

铜川市水务局物业管理 合 同 书

甲方: 铜川市水务局

乙方: 铜川市建设集团物业服务有限公司

四川省成都市花露水厂

合

同

井

（注：本厂生产之产品，均经国家有关部门检验合格，质量可靠，价格低廉，欢迎各界人士垂青。）

地址：四川省成都市花露水厂（即原成都市花露水厂）

铜川市水务局物业管理服务政府采购合同

项目编号：TCZFCG-202500186

采购人：铜川市水务局(以下称甲方)

供应商：铜川市建设集团物业服务有限公司(以下称乙方)

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，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(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养护和管理，包括：屋顶、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

二、甲方区域共用设施设备的日常维护及运行管理，包括：给排水管道、照明设施、供配电及线路、中央空调、消防、安防监控等设施设备。

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、给排水池、沟渠、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、屋等公共部位的卫生清洁及垃圾的收集。

六、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。

第二条 服务质量保证

物业服务项目内容及质量标准具体如下：

一、楼宇建筑共用部位及附属建筑物、构筑物、共用设施设备日常维修、养护和管理

（一）公用设施和建筑物、构筑物的维护与管理

1、楼宇内共用设施如各门、窗、门锁的维修与更换；室内用电设施设备如灯管、开关、插座、电线的维修与更换及公共给排水设施的维修与更换等。

2、楼宇建筑物、构筑物的日常巡查及维护管理。

（二）中央空调、供电、给排水、消防、电梯、照明等设备的正常运转和日常维护保养与管理

1、空调、供电、给排水、消防等设施设备系统及照明设备的日常维护与保养。

2、配件管理：包括机电设备、机械设备、消防设施、给排水设施、照明设施所需的日常易损零部件，各类电器开关、门锁、油脂、燃料、阀门、灯泡、灯管、玻璃、绿化所需燃料、农药、保洁等易损易耗材料由物业公司编制报告，由业主单位购置补充使用，以备急需。

二、物业区域内道路及公共场所环境卫生管理

（一）楼内共用区域

1、地面：通道和楼梯：每日拖擦 1 次； 大堂、门厅等每日拖擦 2 次，定期保养，保持干净、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 1 次，保持无蛛网、无明显污渍；2 米以下贴砖墙面，每周抹擦 1 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、标识牌等共用设施，每周擦抹一次，保持表面干净、无污渍。

5、公共区域天花板、照明灯具，每月除尘一次，保持无污渍、无灰尘。

6、公共区域门、窗等玻璃，每周擦拭 1 次，其中门厅玻璃每日擦拭 1 次，目视洁净、光亮、无污渍。

7、天台、屋顶，保持清洁、无垃圾，雨水口干净，且畅通。

（二）楼外共用区域

1、硬化道路地面：每日清扫 1 次，目视地面干净，地面垃圾滞留时间不超过 30 分钟。

2、绿地、明沟：每周清理 1 次，无杂物、无积水。

3、共用照明灯具、宣传栏等：每周擦抹一次，目视无污渍、明亮清洁（2 米以上部分每月擦抹、除尘一次）。

4、积水、积雪清扫及时。

（三）公共卫生间：每天全面清洁 3 次，保持干净、无异味。

（四）垃圾的收集与处理

1、严格执行公共机构垃圾分类工作制度，坚持每天每处巡查两次以上，做好分类引导，做到垃圾日产日清，垃圾桶、果壳箱无满溢现象，保持垃圾桶清洁无异味。

2、若有垃圾中转站，根据实际需要进行冲洗、消杀，有效控制蚊、蝇等害虫孳生。

（五）定期灭虫除害

每月对窨井、明沟、垃圾堆放处喷洒药水一次，每半年灭鼠一次。喷洒农药、投放鼠饵提前发布公告。

三、绿化养护管理

（一）草坪：常年保持平整，无坑洼、下陷，边缘清晰，及时修剪、浇灌，定期清除杂草、杂物，保持生长良好。

（二）树木：乔、灌木每年修剪二遍以上，无枯枝、萌蘖枝，生长良好，树冠完整，树木无倾斜；篱、球、造型植物按生长情况和造型要求及时修剪，每年五遍以上，基本无缺枝、无斑秃；地被、攀援植物修剪、整理及时，每年三遍以上，无枯枝；常年土壤疏松通透，及时浇灌，绿地无积水，无杂草。

