

铜川图书馆物业服务 合 同 书

甲方：铜川图书馆

乙方：铜川市建设集团物业服务有限公司

610201002

铜川图书馆物业服务合同书

甲方(采购人):铜川图书馆

乙方(供应商):铜川市建设集团物业服务有限公司

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。

一、项目概况

(一)项目名称:铜川图书馆物业管理服务采购项目;

(二)项目内容:铜川图书馆物业管理服务。

二、组成本合同的文件

(一)协议书;

(二)成交通知书、响应文件、磋商文件、澄清、磋商补充文件(或委托书);

(三)相关服务建议书;

(四)附录,即:附表内相关服务的范围和内容。

本合同签订后,双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

三、服务项目费用及期限

总费用:根据铜川市政府采购中心中标通知书结果确认,铜川图书馆物业管理服务项目(项目编号:TCZFCG-2025-00369),项目中标金

额为：人民币柒拾捌万贰仟陆佰元整（782600.00 元）。

本合同有效期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，期限为一年，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：物业管理服务费，项目编号：TCZFCG-2025-00369）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。

四、结算方式

物业服务费用每半年支付一次，金额为：叁拾玖万壹仟叁佰元整（391300.00 元），甲方验收合格后，乙方出具正式税务发票，甲方以银行转账方式结算。

五、双方承诺

- （一）供应商向采购人承诺，按照本合同约定提供相关服务；
- （二）采购人向供应商承诺，按照本合同约定支付服务款项。

六、物业管理服务内容及要求

甲方物业区域占地面积 20 亩，建筑面积 13000 平方米，绿化面积为 1800 平方米。物业服务工作主要承担区域内的配套设施设备和建筑物、构筑物及其共用部分的相关场地、环境卫生、绿化养护及秩序维护管理等，具体包括但不限于内容如下：

（一）工程设备及维修人员职责与要求

1. 维修工作人员要严格遵守各项规章制度，服务态度端正，热爱本职工作，维修养护及时到位，要有主人翁的意识和责任感；
2. 建立巡查登记制度，对设施设备系统管理要严格按照相关管理

制度、规范要求定期维护和保养，及时排除隐患，树立安全第一、服务第一的思想；

3. 对临时突发的报修事项，要及时进行维修处理；对大型维修或改造要及时报业主方审批；

4. 定期对工程维修人员进行安全教育和技术及业务培训；

5. 日常维修做到文明施工，活完场清，不留垃圾，不污染周边环境，严格工料管理，杜绝浪费；

6. 工作要细致认真、及时准确，不推、不拖、不积压，保质保量完成工作任务。

（二）保洁员职责与要求

1. 对区域环境卫生实行专人管理、专人负责；要求采用定人、定地点、定时间、定任务、定质量的五定方式加强管理、进行标准化清洁；

2. 区域内实行动态保洁，保洁人员每日按规定时间、地点清洁划分的责任区域；

3. 根据辖区服务标准，保洁人员对辖区内公共区域保持清洁，雨雪天及时疏通排水部位；

4. 保洁服务要达到六不、六净的管理标准，即不见积水、不见积土、不见杂物、不漏收集、不乱倒垃圾、不见人畜粪及路面净、路沿净、雨水口净、树坑净、墙根净、果壳箱净；

5. 落实检查、考核措施，确保保洁工作达到质量标准；

6. 根据季节及辖区布置，保洁人员需及时做好除四害和消毒等公

共卫生服务工作，并做好相关工作记录；

7. 保洁人员在使用工具前，必须了解设备的性能，做好安全保护措施，牢固树立安全第一的思想，确保安全操作；

8. 保洁人员严格遵守防火制度，不得动用明火，以免发生火灾。

（三）绿化员职责与要求

1. 认真学习绿化专业知识，了解花草树木的名称、特性及病虫害的防治，提高管理质量和工作效率；

2. 负责责任区内绿化的养护管理工作，清楚各种养护规程，并按规程对花、草、树木及时进行修剪、整形、清理、施肥、防病治虫等；

3. 熟练操作各种绿化工具、设备，清楚各种绿化物料的使用方法，并严格遵守各项安全操作规程；

4. 进行喷洒农药、修剪树木等具有危险性的工作时要采取相应的安全防范措施，保证周围的环境及人员的安全；农药要有专人管理，有使用记录；

5. 按时、按质的完成责任区内绿化的各项管养、种植，发现问题及时处理、上报，并有详细记录；

6. 根据季节性特点，落实各项措施，做好排涝、防风、防高温、抗旱的工作。

（四）秩序维护员职责和要求

1. 物业区域主出入口 24 小时值班，重点区域、重点部位的巡查，并有巡查记录；

2. 安防监控报警系统 24 小时值守，录像资料按约定期限保留等；

3. 进出物业区域的车辆实行登记管理，引导车辆有序停放；
4. 对进出物业区域的外来人员实行登记管理；
5. 对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急处置预案，并协助采取相应措施。

