

临渭区环境卫生管理中心

物 业 安 保 合 同

甲方： 渭南市临渭区环境卫生管理中心

乙方： 渭南万树园物业管理有限责任公司

物业安保合同

甲方（需方）：临渭区环境卫生管理中心

乙方（供方）：渭南万树园物业管理有限责任公司

渭南市临渭区政府采购中心 2025 年 8 月 27 日，在渭南市临渭区财政局七楼评标室组织的临渭区环卫中心物业安保服务采购项目活动中，渭南万树园物业管理有限责任公司为成交供应商，本合同经双方友好协商，本着平等、诚信、协作的原则，依据《中华人民共和国民法典》等法律法规，在平等、互利、自愿原则基础上，经充分协商达成一致，就临渭区环卫中心物业安保服务采购项目事项达成如下协议：

双方确定在签订本合同前，已经认真、全面阅读合同书条款，清楚全部合同条款含义，本合同一经签订，即具有法律效力，双方必须全面严格履行。

一、甲乙双方约定服务地点为：

①临渭区环境卫生管理中心机关大院前后楼办公室及院落停车场，②白狮环卫车辆停车场一个，③沈河湿地（人和）公园环卫车辆洗车场，④马家沟生活垃圾处理场门卫、场区，⑤渗沥液处理厂门卫、厂区，⑥车雷中转站。

二、服务期限及合同有效期限：

1、服务期限：合同服务期限 3 年，根据年度考评得分和服务满意度，逐年签订。

2、合同有效期：本合同自 2025 年 9 月 8 日起至 2026 年 9 月 7 日止。

三、服务费金额及支付方式

1、合同总金额（含税）：人民币捌拾柒万零柒佰玖拾陆元整（¥:870796元整）。

2、合同履行期间服务费按季度支付，乙方每季度最后一个月10日前按双方确认的实际数额向甲方出具正式的税务发票，甲方应在每月25日前向乙方支付本季度服务费贰拾壹万柒仟陆佰玖拾玖元整（¥:217699元整）。

3、支付方式：采用对公转账形式支付。

四、甲方职责范围及要求

1、甲方聘用乙方保安25名（含1名项目经理）、保洁人员5名，对双方确定的目标、区域实施安全保卫，做好防火、防盗、防破坏工作，防止侵害甲方财产安全，维护甲方的正常生产、工作秩序，做好各项保安服务工作以及合同约定区域范围内卫生保洁工作。

2、要求乙方提供门卫执勤、目标守护、治安巡逻工作。乙方保安员的具体执勤岗位、职责范围和勤务安排，由甲乙双方在法律、法规准许的范围内协商确定。

3、按《民法典》规定，甲方有权利建议乙方合理安排保安员和保洁员的工作与休假。

4、甲方有权对保安和保洁员的工作进行监督、检查和具体指导，发现问题及时提出，要求乙方限期整改，有权要求乙方调换不适合在甲方工作的保安员。

5、保安、保洁人员在甲方服务期间违法、违纪行为，经查情况属实的，甲方有权对乙方人员进行批评、教育及处罚，甲方可将该保安或保洁员退回。

6、在工作中，乙方发现隐患报告甲方后，甲方应及时采取措施，

消除隐患。

7 甲方应为乙方保安及保洁人员免费提供值守岗楼或固定的工作空间，以便开展服务工作。

8、甲方应尊重保安员的工作，对保安员履行职责的行为予以支持、配合依法保障保安员在本单位的人身安全。

9、不得要求乙方及服务人员对甲方与第三方矛盾纠纷造成的损失承担责任。

10、为保证甲方工作的连续性，乙方保安员离职、调动必须事先7天通知甲方，经甲方同意后方可成行。

五、乙方职责范围及要求

1、乙方应在合同签订后，在双方约定的期限内派遣符合条件、培训合格的服务人员，在合同约定的服务地点开展服务工作。

2、乙方教育员工严格遵守甲方内部管理制度,爱护甲方建筑物及室内外各种设施，节约水电。

3、乙方人员要统一着装，衣着整洁，佩戴本公司工牌，遵守甲方各项内部规章制度。

4、乙方派出一名经理，负责日常保洁保安工作质量检查和保洁保安工作紧急情况的处理。

5、乙方负责为服务人员发放工资、津贴等，为保安配备执勤所需的装备。

6、乙方负责保安员的思想教育、业务培训（包括岗前培训、上岗后的教育）等日常管理和保安员违纪问题的处理。

7、双方在合同中，明确约定的重点防护部位，应附有物品清单并双方加盖公章后，由乙方派保安员值守，若造成甲方损失的，乙方承担相应责任；合同中未约定的、乙方不承担责任。

