榆林市特种设备检验检测院
采购物业管理和餐饮服务项目服务合同

甲方：榆林市特种设备检验检测院

乙方：榆林万家物业服务有限公司

签订日期：2016年 6月 23日

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

榆林市特种设备检验检测院
采购物业管理和餐饮服务项目服务合同

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方委托乙方就榆林市特种设备检验检测院本部办公区和移动式压力容器检验基地两处办公区提供物业及餐饮服务事宜，达成一致，订立本合同。

第一条　项目基本情况

榆林市特检院目前有办公场所2处，总面积约为4500㎡。本部位于榆林市榆阳区柳营中路双灵西巷16排5号，面积约为1900㎡；移动式压力容器检验基地位于榆林市榆横工业园区榆马大道北侧、B八路东侧，距榆林市中心城区近30公里，建有办公楼1栋（建筑面积2600㎡），3间厂房（建筑面积3550㎡）。

第二条 合同期限

合同期限一年，验收合格后采一延一，即自2026年7月4日至2027年7月3日，本项目在一年合同期满前，甲方将根据服务满意程度对乙方进行验收考核，经考核合格后，延用一年。若期满前甲方考核不合格，本合同到期自动终止，甲方有权不予顺延。

第三条　合同价款及支付方式

一、合同总价为一次性包干价，不受市场价格变化因素的影响。

二、管理服务费用（一年）总价款为：人民币：**1671860.00（大写：壹佰陆拾柒万壹仟捌佰陆拾元整）。**

三、结算方式：按季度结算。乙方服务达到甲方各项考核要求后，由乙方向甲方开具全额增值税普通发票（税率：6%），甲方应在财政资金拨付到位后每季度通过转账形式支付乙方费用。若乙方季度服务考核未达甲方标准或不及时开具发票、开具的发票不符合

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

甲方要求，甲方有权延期付款且不承担任何违约责任。

第四条　服务内容

一、综合管理。全面负责本项目承接范围内各岗位协调管理工作；负责与相关单位的协调；负责院本部、检验基地及上级单位的沟通对接，实行全面管理。

二、建筑物管理。做好院本部和检验基地办公楼及厂房及其附属设施的检查和维修养护工作，使建筑物及其附属设施处于完好状态。

三、工程维修管理。负责配电室设备日常运行，负责给排水的日常管理，办公区共用设施设备的日常管理、维修，检验基地非检验专用设备等设施的管理、维修。

四、保洁服务。做好院本部和基地管理区域公共部位和相应场所的清洁卫生、消杀灭害、垃圾收集分类和清运等工作，营造干净、整洁、舒适环境，做到地面无污垢、无积水，无痰迹，楼内墙面无蛛网，公共卫生间干净卫生无异味，厂房地面清洁无尘。

五、绿化养护和管理。做好院本部和基地管理区域的公共绿地、树木、灌木、景观及室内公共场所植物等养护、管理工作。

六、餐饮服务。遵守国家的相关食品安全法规，严格执行《食品卫生法》，保证个人及工作区域卫生。制定餐单，保障饭菜、面点质量和服务质量，收集用餐反馈并优化菜品。加强业务学习，不断提高烹任水平，了解各种食物之间的相克性，杜绝食物中毒事件的发生。管理原料库存，维护设备。做好餐前准备，接待服务职工，按流程提供用餐服务和餐后清理工作。做好每一天每一餐按量留样工作并记录。

七、公共秩序管理。维护物业管理区域全天候公共秩序，加强安全管理，包括人员出入管理、安全巡视、24小时物业监控和突发事件处理等。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

第五条 管理服务标准及要求

一、基本要求

（一）全面负责院本部和检验基地办公楼及厂房等共用部位、共用设施及设备的日常维护管理，包括维修养护计划的制定与执行、预防性维护、故障排查、清洁整理工作的安排与监督、定期巡查制度的建立与实施、安全隐患的排查与整改，以及相关资源的协调与调配等全面管理工作。