（三）按植物品种、生长、土壤状况合理施肥，每年二遍以上。

（四）做好病虫害防治，主要病虫害发生率低于 5%。

（五）及时清除枯死的花草树木，并适时补栽补种。

四、秩序维护管理

（一）物业区域主出入口 24 小时值班，重点区域、重点部位每

3 小时巡查一次，并有巡查记录。

（二）安防监控系统 24 小时值守，录像资料按约定期限保留。

（三）进出物业服务区域的车辆实行登记管理，监督引导车辆有序停放，及时清理楼前禁停车辆，确保应急通道畅通。

（四）对进出物业区域的外来人员实行登记管理。

（五）对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急处理预案，并协助采取相应措施。

五、会务管理服务

（一）根据会议要求，提前 1 小时做好会场桌椅、茶具摆放和卫生清洁；

（二）会前 1 小时左右打开门窗通风，保证会场无异味；

（三）会前半小时左右关闭门窗，打开空调，打开音响；

（四）会前十五分钟，服务人员到场做好茶水服务准备；

（五）会议期间，服务人员不得离开会场；

（六）会议结束后，即时关闭音像、空调及相关设备，打开门窗通风；

（七）保洁人员清理现场，保洁；

（八）关闭门窗、电源，检查有无火种隐患，所有人员撤离。

六、节能降耗管理

（一）乙方本着厉行勤俭节约，反对铺张浪费的精神，提高节能降耗意识。

（二）在物业服务区域内，张贴、悬挂节能降耗宣传标识牌。

（三）物业服务期间，乙方做到设备、设施、工具勤检修、勤保养、勤维护，延长其使用年限和寿命。

（四）公共卫生间使用后应做到水、电及时关闭。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

（八）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。

（九）加强管理，责任落实、措施落实，杜绝浪费现象发生。

第三条 权利保证

一、甲方权利、义务

（一）根据合同条款要求对乙方的管理工作进行监督及检查。

（二）甲方有权对乙方的管理服务过程进行监督、指导、纠正。

（三）从合同签订之日起三十日内，甲方应将机电设备、机械设备的产品合格证、安装图、办公楼施工图、管道、线路安装图复印件交给乙方，以便乙方管理服务。

（四）协助乙方处理有关方面的遗留问题。

(五) 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专业维保合同。

(六) 依据合同要求按时支付物业管理服务费。

(七) 协助乙方做好物业管理、宣传教育、文化活动及节能降耗工作。

二、乙方权利、义务

(一) 根据本合同条款要求进行全方位维护与管理。

(二) 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、电梯等系统设备的正常运转。

(三) 定期向甲方报告设备运转情况，出现问题及时联系解决。

(四) 虚心接受甲方的监督、检查、批评并及时纠正。

(五) 本合同期满应向甲方移交完整设备运行维护等资料(包括甲方原移交的各种图纸、资料)。

(六) 积极配合甲方完成物业区域内相关设施设备的定期维保、升级、改造等事宜。

(七) 本着节能降耗的原则，及时完成物业服务过程中的零星维修工作。

(八) 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提供正常的物业服务工作。

(九) 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。

(十) 安全管理：乙方应当严格按照国家有关安全生产、消防

以及环保等方面的法律、法规以及行业标准提供物业服务，不得实施任何违法违规行为，杜绝各类事故发生。如因乙方管理不善引发人身损害事件，乙方应当支付费用救治伤员，并妥善处理善后赔偿事宜。因发生违法行为或者人身损害事故导致甲方支付罚款或者垫付款项的，乙方除全额返还甲方支（垫）付的款项或者罚款外，并向甲方支付一定金额的赔偿金。因乙方工作疏忽导致有关事故被媒体曝光或者受害人信访的，乙方应向甲方支付壹拾万元的声誉损害赔偿金。

（十一）乙方为本项目提供服务期间物业服务工作人员 11 人。

第四条 项目中标金额支付方式

根据铜川市政府采购中心中标通知书结果确认，铜川市水务局物业管理服务项目(项目编号：TCZFCG-202500186)项目中标金额为：人民币肆拾陆万伍仟元整(465000.00 元)，期限为一年。经双方协商，铜川市水务局物业管理服务项目服务费用每季度支付一次。金额为：人民币壹拾壹万陆仟贰佰伍拾元整(116250.00 元)。付款前乙方应按甲方要求开具合规发票。

第五条 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，直接导致造成的责任事故，由甲方承担责任。

第六条 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。

第七条 争议的解决

一、凡因本合同引起有关任何争议，由双方友好协商解决，如协商不成依法向当地人民法院提起诉讼；

二、向当地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。

第八条 合同生效及其他

一、本合同有效期：2025年5月1日至2025年12月31日止，自签订之日起生效。根据铜川市政府采购中心竞争性磋商文件(项目名称：物业管理服务，项目编号：TCZFCG-202500186)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，可按照政府采购相关要求，通过续签合同方式进行。

二、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份。

甲方：(盖章)

法定代表人：

日期：2025年4月23日

乙方：(盖章)

法定代表人：

日期：2025年4月23日

