按生长情况和要求及时修剪，每年五遍以上，无缺枝、无斑秃；

3. 做好病虫害防治，主要病虫害发生率低于 5%；

4. 及时清除枯死的花草树木，保持绿化环境优美。

三、楼宇建筑共有部位及附属建筑物、构筑物、共用设施设备日常维修养护和管理

1. 物业配套设施设备，包括中央空调、供配电、给排水、照明、电梯、消防、剧场及公共道路、绿地、墙体、楼宇过道、楼梯、门厅等；

2. 在物业服务期间，配套设施设备包括中央空调、配电、电梯、给排水、照明设备、消防系统等如需更新、大修、改造，由乙方编制详细的计划及预算，报甲方审批核准实施；

3. 零配件管理：机电设备、机械设备、卫生设施、照明设施、上下水管道、排污管道所需的常用易损零部件及易损易耗材料，

由乙方编制采购计划，甲方审批购置，以备日常管理急用；

4. 乙方做到勤巡查、勤保养、勤维护，发现问题，及时处理，确保配套设施完好，设备运行正常，具体要求如下：

(1) 维修人员树立大局意识、维修养护及时到位；

(2) 建立巡查登记制度，定时对设施设备进行巡查、登记，及时排除隐患；

(3) 对临时突发的报修事项，及时进行维修处理；

(4) 定期对工程维修人员进行技术业务培训工作；

(5) 设施设备系统管理严格按照相关管理制度、规范要求定期维护和保养，做好各项管理工作记录；

(6) 维修工作人员严格遵守各项规章制度，服务态度端正，热爱本职工作，要有主人翁的意识和责任感。

四、秩序维护管理

1. 秩序维护人员有强烈的责任心和正义感；

2. 门岗、安防监控实行 24 小时值勤服务，有详实工作记录；

3. 对进出物业区域的来访人员实行登记制度，机动车辆实行出入及停放管理；

4. 负责对公共区域巡逻警戒，如发现可疑人员，对其进行质问或及时向有关部门报告；

5. 做好疫情常态化防控管理等公共卫生事件。

五、剧场舞台管理

1. 负责组织部门人员完成舞台日常的服务及管理工作；

2. 根据公司年度工作计划，按时准确地制定舞台工作计划及工作流程；

3. 做好日常演出监督管理，维护演出质量。梳理各项设备应急方案，并做好演练措施，避免出现停演现象或影响演出质量；

4. 熟悉舞台机械、灯光、音响、LED 屏等各板块工作内容，协助维保单位进行设备维护保养，及时排查舞台设备安全隐患；

5. 搭建人才梯队，加强团队业务技能培训与考核，提高工作人员的演出应急能力。

六、会务服务管理

1. 按规定着装，服装整洁、佩戴公司标志牌；

2. 接到会议通知后，服务部立即召集相关人员分配会议前期的准备工作（打开门窗通风，保证会场无异味；对所有保障的设施设备进行调试；准备茶水、茶具，服务人员就位）；

3. 会后关闭音像、投影、空调及其它设备，打开门窗通风；保洁员清理现场；

4. 关闭门窗、电源，检查有无火种隐患，所有人员撤离。

七、节能降耗管理

1. 本着厉行节约，反对浪费的精神，提高节能降耗意识；

2. 在甲方允许下，物业服务区域内张贴或悬挂节能降耗宣传标识牌；

3. 物业服务期间，做到设备、设施、工具勤检修、勤保养、勤维护，延长其使用的年限和寿命；

4. 公共卫生间使用后应做到水、电及时关闭；
5. 夏季使用空调时，室内温度不低于 26 摄氏度。下班后关闭办公室空调、电扇、换气扇等。当室外温度低于 28 摄氏度时，不需开空调制冷；
6. 加强日常用水、用电的巡查及管理。白天在光线充足时，应尽量采用自然光，长时间离开办公室时，应随手关灯，杜绝白昼灯、长明灯现象；
7. 电脑主机、显示器、打印机、饮水机、复印机等办公设备，减少待机能耗，长时间不使用时，应关闭电源；
8. 提倡无纸化办公，对确实需要打印的资料，纸张要加强管理，充分利用，做到杜绝浪费；
9. 加强管理，责任落实、措施落实，杜绝浪费现象发生。