（二）配置人员要求：身体健康、品貌端正、责任心强，符合人员配备要求，工作期间用语文明、行为规范、服装统一整洁，不得有串岗、离岗、吃零食等行为，杜绝酒后上岗。

二、建筑物管理

（一）每天检查道路及公共区域，要求无积水、无漏水，无缺损。

（二）每月检查天台，要求无积水、无漏水，隔热层完好无损。

（三）每天检查楼梯墙面、扶手，要求整洁无缺完好，楼梯灯正常使用。

（四）每周检查明暗沟，即坏即修，要求畅通，无积水、无塌陷、无鼠洞。

（五）每周检查外墙，即坏即修，要求无脱落、无空鼓、无渗水。

（六）公共场所随时检查，即坏即修，要求整洁、安全，无乱堆乱放。

（七）公共照明即坏即修，要求灯泡(管)正常，灯罩完好。每天巡视，确保公共照明按规定时间定时开关。

（八）设备台账、图纸档案、运行记录、检查记录、维修记录、保养记录完整，保证运行正常。

（九）对设备故障及重大事件有完善的应急方案和现场处理措施、处理记录。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

三、工程维修管理

（一）供水、供电设备严格按国家规范管理，符合国家标准，运行状况良好，有可行的应急方案，确保各项系统能正常运行；每天对大楼供水设施进行检查，发现故障及时处理或上报。

（二）定期保洁，确保各设备机房环境整洁、无杂物。

（三）每天做好电梯检查、保证运行平稳无振动、轿厢内警铃风扇电话保持工作状态、信号灯齐全，按需运行，定期进行巡查。

（四）每天做好对监控设备、周界报警设备、摄像头、喷淋、烟感器的检查，确保设备完好。

（五）及时做好公共设施设备的小修工作，并做好维修台账，确保所有设备正常运行。

（六）确保公共配套的供水、供电、供热、通讯、照明等设备正常运行。

四、保洁服务

（一）室外保洁

1.每天上班前完成清扫并保持全天循环保洁，确保室外无烟头、纸屑和石子等杂物，及时处理乱堆乱放物品。

2.每天清理室外公共告示栏、标识等，及时处理过期及破损的宣传品。

3.定期清洗各出入口的外立面。

4.每天清理绿化带内杂物，做到绿化带内无杂物、烟头。

5.做好防汛的应急预案与处置方案。

（二）室内保洁

1.每天上班前完成清洁工作，并保持循环保洁，确保无烟头、无纸屑、无痰迹、无污迹。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

2.公共区域、墙面、天花、扶手清洁光亮，无灰尘，各种装饰件、玻璃、灯具保持光亮清洁。

3.所有楼道每天清扫、湿拖，并擦拭楼梯扶手，确保无污迹、无痰迹、无积灰。

4.电梯轿厢每天清洁，保持轿厢无积尘，无异味、无杂物。

5.擦拭消防箱、灭火器，保持箱内外干净无积灰。

6.卫生间巡回保洁，清洁内容包括：通风换气口、烟灰缸、洁具、地面、垃圾篓、大小便器、洗手盆、墙面、台面、开关、门牌、镜面。确保地面无烟头、纸屑、污渍、积水，天花板、墙面无灰尘、蜘蛛网，墙壁干净，便器洁净无黄渍。保洁时摆放醒目标识。

7.每天更换洗手间垃圾袋，保持随时循环保洁。

8.每月对共用卫生间进行消杀，及时清理墙壁字迹，确保室内无异味、臭味。

9.保洁作业过程中做好防滑等温馨提示。

（三）垃圾清运

生活垃圾袋装化，日产日清。

五、绿化养护和管理

1.定期为楼内花卉和楼外绿化树木浇水，保证办公室内和走廊的花卉生长茂盛、叶面清洁、干净。

2.病虫害预防及时，无大面积病虫害现象发生及无明显损失；

3.区域内花草树木生长正常、无病虫害，不同植被结合部有切边处理，边沟清晰无杂草。

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、财产的安全。

5.绿化作业应做到工完场清，绿化垃圾及时清收，不隔夜存放。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