（五）消防值班员职责和要求

1. 做好日常消防工作，有计划地对区域进行消防安全检查并建立完善的消防安全档案，对每天的巡查结果做好记录，发现问题及时排除；
2. 必须做到：“四懂”，即懂得火灾危险性，懂得预防火灾的措施，懂得火灾扑救的方法，懂得火灾逃生的办法；“四会”，即会报火警119，会使用灭火器材，会扑救初期火灾，会组织人员疏散；
3. 物业公司对所有员工开展消防知识教育培训，提高消防安全意识，每年进行不少于两次的消防应急演练，提高全体员工的应急处置能力。

（六）司炉工职责和要求

1. 认真做到熟悉自己操作的锅炉名称、型号、构造、性能和要求，对设备做到会操作、会维修、会管理；
2. 必须经常检查和随时监视设备运行情况，认真做好运行记录，如发生事故和故障应立即采取措施并向有关部门报告，事故未处理不得离开现场，如发生重大事故应保护现场；
3. 坚持增产节约方针，努力做好节水、节电、节气工作；
4. 执行设备双包机制，认真做好设备的维护、保养工作；

5. 保持锅炉房内外清洁，设施干净，仪表清晰，工具存放整齐，过道畅通；

6. 经常总结工作，钻研技术，互教互学，不断增强安全意识，提高技术水平。

物业服务人员配备：

乙方须组织架构健全，各岗位人员配备须结构合理、齐全。项目负责人1名、保洁员9名、司炉工2名、维修工2名、秩序维护员8名、消防值班员4名，上岗人员必须具备岗位所要求的基本资格条件，真实有效的技术岗位操作证书、健康证明或证书证明。

七、双方权利和义务

（一）甲方权利义务

1. 甲方向乙方明确从事物业劳务服务外包的项目岗位、服务内容和任务，具体由乙方安排项目岗位工作人员完成工作岗位任务；

2. 乙方应处理好与员工的各种纠纷，因处理不当造成的上访事件给甲方带来的负面影响，甲方有权对乙方进行处罚；

3. 乙方在工作期间发生重大安全生产事故，造成甲方人员、财产损失，应向甲方赔偿经济损失，甲方有权单方面终止合同；

4. 乙方恶意拖欠员工工资，甲方有权从物业管理服务费中扣除拖欠工资，由甲方向乙方员工支付；

5. 甲方对乙方开展的各项工作进行监管，如乙方不服从甲方管理，扰乱甲方工作秩序，甲方有权单方面终止合同；

6. 乙方员工有下列行为的，甲方有权要求乙方立即更换：

(1) 乙方员工违反操作规程，造成所负责的设施设备不能正常运行，或不能保证工作质量，给甲方造成损失的；

(2) 乙方员工严重违反甲方规章制度、岗位职责和劳动纪律的；

(3) 乙方上岗员工不具备岗位所要求的基本资格条件或不能提供真实有效的技术岗位操作证书、健康证明、身份证明的，或提供虚假证书证明的；

(4) 乙方员工在工作中违反甲方有关管理制度、谩骂他人或斗殴；一经发现，甲方有权要求乙方退回或更换，乙方接到甲方更换通知后应当按照要求办理人员更换事宜，不得影响甲方的正常物业管理服务工作的进展。

