

铜川市政府东办公区

物业管理服务

合

同

书

甲方：铜川市市级机关东办公区物业管理处

乙方：铜川智胜物业管理有限责任公司

铜川市政府东办公区物业管理服务采购项目

政府采购合同

政府采购审批号：政采-铜川市-2025-00759

采购人：铜川市市级机关东办公区物业管理处（以下称甲方）

所在地：铜川市新区正阳路9号

供应商：铜川智胜物业管理有限责任公司（以下称乙方）

所在地：铜川市新区长虹北路8号

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（以下简称甲方区域）提供下列服务：

一、甲方区域楼宇建筑公共区域的日常维修养护和管理，包括：屋顶、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

二、甲方区域公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、照明设施、监控、供配电及线路、空调、消防、电梯等设施设备。

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、停车位、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、池井、屋顶等公共部位的清洁卫生及垃圾的收集。

六、绿化养护管理，包括区域内草坪、乔灌木、绿篱等日常养护。

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，铜川市市级机关东办公区物业管理服务（2026年度）（项目编号：TCZFCG-2025-00684）物业管理服务费成交金额为：人民币壹佰玖拾玖万陆仟元整（¥1996000.00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、物业服务区域内道路及公共场所环境卫生管理

（一）物业服务区域内大厅、楼梯、电梯、扶手、走廊通道等公用部位保持干净整洁。

（二）楼宇外道路相关公共区域保持整洁、无杂物。

（三）楼宇内各卫生间保持干净、清新、无污渍。

（四）公共部位墙体、设施设备保持干净。

（五）配合专业垃圾清运公司做到垃圾日产日清，并及时运到甲方指定的地点。

（六）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

（一）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。

（二）乔、灌木：每年按时修剪，无枯枝、萌蘖枝，树冠完整，绿篱、造型球等植物按生长情况和要求及时修整，无缺枝、无斑秃。

（三）做好病虫害防治，主要病虫害发生率低于5%。

（四）及时清除枯死的花草树木，保持绿化环境优美。

三、楼宇建筑公共部位及附属建筑物、构筑物、公用设施设备日常维修保养和管理

（一）物业配套设施设备，包括中央空调、供配电、给排水、照明、电梯、消防及公共道路、绿地、墙体、楼宇过道、楼梯、门厅等。

（二）在物业服务期间，配套设施设备包括中央空调、配电、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。

（三）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等物业服务所需材料，由甲方审批购置补充，以备急需。

（四）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、维修保养及时到位；

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；做好各项工作记录，并及时收存和定期上交；

3. 对临时突发的报修事项，及时进行维修处理；对大型维修或改造及时报业主单位审批；

4. 定期对维修人员进行安全教育和技术业务培训工作；

5. 乙方做到定频巡查、定期保养、及时维护，确保配套设施完好率不低于 98%，设备运行正常率不低于 99%，具体要求如下：

(1) 维修人员树立大局意识，接到一般报修后 2 小时内响应、24 小时内处理完毕；紧急报修（如停水停电、消防故障）后 30 分钟内响应、4 小时内处理完毕。

(2) 建立巡查登记制度：供配电、消防、给排水设备每日巡查 1 次，中央空调、照明设施每周巡查 2 次，公共道路、墙体、楼梯等每周巡查 1 次，每次巡查需详细记录设备状态，发现隐患 24 小时内排除。

(3) 对临时突发报修事项，除不可抗力或其他因素造成外，按本条第（1）款时限处理；对单次费用超 10000 元（大写：壹万元整）的大型维修或改造，按本条第（2）款流程报甲方审批后实施，未经甲方审批不得擅自实施。

(4) 每月安排 1 次维修人员安全教育总结，并制定下月工作计划交甲方备案。

(5) 养护和管理工作应做到细致认真，不推、不拖、不积压，按期向甲方提交上月设施设备维护报告，说明完好率、故障处理率及待解决问题。

四、节能管理

(一) 本着厉行勤俭节约、反对铺张浪费的精神，安排明确的节能负责人，并按实际提供完整的能源消耗台账。

(二) 根据实际情况在甲方允许的公共区域（如大厅、卫生间、办

公室门口) 张贴节能降耗宣传标识牌, 标识牌样式需报甲方审核确认。

(三) 物业服务期间, 对设备、设施、工具每月检修 1 次, 相应的设备设施配合各方维保按频次做好维护保养, 延长使用寿命, 确保设备能耗符合国家相关节能标准。

(四) 每日巡检公共区域不低于 4 次。光线充足的公共区域优先采用自然光, 关闭不必要的照明; 杜绝白昼灯、长明灯, 有效提升公共区域照明节能率。

(五) 提醒并协助甲方工作人员, 电脑、显示器、打印机等办公设备, 非使用时段(如午休、下班后) 关闭电源, 减少待机能耗, 有效降低待机能耗。

(六) 乙方应主动识别节能潜力, 并定期向甲方提交书面的、具有可操作性的节能优化建议。

第四条 权利保证

一、甲方权利义务

(一) 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。

(二) 自本合同签订之日起三十日内, 甲方将区域内的机电、机械设备的合格证、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。

(三) 协助乙方处理物业服务中涉及到前期工程的遗留问题。

(四) 向乙方提供物业服务办公用房及物业工具存放用房。

(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

的定期专业维保合同。

(六) 依据合同约定按时支付物业管理服务费。

(七) 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。

二、乙方权利义务

(一) 根据本合同条款及甲方要求进行全方位管理服务工作。

(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、空调等系统设备的正常运转。

(三) 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。

(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)。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 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，杜绝各类事故发生。如果因乙方物业管理服务行为发生人

