

政府采购合同

项 目 编 号:

陕西省商洛市中级人民法院
审判综合业务楼物业服务采购项目合同

采购人：陕西省商洛市中级人民法院

供应商：陕西香菊药业集团香菊物业有限公司

二〇二六年一月

采购人（甲方）：陕西省商洛市中级人民法院

供应商（乙方）：陕西香菊药业集团香菊物业有限公司

根据《民法典》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国政府采购法》等有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述项目范围与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况

1.1 项目名称：陕西省商洛市中级人民法院审判综合业务楼物业服务采购项目。

1.2 项目地点：商洛市商州区马莲峪路北侧。

1.3 项目服务范围：主楼、副楼、地下车库、法警训练基地、配套基础设施项目及室外所有区域。

二、组成本合同的文件

2.1 合同书、通知书。

2.2 中标通知书、投标文件、招标文件、澄清、招标补充文件。

2.3 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、服务费用

3.1 项目总用地面积 18533 平米，建筑面积 26712 平米，年服务管理费用为人民币大写：壹佰贰拾壹万零柒佰玖拾陆元整（¥1210796.00 元）。合同金额分十二个月支付，前十一个月每月支付乙方管理服务费人民币大写：拾万元整（¥100000.00 元），合同期满前一个月支付剩余全部款项即大写：壹拾壹万零柒佰玖拾陆

元整(¥110796.00元),每月15日前供应商提供上月发票后支付上月服务费用。

3.2 甲方逾期支付管理服务费的,从逾期之日起按每天应交管理费的千分之三交纳违约金。

3.3 本合同约定的服务费为固定总价,一次性包死费用,合同期内甲方不接受乙方任何理由、任何形式的增加服务费等调整请求,甲乙双方应严格执行合同各项条款,不得随意变更。

3.4 因甲方为财政拨款单位,应排除非甲方原因而导致在规定期限内的延期付款。

3.5 乙方应在规定的时间内完成零星维修及小修内容,不得积累维修任务有意使一次性维修费用扩大。否则,一经发现,所有维修费用全部由乙方承担。

3.6 上述一次性维修费用指一项维修同类设备在一次维修时发生的费用。

3.7 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用。

3.7.1 房屋共用部位以及共用设施设备的小修、养护费用,一次性维修经费在300元以内(含300元),因此产生的材料费、人工费等所有费用由乙方承担。大中修费用,更新费用,以及产生的材料费、人工费,由甲方承担(维修前需甲方签字获准后实施)。

3.7.2 房屋共用设施、设备的小修、养护费用,一次性维修经费在300元以内(含300元)由乙方承担;大中修费用,更新费用,由甲方承担(维修前需甲方签字获准后实施)。

3.7.3 附属建筑物、构筑物的小修、养护费用以及附属配套建

筑和设施一次性维修经费在 300 元以内（含 300 元），因此产生的材料费、人工费等所有费用由乙方承担。大中修费用，更新费用，由甲方承担（维修前需甲方签字获准后实施）。

3.7.4 公共绿地的养护费用由乙方承担，一次性维修经费在 300 元以内（含 300 元），因此产生的材料费、人工费等所有费用由乙方承担。大中修费用，更新费用，以及产生的材料费、人工费，由甲方承担（改造、更新前需甲方签字获准后实施）。

3.7.5 附属配套建筑 and 设施的小修、养护费用、一次性维修经费在 300 元以内（含 300 元）由乙方承担；大中修费用，更新费用，由甲方承担（维修前需甲方签字获准后实施）。