7. 甲方应根据工作需要，为乙方提供必要的设备配件及保洁用品等；

8. 甲方应积极支持和配合乙方开展工作，共同提高物业管理水平和品质。

(二) 乙方权利义务

1. 乙方应当执行中华人民共和国《劳动法》、《劳动合同法》等相关法律规定，保障员工各项合法权益，严格及时兑现工资、加班及惩罚费用；

2. 乙方应保证具有履行本合同的法定资质，向甲方提供营业执照等资质证明的原件及复印件；

3. 乙方保证严格遵守有关中华人民共和国的法律法规，特别是有关员工劳动保障或福利政策，同时承诺遵守甲方包括安全生产、劳动

卫生等各项指导原则：

4. 乙方根据甲方工作要求，选派符合甲方要求的员工到甲方指定的工作地点工作，同时应选派一名管理人员，负责工作协调及工作质量完成情况的监督、检查、考核；

5. 乙方应制定相应的岗位职责，严格遵守执行岗位职责，履职尽责，保质保量完成各项工作任务；

6. 除经甲方特殊同意的情况外，乙方员工应符合以下条件：

(1) 身体健康，精神状态良好，并具有合格有效的健康证；

(2) 未患有病毒性肝炎、活动性肺结核化脓性或者渗出性皮肤病等各种传染病以及其他免疫系统疾病（包括病毒携带者）；

(3) 未患有职业病鉴定委员会鉴定的职业病；

(4) 技术岗位员工应具备相应的上岗资格证书或技术等级证书等；

(5) 向甲方提供员工其他有关证明的原件或复印件（包括劳动合同、履历表、身份证和健康证等），并保证其资料的真实有效性。

7. 乙方教育员工遵守国家法律法规，提高个人素质，不得监守自盗，如给甲方财产造成损失一经发现立即追究法律责任，并对乙方进行严厉处罚；

8. 正常情况下，乙方应保证按甲方的工作要求完成任务。如甲方发现乙方员工所完成服务未能满足甲方规范要求，乙方应采取有效措施及时进行更正和处罚；

9. 乙方在本合同执行期内应保守甲方的各项秘密，如因乙方员工

的原因导致甲方有关秘密泄露，乙方应承担相应的法律责任；

10. 乙方针对甲方的工作性质须制定突发事件应急预案(如：突发火灾应急处置预案、突发公共安全应急处置预案、抗旱防洪救灾应急处置预案等)；

11. 乙方应提供员工在工作中必要的劳动工具等；

12. 乙方人员在工作期间发生工伤，乙方应积极采取施救，及时办理治疗手续，其检查费、住院费等费用由乙方承担；涉及工伤问题，乙方则为员工办理申请劳动能力鉴定相关手续并承担相关的鉴定费用，甲方应予以积极配合。工伤认定申请和劳动能力鉴定申请结束后，由乙方按照《工伤保险条例》的有关规定承担相应的义务，为员工办理赔付事宜；

13. 在工作期间，乙方员工因违反操作规程所发生的人身伤害或人身伤亡事故均由乙方负责承担，与甲方无任何关系；

14. 乙方投标响应文件是本合同不可分割的一部分，本合同未涉及到的内容以乙方投标响应文件为准；

15. 乙方积极配合做好甲方交办的相关工作。

八、违约责任及争议解决方式

合同争议的解决：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请诉讼。

(一) 在发生不可抗力情况下的应对措施和解决办法

《民法典》第五百九十条：

当事人一方因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，

部分或者全部免除责任，但是法律另有规定的除外。因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不免除其违约责任。

（二）合同一经签订，不得擅自变更、中止或者终止合同

对确需变更、调整或者中止、终止合同的，应按规定履行相应的手续。

（三）违约责任

依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》的相关条款和本合同约定，中标供应商未全面履行合同义务或者发生违约，采购单位会同采购代理机构有权终止合同，依法向中标供应商进行经济索赔，并报请政府采购监督管理机关进行相应的行政处罚。采购单位违约的，应当赔偿给中标供应商造成的经济损失。

九、其他（在合同中具体明确）

（一）本合同自签订之日起生效；

（二）未尽事宜由双方在签订合同时具体明确。

十、本合同一式陆份，具有同等法律效力，甲、乙双方各执叁份。双方签字盖章后生效，合同执行完毕自动失效（合同的服务承诺则长期有效）。

十一、未尽事宜双方另行协商，签订补充条款。

(此页无正文)

甲方(采购人): (盖章)



甲方负责人: (签字)

靳启友

签约地点:

地址: 铜川市新区正阳路

乙方(供应商): (盖章)



乙方负责人: (签字)

高华利

签约地点:

地址: 铜川市新区铁诺小区智

胜物业综合楼

电话: 3388962

开户银行: 中国建设银行铜川分行营业部

账号: 6105 0161 9006 0000 1862

日期: 2015.7.23

日期: 2025.7.23