第四条 权利保证

一、甲方权利义务

1. 根据本合同条款及甲方要求对乙方的管理服务过程进行监督、检查、指导及纠正；
2. 自合同签订之日起三十日内，甲方将物业楼宇配套机电、机械设备的产品合格证、安装图、办公楼施工图、管网、线路安装图复印件交付乙方，以便乙方管理服务；
3. 协助乙方处理物业服务中涉及到前期工程的遗留问题；
4. 向乙方提供物业服务办公用房及物业工具存放用房；
5. 与专业维保公司签订中央空调、电梯、消防系统等特种设

备的定期专业维保合同；

6. 依据合同约定按时支付物业管理服务费；

7. 协助乙方做好物业管理、文化活动及节能降耗等宣传教育工作；

8. 根据疫情防控部门的要求，配合乙方做好疫情防控工作。

二、乙方权利义务

1. 根据本合同条款及甲方要求进行全方位维护与管理服务；

2. 对所管理的设施设备做到勤维护、常保养、保障供配电、给排水、消防、电梯、空调等系统设备的正常运转；

3. 定期向甲方汇报楼宇设施设备运行情况，出现问题及时联系解决；

4. 虚心接受甲方的监督、检查、批评并及时纠正；

5. 本合同期满向甲方移交完整的设备运行维护管理等资料（包括甲方原移交的各种图纸、资料）；

6. 积极配合甲方完成物业区域内相关特种设备的定期维保、升级、改造等事宜；

7. 乙方按规定为该项目所属符合条件的服务人员办理相关社会保险事宜，避免因劳动纠纷而影响乙方为甲方提供正常的物业服务工作；

8. 严格履行合同约定，定期进行物业服务满意度调查，向甲方征求服务评价；

9. 安全管理：乙方应当严格按照国家有关安全生产、消防以

CS 扫描全能王

及环保等方面的法律、法规以及行业标准提供物业服务；

10. 严格按照疫情防控工作需要和疫情防控部门及甲方的要求，认真履行甲方区域内疫情防控物业服务单位工作职责。

第五条 合同价款支付方式

根据铜川市政府采购中心中标通知书结果确认，铜川市工人文化宫物业综合服务费采购项目（项目编号：TCZFCG-2025-00855）物业管理服务费中标金额为：人民币壹佰玖拾伍万元整（1950000.00 元）。经双方协商，铜川市工人文化宫物业综合服务费每季度支付一次，金额为：人民币肆拾捌万柒仟伍佰元整（487500.00 元）。付款前乙方应按甲方要求开具合规发票。

第六条 违约责任

自合同签订之日起，双方应遵守合同约定，尽到各方责任，不得无故违约。如因乙方未尽到责任或管理缺失和失误造成的责任事故和事件，由乙方承担由此造成的一切费用和经济损失。如甲方未尽到合同约定责任，导致造成的责任事故，由甲方承担责任。如单方违约终止合同，应向对方支付三个月物业服务费作为违约金，弥补因违约给对方造成的损失。

第七条 合同的变更和终止

除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、解除或终止合同。

第八条 合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

第九条 争议的解决

凡因本合同引起有关任何争议，双方友好协商解决，如协商不成，向铜川仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁，在仲裁期间，本合同应继续履行。

第十条 合同生效及其他

1. 本合同有效期 2025 年 12 月 11 日至 2026 年 12 月 10 日止，自签订之日起生效。根据铜川市政府采购中心公开招标文件（项目名称：铜川市工人文化宫物业综合服务费采购项目，项目编号：TCZF CG-2025-00855）的要求，服务期限到期，后两年物业服务，在采购单位对上年度服务验收合格后，按照政府采购相关要求。通过续签合同方式进行。

2. 本合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份。

3. 市政府采购中心为甲方的集中采购机构，根据《政府采购法》有关规定确定乙方为中标单位，但不承担本合同约定的甲方的权利和义务。

4. 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人

法定代表人

或委托代理人：

或委托代理人：

日期：2025年12月10日

日期：2025年12月10日