上述项目发生时，由乙方提前五天内将具体的维修方案报甲方审批。

3.8 超过双方约定维修经费的维修内容，需要乙方维修的由甲方支付维修经费时，乙方首先要有维修方案及预算报告，报甲方同意后方可实施。

3.9 清洁工具、清洁消毒剂及个人防护物资的使用按卫生部门指定的最新标准执行，清洁工具、清洁消毒剂及个人防护物资的费用由乙方承担。

3.10 乙方日常使用的工具、办公用品、办公易耗品的费用，由乙方承担，乙方自行准备工作范围内所有办公用品、办公易耗品、工具、器具、设备等，甲方不予提供和购买。

3.11 在合同期限内，甲方没有增加服务项目、内容的情况下，乙方自行增加工作人员，所增加的费用由乙方承担。

四、内容、标准及要求

主要工作内容、标准及要求：

4.1 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋面、外墙面、渠架、玻璃幕墙、仿铜门、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅。

4.2 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、烟囱、照明（不包括舞台照明）、天线、中央空调、暖气干线、中央空调设备、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯。

4.3 附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、车棚、停车场等。

4.4 公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

4.5 特殊功能区域，包括有关机房、设备间、会议室等保洁使用管理服务与保障。

4.6 审判法庭、会议室保洁使用管理服务与保障。

4.7 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理。

4.8 公共环境卫生，包括各休息厅、大厅、楼梯、电梯、电梯厅、多功能厅、健身房、餐厅、过道、地下车库、室外道路、绿化部位及屋面等公共场所。房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运。各楼层卫生间配备洗手液。

4.9 特定办公室及会议室的保洁。

4.10 院内交通与车辆停放秩序的管理。

4.11 维持公共秩序，包括白天及夜间的安全监控、消防控制室、巡视、门岗执勤。

4.12 管理相关的工程图纸档案与竣工验收资料。

4.13 做好甲方安排的会议服务、接待用餐服务。

4.14 项目服务内容包括但不限于项目服务范围所有工作内

容。

4.15 乙方员工在工作过程中有意损坏甲方设备、物品者，应按价赔偿。

4.16 乙方在工作区域内违法犯罪属实，应承担相应的法律责任。

五、服务期限及合同有效期限

服务期限：2026 年 1 月 18 日至 2027 年 1 月 17 日。

六、双方权利义务

6.1 甲方权利义务

6.1.1 代表和维护产权人、使用人的合法权益。

6.1.2 要求甲方人员遵守规约。

6.1.3 审定乙方拟定的服务管理制度。

6.1.4 检查监督乙方按合同约定管理工作的实施及制度的执行情况。

6.1.5 审定乙方提出的管理服务年度计划（包括季度计划）。

6.1.6 甲方向乙方无偿提供不低于 60 平方米左右建筑面积办公用房、保洁工具存放用房、工程用房。

6.1.7 负责收集、整理办公大楼所需工程图纸、资料，并移交乙方，以便于乙方正常工作。

6.1.8 按约定支付管理服务费。

6.1.9 协助乙方做好物业管理服务、宣传教育和文化活动工作。

6.2 乙方权利义务

6.2.1 根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业服务及管理制度和工作计划，必须保证所提供的服务符合合同约定及国家

质量标准。

6.2.2 与甲方指定的主管部门及时沟通,接受甲方的监督和要求,不断完善项目服务管理规章制度、执行方案。

6.2.3 对到甲方办理业务的当事人和闲杂人员违反法规、规章的行为,提请甲方有关部门进行处理。

6.2.4 除经甲方同意,乙方不得全部或部分转让其应履行的合同项目。

6.2.5 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案,经甲方审定获准后由乙方组织实施。

6.2.6 向甲方告知建构筑物使用的有关规定,当甲方装修时,告知有关限制条件,订立书面约定,并负责监督。

6.2.7 负责编制并报告专项管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告。

6.2.8 每6个月向甲方公布一次管理费用收支账目,必须保管好所有单据资料,随时接受甲方及其他有关部门的检查。

6.2.9 对本项目的公用设施不得擅自占用和改变使用。

6.2.10 本合同终止时,乙方必须向甲方移交甲方提供的全部大楼工程图纸及与管理相关的全部档案资料、财务资料、办公用房、设备、办公用品及办公家具等,甲方有权指定专业审计机构。

