榆林市住房公积金管理中心
物业服务管理采购

合

同

书

（项目编号：YLCG2025-015G）

甲方（全称）：榆林市住房公积金管理中心

乙方（全称）：陕西瑞达源物业有限公司

扫描全能王 创建

物业服务管理合同

甲方（全称）：榆林市住房公积金管理中心

乙方（全称）：陕西瑞达源物业有限公司

甲、乙双方在遵循平等、自愿、友好协商一致的基础上，就甲方委托乙方开展物业管理服务相关事宜订立本合同。乙方将严格按照中标文件、物业管理服务合同及甲方要求执行。

第一条　项目概况（项目名称：物业服务管理项目）

乙方受甲方委托，开展本合同约定范围内的物业服务管理工作。

委托物业管理服务的场所：榆林市住房公积金管理中心所有办公场所（包含榆林市第一、第二、第三、第四服务厅，榆阳区管理部、神木市管理部、府谷县管理部、定边县管理部、靖边县管理部、横山区管理部、绥德县管理部、米脂县管理部、子洲县管理部、清涧县管理部、佳县管理部、吴堡县管理部等）。

坐落位置：榆林市榆阳区友谊南路住房公积金文化中心大楼（金房小区）及其他办公地点。

合同服务期：一年

第二条　本合同服务内容及要求

1.配备相关人员的办公楼设施、设备运行和管理

（1）包括给排水、供电、供暖、电梯、安全监控、监控等设备、设施的日常运行和管理，按工作时段所需及时开启

扫描全能王 创建

或关闭设备确保设备日常运行正常，供给稳定。维修相关事项需报甲方书面许可，配备相关人员的办公场所日常简单维修材料单价100元（含）以下的由乙方自备，涉及单价100元以上的由甲方承担。涉及专用（专业）设备维修维护、中大型维修的相关费用全部由甲方承担）。

（2）物业周边共用部位的维护及公共雨污水管道的疏通等；

（3）协助其他市政供应单位，如供水、供电、供气、通讯、有线电视等相关单位做好管理服务工作。

2.配备相关人员的办公场所安保、公共秩序、交通秩序、消防服务

（1）安保、公共秩序：对管理区域的公共秩序进行维护，保障公共安全，24小时值班检查，做好监控管理；

（2）交通秩序：对出入区域的车辆进行有效管理，确保场所交通秩序畅通；

（3）消防：加强消防设施设备管理，健全消防制度，提高员工的防火、防盗意识，定期进行消防安全检查，经常组织消防演练，对消防设施设备进行试验性检验，确保通道畅通并做好消防设施正常的维护工作。建立消防及大型活动紧急预案，确保场所内人员和资产的安全；

（4）每年免费组织一至两次消防突发事件应急预案演练；

（5）协助管理项目及周边公共秩序、消防、治安防范等

扫描全能王 创建

事项。

3.配备相关人员的办公场所环境卫生保洁管理

对物业服务区域庭院、楼道、走廊、门厅、卫生间、会议室、办公室以及公共管理区域等地方按照作业要求进行定时清扫、垃圾定时清理，做好内外墙壁的除尘、门窗的清洁、地面的清扫、生活垃圾管理清理、花草树木的养护、灭鼠、消杀等，确保整体环境清洁卫生，空气清新。

4.配备保洁人员的办公场所绿化服务

以创造温馨、优美、生态型的办公场所为目标，根据物业辖区的布局特点，对区域整体进行环境美化设计，对场所花卉、绿植进行日常维护，提高物业服务质量。

5.配备相关人员的办公场所餐饮服务（各县市区管理部、第四服务厅、中心文化中心大楼职工厨房， 提供220余人的餐饮服务）

（1）负责甲方工作人员一日三餐的伙食供应;

（2）单位临时会议、活动（包括周末、节假日）等供餐服务工作;

（3）餐饮大厅、操作间等均属于乙方管理范围，服务单位需负责承包区域内的卫生清扫和安全管理;

（4）乙方按照采购人规定时间，保证饭菜足量、优质，做到品种多样、饭菜价格合理，不得出现少餐、缺餐及浪费;