8、乙方对保安员服务范围内的安全隐患有权向甲方提出改进意见，甲方应认真研究、解决。甲方未采取有效措施造成的经济损失，乙方不承担责任。

9、乙方应及时撤换甲方认为不称职的保安员。

10、与甲方主管部门保持经常联系、沟通情况，及时解决执勤及管理中的问题。爱护甲方提供的设施、设备，如有损坏、丢失，应及时维修或折价赔偿。

11、乙方在作业中应严格要求工作人员，做好各种防护措施，不得擅自挪用甲方的物品，要加强管理，安全作业。

12、甲方如需更换所派人员，应提前七天通知乙方，乙方在七日内做出人员调整。

六、服务范围及事项

（一）服务范围及人员配置：

①临渭区环境卫生管理中心机关大院前后楼办公室及院落停车场，配备保安 10 人、保洁 5 人，②白狮环卫车辆停车场 3 人，③沆河湿地公园环卫车辆洗车场配备保安 2 人，④马家沟生活垃圾处理场门卫、场区配备保安 5 人（含一名保安班长），⑤及渗沥液处理厂门卫、厂区配备保安 2 人，车雷中转站配备保安 2 人（在建），项目经理 1 人。

（二）物业安保服务事项

1、本物业服务机关 24 小时门卫、大院区域内的公共环境卫生，包括公共院落、楼宇楼梯、扶栏、走道、窗户、卫生间、会议室、院落停车场及 8 个办公室等部位的卫生清洁、防疫消杀、垃圾的收集、清运等。

2、环卫车辆停车场、沆河湿地公园环卫车辆洗车场 24 小时门

卫、设备安全及场区内卫生清洁、马家沟生活垃圾处理场门卫、场区及渗沥液处理厂门卫、厂区秩序维护及卫生清洁。

(三) 服务内容

保洁服务方案

1、公共区域保洁

(1) 每日不少于 2 次清扫，全天保洁。

(2) 地面干净整洁，无卫生死角，地面洁净显光泽；无灰尘、无废弃物、无污迹、无痰迹、无水渍及粘附物、无垃圾、无烟头、无泥沙、无污渍、无痰迹等。

(3) 保持宣传栏、各类指示牌、栏杆干净整洁，无明显积尘和不良张贴物。

(4) 室外广场做到地面无痰迹、无纸屑杂物、无瓜皮果壳、落叶。

(5) 擦洗室内、室外所有公共区域的门窗、玻璃、照明系统，保障无污迹、无积尘。

(6) 每天擦洗一次门厅玻璃门窗；每周擦洗一次所有公共区域门外的门窗、玻璃；每月清洁一次照明系统。

(7) 洗手盆，台面，镜面每天清洁一次；每个垃圾桶每天倒至少两次，随满随倒；地面每天拖两次；门板及拉手每天擦一次。

(8) 洗手盆、台面干净无灰尘、水迹，污物，便池干净无污物、色素沉积，纸篓无垃圾及蚊蝇孳生，门拉手、门板、窗户干净无积灰，墙面、墙角、天花板无积灰、蛛网空气保持清新，镜面干净，地漏或其他地面无漏水、积水，无各种乱贴乱画现象。