6.2.11 如果发生因乙方工作人员对甲方设备及仪器操作不当导致设备及仪器损坏或报废,由乙方负责维修或购置,所有经费均由乙方负责。乙方对甲方交付的房屋设备及材料器械应倍加爱护,不得破坏和改变房屋建筑结构。

6.2.12 乙方应合理安排人员,招聘员工培训合格后方能上

岗，并签订劳动协议，乙方有义务为其购买有关保险。乙方可根据需要聘用或者解聘工作人员，专业技术人员还必须持有主管部门颁发的执业证书。

6.2.13 配合甲方接受上级领导部门的监督、检查，并提供必须的材料，及时完成甲方主管领导要求的临时性工作。结合甲方制定的相关应急预案，定期组织应急演练，并协助甲方处理突发事件。乙方必须遵循节约节能理念，有效防止各种浪费，并制定资源节约相关规定和措施。乙方负责法院停车场的管理、秩序维护，保证车辆有序停放。

七、物业管理服务质量

7.1 各项物业管理服务质量必须达到甲方招标文件和乙方响应文件的标准。

7.2 乙方必须有良好的商业信誉和健全的财务制度，并根据需求配备一定数量的服务所需用品库存；提供标准化的技术服务。

7.3 乙方需按照下列约定，实现质量目标管理：

7.3.1 房屋外观。

7.3.2 设备运行。

7.3.3 房屋及设施、设备的维修、养护。

7.3.4 公共环境。

7.3.5 绿化。

7.3.6 交通秩序。

7.3.7 秩序维护。

7.3.8 急修小修。

7.3.9 甲方对乙方的满意指标等，要求达到国家规定的管理服务一级标准。

7.4 物业服务公司的工作人员相貌应当端正、工作用语应当文明、行为应当规范、服装应当统一整洁。

八、违约责任

8.1 甲方违反合同约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济补偿。

8.2 乙方违反本合同约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。因工作中违规操作引起的设备损坏而造成的经济损失从当月服务管理费中扣除。

8.3 乙方违反本合同约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

8.4 甲乙双方任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付人民币大写：壹拾万元整(¥100000.00元)的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

8.5 除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电、停气、停暖的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的民事责任。

九、附则

9.1 自本合同生效后，根据甲方委托管理事项，行使项目管理服务工作。

9.2 合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，可续订合同。

9.3 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

9.4 本合同之附件均为合同有效组成部分，与本合同具有同等

法律效力。

9.5 本合同及其附件和补充协议未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

9.6 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方方承担责任并负责善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

十、保密

对工作中了解到的采购人的技术、机密等进行严格保密，不得向他人泄漏。本合同的解除或终止不免除供应商应承担的保密义务。

十一、合同争议的解决

合同执行中发生争议的，当事人双方应协商解决。协商达不成一致时，可向当地人民法院提起诉讼。

十二、不可抗力情况下的免责约定

双方约定不可抗力情况指：双方不可预见、不可避免、不可克服的客观情况，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震等。

十三、其他约定

13.1 乙方工程作业人员持证上岗。

13.2 乙方需按物业服务内容、服务范围配备足额工作人员。

13.3 为保证工作的连续性和长久性，管理人员需持有岗位证书，要相对固定，不得任意调整，需调整要书面报告甲方批准后，才能调整，管理人员外出须向甲方请假，不许代假，不许先出后

假，否则按脱岗处罚。

十四、合同订立

1. 订立时间： 2026 年 1 月 16 日。
2. 订立地点： 陕西省商洛市中级人民法院。
3. 本合同一式 陆 份，具有同等法律效力，甲方 肆 份，乙方 贰 份。各方签字盖章后生效，合同执行完毕自动失效。（合同的服务承诺则长期有效）。

采购人： 陕西省商洛市中级人民法院

地址： 商洛市商州区马莲峪路北侧

邮政编码：

法定代表人或其授权的代理人：

签字

开户银行：

账号：

电话：

供应商： 陕西香菊药业集团香菊物业有限公司

地址：

邮政编码：

法定代表人或其授权的代理人：

签字

开户银行：

账号：

电话：