（5）乙方负责承包区域治安保卫、安全防火、防盗等工

扫描全能王 创建

作，服从甲方的统一管理，确保安全无事故；

（6）按照国家有关餐具卫生管理要求，做好公共餐具消毒工作。

6.会议服务

根据甲方要求合理安排会议室，会议通知下达后的会前、会中、会后服务，包括各种文件资料发放收集、会议接待及会议室内部环境卫生清洁工作。

7.其他公共卫生及安全事项

如遇国家（地方）公共安全事件，乙方应按上级部门要求进行协助处置。

8.物业其他的管理服务事项

负责物业档案资料的收集、整理、保管。

第三条　物业服务标准

乙方依据《物业管理条例》的相关规定，承诺按照中标内容、合同约定和甲方的要求向甲方提供物业管理服务。

第四条　物业服务质量

乙方提供的物业服务应达到行业规定、招投标文件及本合同约定的范围和质量标准。

1.房屋管理：保持办公区外观、地面、墙面及吊顶、门窗、楼梯整洁无缺损，符合国家相关法规；

2.给排水设备管理：对办公区及室内外给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、洁具、排水管、透气管疏

扫描全能王 创建

通、水封设备、室外排水管及其附属构筑物等正常运行使用进行日常养护维护;

3.供电设备管理维护：对办公区供电系统、低压电器设备、电线电缆、网络网线、照明装置等设备正常运行进行日常养护维修;

4.环境卫生：按相关规定标准进行管理和服务;

5.公共秩序：实行24小时巡查，及时排除安全隐患，确保办公场所内外安全无事故;

6.消防：制度健全，通道畅通，无消防安全隐患，做好消防设备安装调试及消防设施的后期维护工作;

7.交通：各种车辆出入、停放有序;

8.小修：接到信息后20分钟内到达现场;

9.急修：接到信息后10分钟内到达现场;

10.餐饮服务：乙方按《食品卫生法》及甲方要求做好职工食堂的供餐服务，为职工提供卫生、可口、周到的就餐服务，员工就餐满意率达到85%以上。做到不加工过期及“三无”食材，并妥善存储、彻底清洗食材；加工制作过程卫生无毒、生熟分开、配餐合理；成品饭食口味适宜、无夹生、无异物；餐后餐具按规定程序彻底清洗消毒。

第五条　双方的权利和义务

1.甲方的权利和义务

（1）甲方有权对乙方拟定的物业管理方案提出修改意见，制定考核办法，具体监督检查乙方对本合同的履约情况

扫描全能王 创建

并处理其中产生的问题；

（2）甲方有权对乙方的物业服务年度计划提出调整意见；

（3）甲方有权要求乙方配合提供物业工作人员身份信息的相关材料；

（4）甲方有权要求乙方管理人员和专业技术人员，必须持有相应岗位资格证书，因乙方管理人员操作使用不当，造成设备损坏形成经济损失的，费用（含鉴定费）由乙方承担；

（5）甲方应按合同约定向乙方支付物业服务费用；

（6）甲方应为乙方提供必要的物业服务办公场所、员工临时休息场所及相关办公、餐厨所需设备；

（7）甲方有权对乙方进行绩效考核，结合乙方当季度的工作情况，依据以下标准对乙方进行评级，具体分为A、B、C、D四个等级，A为优秀，B为良好，C为合格，D为不合格；

（8）法律法规规定的其他权利和义务。

2.乙方的权利和义务

（1）乙方按照合同约定，开展物业管理服务活动；

（2）乙方指定专人负责服务区域内的用电、用水及设施设备等的正常运行；

（3）乙方有权要求甲方按合同约定及时足额向乙方支付物业管理服务费用；

扫描全能王 创建

（4）乙方应严格按照合同约定的承诺服务内容、质量标准及本合同第四条约定，向甲方提供优质服务；

（5）乙方应建立、妥善保管和正确使用管理服务档案，并负责准确记载有关变更情况，设备运行情况记录；

（6）乙方应对员工做好保密教育工作，禁止员工对外泄露甲方任何资料及信息；

（7）乙方提供物业服务时，应遵守法律法规、政策规定。乙方应当及时对相关管理区域内违反治安、环保、物业管理及物业使用等行为进行制止，并向有关行政主管部门报告。

（8）乙方在物业管理服务工作过程中所发生的一切人身、财产等事故、纠纷均由乙方自行承担解决，甲方不负任何责任；

（9）乙方有义务对甲方提出的合理要求进行整改；

（10）法律法规规定的其他权利和义务。

第六条　合同变更、解除和终止

1.在本合同期间内，若甲方提出新的服务内容，甲、乙双方应进行沟通确认，并签订补充协议。

2.本合同到期前乙方应就物业情况进行总结，并向甲方出具服务报告，如存在未结事宜，如债权债务的处理，包括物业服务费的清算，对外签订的各种协议等，乙方应提出并请甲方协助进行处理；乙方应协助甲方做好物业服务的交接和善后工作。