(9) 做好卫生间门窗定时通风工作（早开晚关），确保空气流通。

(10) 各卫生间地漏、小便池保持通畅，及时更换小便池电池，小便池内放卫生球。

2、楼宇内保洁

(1) 每天擦洗一次楼梯扶手，及时发现并清理楼梯下堆放的杂物、垃圾。

(2) 每天擦洗一次窗台、踢脚线，每天保洁一次墙角、墙面，无乱写乱画、乱张贴等；每 2 周保洁一次天花板。定期擦拭各楼门、窗所有玻璃。

(3) 大厅及门外地垫地面每天清扫两次，一周冲洗一次，有重大活动时冲洗一次。

(4) 负责室内外所有墙面悬挂、摆放物品及标识标志牌的清洁管理。

(5) 每周清洁宣传牌、标示牌两次，保持其完好无损，干净整洁，无尘土、无污渍及无遗漏现象发生。

3、楼宇外保洁

(1) 负责建筑物楼顶、所有落水管及落水口清理，不允许有堵塞。

(2) 室内顶楼清扫每半年一次（遇阴雨天气顶楼积水要及时清理）；落水口每月清理一次。

(3) 要求落水管完好无损，管内干净整洁，无堆积物、无淤泥等，确保雨水排水畅通。

(4) 清扫楼宇周围所有散水地面杂物、垃圾，清理散排水沟内的垃圾、淤泥等堵塞物。

(5) 每天清理楼宇周围散水，全天保洁。

(6) 要求地面干净整洁，无堆积物与无淤泥等，确保雨水排水

畅通。

（四）安保消防服务方案

1、门岗安全管理

（1）门岗出入口 24 小时值班，做好出入车辆、人员登记，做好院内的安全秩序巡查与维护工作。

（2）服从采购人管理，遵守各项规章制度，执行安全管理规定，严格按采购人要求做好辖区安全管理工作，自觉接受采购人、公安机关及地方管理部门的业务检查、监督和指导。

（3）严禁小商小贩进入院内，纠正或制止辖区内各种违章（法）违规（纪）行为，维护正常工作、培训与生活秩序，净化园内环境。

2、巡逻防范管理

（1）维护辖区内公共设施的安全和干部职工人身及财产安全。实行 24 小时值班、巡逻制度，确保院内无安全事故发生、设施设备无丢失情况。巡逻人员须时刻保持与采购人通讯联系，对于辖区内突发事件须能做到各岗位联动，能够在 3 分钟内迅速集结反应。预防火灾、洪涝、盗窃等不安全事故的发生。

（2）负责做好楼内水、电、气、空调、通风等日常巡检并做好相关记录，发现问题及时报告采购人处理。

（3）完成采购人临时交办的其他安全保卫任务。

（4）协助采购人以及公安机关保护各种现场，包括治安、刑事案件现场、各类事件现场、火灾（警）交通及安全事故现场等，为采购人、公安机关提供可靠资料。

3、监控、照明、消防安全管理

（1）熟悉消防设施设备存放位置并熟练运用，确保楼内各通道、楼梯、出入口、及楼宇周边消防通道畅通。定期进行消防安全演练，

执行扑救初级火灾等灾害事故的紧急任务。

(2) 定期巡查辖区安防设施、设备和消防设施、设备并做好相关记录。

(3) 每周巡检服务区域内的所有照明设备，发现问题及时记录并维修，同时做好相应记录。

(4) 负责消防给水管网的日常巡查与清洁，确保消防系统设备设施能正常发挥消防功能，协助采购人统计更换消防灭火器材等设备。

(5) 定期对安全疏散通道、防火门、出口指示灯进行检查维护，确保标识清楚，安装牢固，灯箱电源指示灯正常。

(6) 按照采购人要求定期组织检查辖区内的各种消防安全隐患，包括各种设施设备等的安全用电、消防安全管理。

4、停车场管理

包括车辆进出、停放和通道的秩序管理及车库的卫生清理和车库等所有设备的维护与管理。在采购人相关部门监督管理下开展工作，做到各种车辆进出有序，停放整齐，场地整洁，安全标识明显，防范措施得力。因投标人管理人员擅离职守等未按要求等行为造成的所有安全责任事故将由投标人负责。