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。因乙方物业管理服务行为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，并承担相应法律责任。因乙方过错行为导致有关事故被媒体曝光或者受害人信访的，乙方应向甲方支付总服务费用 1% 的声誉损害赔偿金。

（十）乙方提供的物业服务应当满足行业及有关部门对物业服务量的基本要求。如果行业或政府有关部门对乙方物业服务区域的物业服务工作做出不满意评价且乙方不予积极整改到位的，应当承担相应的违约责任，不良评价累计三次的，甲方有权解除合同，甲方按乙方实际提供的物业服务期限支付乙方物业费。

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，铜川市市级机关东办公区物业管理服务（2026 年度）项目成交金额为：壹佰玖拾玖万陆仟元整（1996000.00 元），为期一年。经双方协商，铜川市市级机关东办公区物业管理服务费每季度支付一次，分别于该季度届满后 5 个工作日内支付，每季度支付金额为：人民币肆拾玖万玖仟元整（499000.00 元）。每次付款前，乙方应当提供与本次付款金额相等的发票，否则，甲方的付款义务不发生，且不得因此延误合同的履行。

遇有财政拨款迟延到位的，付款时间在约定基础上自动调整为财政拨款到位后 5 个工作日内支付。

第六条 违约责任

自本合同签订之日起，双方应严格遵守本合同约定，履行各自合同义务，不得无故违约，具体违约责任如下：

1. 乙方责任：

(1) 因乙方巡查、维修不及时，导致甲方区域供配电、给排水、消防设备故障，影响正常办公的，乙方应当及时维修并排除故障。

(2) 因乙方卫生管理不到位，导致公共区域出现垃圾堆积超 24 小时、卫生间有异味/污渍超 8 小时，或病媒生物防制不力导致疫情风险的，乙方应当及时清理并排除风险；造成甲方的办公区域人员健康损害的，乙方需承担全部医疗费用及损害赔偿责任。

(3) 因乙方安全管理不当（如未按规定进行消防巡查、未对服务人员进行安全培训），导致发生人身损害事故的，按本合同第四条第二款第 9 项约定执行；因乙方过错行为导致发生火灾等安全事故的，乙方需承担全部善后费用及损害赔偿责任，同时甲方有权解除合同，乙方还应当按照相关法律规定承担相应的赔偿责任。

(4) 乙方服务季度验收连续 2 次不合格，或不良评价累计 3 次（按本合同第四条第二款第 10 项约定），且经整改不到位的，甲方有权解除合同，甲方按乙方实际提供的物业服务期限支付乙方物业费。

2. 甲方责任：

(1) 甲方未按本合同第五条约定时限支付物业费，逾期付款的，按全国银行间同业拆借中心公布的当期一年期贷款市场报价利率向乙方支付逾期付款违约金；逾期超 30 天的，乙方有权暂停部分非必要物业服务（如绿化养护、非紧急维修），并有权解除合同。

(2) 甲方未按本合同第四条第一款第 2 项约定移交图纸资料（逾期超 30 天），或未提供办公及工具存放用房，导致乙方无法正常开展服务的，由此造成的任何不利后果均由甲方自行承担；同时甲方应当赔偿由此给乙方造成的额外成本支出费用。

(3) 单方违约终止合同：除本条款第 1、2 项约定的情形外，任何一方无正当理由擅自终止合同的，需向对方支付 3 个月物业费作为违约金，同时赔偿对方因此产生的直接损失（如乙方招聘人员的费用、甲方重新采购服务的差价）。

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

因本合同引起任何争议，双方应友好协商解决，如协商不成，向铜川仲裁委员会按申请时的仲裁规则进行仲裁，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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止，自签订之日起生效。

2. 后两年物业服务续签约定：乙方需在本合同期满前 30 个工作日内，向甲方提交《续签合同申请书》，同时附本年度服务总结、年度验

收报告、下年度服务方案及报价（报价不高于同期市场价，且需符合政府采购价格标准）。甲方收到申请后 15 个工作日内，结合本年度服务验收结果（年度满意度需达到 85%及以上）及政府采购相关要求，出具《续签确认函》或《不续签告知函》；若年度满意度低于 85%，甲方有权拒绝续签，乙方需按本条款第 4 项约定完成资料移交。续签合同需报铜川市政府采购中心备案，备案完成后生效，续签合同条款可根据实际情况协商调整，但主要的服务标准不低于本合同约定。

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成交单位，但不承担本合同约定的甲方权利和义务，合同履行及争议解决仅约束甲乙双方。

4. 合同履行期间，如需变更条款或补充约定的，应由双方协商一致后签订书面补充协议，补充协议应当经甲乙双方盖章确认，且报铜川市政府采购中心备案后，与本合同具有同等法律效力；口头约定或未备案的补充协议无效。

5. 合同期满或解除后 10 个工作日内，乙方需向甲方移交完整的资料，包括但不限于：甲方原移交的图纸资料（原件或加盖乙方公章的复印件）、设备运行维护台账、巡查记录、维修合同及票据、服务人员社保缴纳记录、满意度调查结果、节能考核数据等。甲方收到资料后 5 个工作日内进行验收，资料完整的，出具《资料移交验收单》；资料缺失的，乙方需在 7 个工作日内补齐。

6. 本合同应按照中华人民共和国现行法律（包括《民法典》《政府采购法》《物业管理条例》）进行解释。

7. 本合同壹式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，伍份合同均具有同等法律效力。



法定代表人或授权代表：

(签字)

王成



法定代表人或授权代表：

(签字)

潘荣朝

日期：2025年11月13日

日期：2025年11月13日