扫描全能王 创建

3.如发生下列任意一项，甲方有权责令整改并向上级主管部门报备解除合同，并要求乙方赔偿相关损失及承担相关法律责任。

（1）未按合同约定提供服务或服务质量不能满足合同要求，拒不改正、影响服务质量或损害甲方利益的；

（2）因乙方原因导致重大火灾、伤亡、档案丢失等事故的；

（3）发生重大安全事件隐瞒不报；

（4）其他违反法律法规和规章制度行为，对甲方财产造成损失或名誉造成恶劣影响的。

第七条　组成本合同的文件

1.物业管理服务合同；

2.中标通知书、投标文件、招标文件、澄清、招标补充文件（或委托书）等；

3.投标文件或相关服务建议书；

本合同签订后，双方依法签订的补充协议、备忘录也是本合同文件的组成部分。

第八条　签约金额

签约金额（大写）：贰佰捌拾陆万玖仟捌佰元整。

本合同费用包含：人员工资、人员服装（春秋服、夏季服、冬季棉服）、人员需缴纳的社保统筹、每月耗材、企业管理费、税金等费用。

第九条　结算方式

扫描全能王 创建

1.结算单位：由甲方负责结算，在付款前，乙方必须开具等额发票给甲方。

2.付款方式：每季度末乙方开具本季度发票给甲方，甲方收到发票后 10 个工作日内支付该季度物业服务费用。

第十条　本合同服务期

服务时限：2025 年 5 月 14 日至 2026 年 5 月 13 日

第十一条　双方承诺

1.乙方向甲方承诺，按照本合同约定提供相关服务。

2.甲方向乙方承诺，按照本合同约定支付服务款项。

第十二条　违约责任

1.若乙方违反本合同约定，不能完成本合同约定的管理目标及要求，甲方有权要求乙方限期整改，直至达到甲方要求为止。达不到要求时甲方可单方解除合同并有权要求乙方承担相应违约责任。

2.甲方应及时向有关部门交纳水、电、气等费用，保障设施设备的使用不受影响。

3.任何一方违反合同约定，应向对方承担相应的赔偿责任，包括因维护自身合法权益所产生的诉讼费、律师费、保全费等合理费用。

第十三条　项目实施地点

甲方指定地点。

第十四条　服务质量保证

1.乙方所有服务质量必须符合国家有关规范和相关政

扫描全能王 创建

策，所有服务质量必须符合行业标准。

2.所有因服务质量出现的问题由乙方负责解决并承担所有费用。

3.乙方须与员工签订劳动合同，如引发劳动争议问题，乙方应负责妥善处理，如因劳动争议给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

4.未经甲方书面许可，乙方不得从事与本项目合同约定以外的任何经营性活动，不得引进任何单位和个人从事经营性活动，不得出租、出借、出让甲方任何资产，乙方有义务爱护甲方管辖范围内的各种设施设备，不得阻碍经甲方批准的服务项目和活动的实施，否则视为违约，乙方应承担合同金额20%的违约责任。

5.乙方须向甲方提供整个项目完整的实施方案计划，并经甲方审核同意方可实施，否则甲方有权终止合同，所有费用由乙方支付。

第十五条　考核验收

1.在服务过程中，由甲方根据服务内容对乙方进行服务考核、满意度调查。

2.考核不合格的，必须在接到通知后7个日历日内进行整改，确保服务通过考核标准。

3.经整改，仍未达到甲方要求的，甲方有权终止物业合同，或期满后不再进行合同续签。

第十六条　保密

扫描全能王 创建

乙方须对工作中了解到的甲方单位技术、机密等进行严格保密，不得向他人泄漏。

第十七条　合同争议的解决

执行本合同中如遇不可抗力或产生纠纷，由甲方与乙方协商解决；协商不成的，任何一方可向甲方所在地有辖权的人民法院提起诉讼解决。

第十八条　合同订立

1.订立地点：榆林市榆阳区文化南路市民大厦八楼。

2.本合同一式陆份，具有同等法律效力，甲乙双方各执贰份，市采购中心执壹份，政府采购监管机构备案壹份，由双方签字并盖章后生效，合同履行完毕自动失效。

（以下无正文）

甲方：（盖章）　　乙方：（盖章）

法定代表人/负责人或其授权的代理人（签字）：　　法定代表人/负责人或其授权的代理人（签字）：

联系电话：　　联系电话：

签订日期：2024年5月14日

扫描全能王 创建