(五) 绿化养护服务方案

1、区域内草坪、绿植，夏季每月浇灌不少于 2 次，干旱时及时浇灌，冬季每月浇灌不少于 1 次。春、夏季及时喷洒农药除虫。绿植区内拔草、修剪、室外训练场地杂草清除每月不少于 1 次，重大活动时按采购人要求及时修剪、除草。每年至少对园区内果木施肥不少于 1 次。园区内草坪小于 30cm。围墙以外界内的杂草和影响墙体安全树木的砍伐和移植。

(六) 采暖壁挂炉供暖管理

- 1、负责天然气采暖壁挂炉系统设备运行管理工作。
- 2、发现问题及时报采购人协调维保单位及时修理，维保、修理时配合维保单位做好服务保障工作。

(七) 消杀管理

- 1、协助做好辖区除“四害”消杀工作，春、夏、秋季，每周不少于 2 次，确保辖区无“四害”现象。
- 2、做好鼠药管理工作，定期定点投放鼠药及粘鼠板，做好灭鼠、灭虫害工作，特别是 4-11 月做好每日灭蚊蝇工作，春秋两季的灭鼠防疫工作以及春季绿植、病虫害防治工作。

(八) 防汛和内涝

协助服务单位做好防汛和院内防内涝工作，日常工作随时检查防汛沙袋和防汛物资准备情况，在进入主汛期和遇到强降雨天气情况，随时做好防汛和防内涝工作准备，发现险情第一时间按照服务单位制定的防汛应急预案执行。汛情过后第一时间全力配合服务单位排水、清扫淤泥和院内杂物。

七、考评验收：

本合同的考评验收方案参照《临渭区环卫中心物业安保服务采购需求》及《临渭区环卫中心物业安保服务项目磋商文件》文件要求，结合乙方制定的详细保安、保洁工作人员考核管理办法和评分标准，按照月、季度、年度对乙方公司及工作人员进行打分考评验收，对于不合格的工作人员，乙方必须尊重甲方的指导意见进行调换或者辞退，若乙方单位在年度考核中得分和服务满意度在合格以下，本合同终止。

八、违约责任：

1、违约责任由违约方承担，无故不履行本合同由违约方支付对方合同总额 10%的违约金。

2、因乙方人员违约、违法、失职，甲方造成重大经济损失，除依法追究乙方相关人员责任及赔偿甲方实际损失。

3、因乙方人员不服从甲方管理，导致乙方连续 3 次考评不合格，严重影响甲方社会形象的，甲方有权终止本合同

4、乙方在保洁保安工作中未达到保洁保安的质量标准，每月的服务有效投诉不超过 2 次，处理率 100%。第三次投诉，当月管理酬金扣 10%，以 10%累积，直至管理酬金扣完。

5、本合同签订后，如一方有需要变更或终止合同，必须双方进行协商。

6、提出变更或终止合同的一方，造成另一方损失者，应按合同造价额向对方补偿相应损失。

九、履行本合同若发生争议，先协商解决，如协商不成，可向所临渭区人民法院起诉。

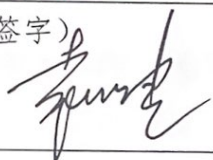
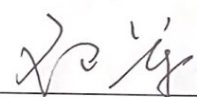
十、本合同未尽事宜，另行补充协商。本合同的附件部分与此合同具有同等法律效力。

十一、本合同一式四份，经双方签字盖章后生效，双方各持两份、具有同等法律效力。

附：1、临渭区环境卫生管理中心物业服务方案

2、临渭区环境卫生管理中心保洁、保安工作人员管理办法
及评分细则

3、临渭区环境卫生管理中心保洁、保安工作人员花名册

甲方  采购人名称 (盖章)	乙方  中标供应商全称 (盖章)
地址:	地址: 临渭区东风大街与民生街十字 西南航运大厦商铺五楼 503 室
邮编:	邮编: 714000
法定代表人: 	法定代表人: 
被授权代表: (签字) 	被授权代表: (签字) 
电话:	电话: 0913-2380108
传真:	传真:
	开户银行: 长安银行渭南北塘支行
	帐号: 806040701421005789
日期: 2015 年 9 月 8 日	日期: 2015 年 9 月 8 日