6. 按时、按质地完成责任区内绿化的各项管养，发现问题及时处理、上报。

六、餐饮服务

1. 负责甲方单位餐厅餐饮、餐厅保洁等业务和与此相关的管理工作。

2. 保障甲方工作人员的就餐，以及各类临时加班用餐、公务接待用餐和会议用餐。

3. 服务单位不得将餐厅私自转让或委托他人经营，更不能在机关内搞不法经营，不得对外经营。

4. 菜品质量需严格按照采购人要求制作，随时提供餐厅相关数据。

5. 严格按操作规程使用厨房大件厨具，定期维护保养，实时维修更新，无违规操作。

6. 餐厅操作人员定期进行健康体检，体检合格后上岗，上岗时必须统一穿着工装、工帽，佩戴口罩。

7. 严格遵守《中华人民共和国食品卫生法》和《中华人民共和国食品安全法》，从业人员符合食品卫生从业标准，严格食品卫生管理，确保食品安全事故发生率为零。

8. 做好日常除“四害 ”管理和卫生消毒工作。

七、公共秩序管理

（一）门卫管理

1. 实行 24 小时巡查制度，穿统一制服，戴统一标牌，用语礼貌，文明值勤。

2. 门岗控制人员、车辆进出，外来人员应登记并经许可后方能进入，严禁闲杂人员进入，门岗人员文明提供咨询服务。

3. 实行人防、技防相结合，定时巡逻，巡逻内容包括：查车辆停放秩序，车辆按指定位置有序停放；查设备设施是否完好，发现问题及时报修；查办公楼是否有可疑人员。做好巡视记录、交接班

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

记录。

4.涉及安全隐患处设明显标志并采取防范措施。

5.建立健全各种应急处理预案。

6.下班后及时检查大楼门窗是否关闭，水电是否切断。

（二）车辆停放管理

1.停车区划定专用停车位、严禁乱停乱放。

2.车场做到车辆进出、停放有序，车场指示标志清晰。

第六条 双方的权利义务

一、甲方的权利义务

1.要求乙方人员遵守相关规约。

2.审定乙方拟制的物业管理制度、工作计划、工作流程。

3.有权要求乙方对违反合同规定的物业管理服务行为进行整改。

4.监督检查乙方管理服务工作的实施情况。对工作期内表现差的员工提出更换要求（包括项目内各级管理员和员工），乙方须于7个工作日内将人员更换到位。项目经理必须服从甲方提出的合理工作要求。

5.负责提供管理所需要的图纸、档案、资料等。

6.向乙方提供管理所必需的办公室、仓库和住宿房间等必要的工作场所和工作条件，乙方仅有使用权，待服务期满如数移交给甲方。同时，解决乙方工作人员的就餐问题（乙方工作人员缴纳伙食费）。

7.甲方负责管理区域内共有部位、共用设施设备的维修及材料费用，以及共用管道、公用线路、发电机组、电梯、消防系统每年必需的养护经费。

8.甲方负责提供服务所需保洁用品、工器具及所必需的低值易耗品（包含但不限于餐巾纸、卫生纸、洗手液、洗洁精、洁厕液等），乙方按需申领保洁耗材，建立领用台账，杜绝浪费，超定额耗材费用由乙方自行承担。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

9. 甲方负责餐饮服务过程中所必需费用（含水、电、气费用）：如餐具、原材料、小件厨具等。乙方须节约水电燃气，因乙方管理不当造成超额损耗的，超额部分费用从季度服务费中扣除。

10. 按合同约定向乙方支付管理服务费。

11. 法律法规规定的其他权利及义务。

二、乙方的权利义务

1. 根据有关法律法规政策及本合同约定，按照服务内容和标准依法依规开展相关管理活动。

2. 及时向甲方上报本项目管理区域内有关服务的重大事项，包括人事变动，接受甲方的意见和监督。

3. 经甲方许可选聘有资质的专业公司承担本物业的专项服务业务，但不得将本合同所确定的物业服务整体转让给第三方。

4、上岗人员须提供身份证、相关资格证件等原件、复印件，复印件由甲方存档。

5. 负责检查设备、设施的运行情况，向甲方提供设备、设施的维修建议，完成应承担的维修任务。要有消防设施的日常检查、调试记录，确保消防设备正常运行。承担化粪池清掏、污水清运等工作。

6. 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，所需费用均由乙方承担。

7. 对预上岗人员按规定进行岗前培训，并对已上岗人员定期进行职业道德、操作技能及礼仪礼节等相关培训，使上岗人员端正服务态度，提高服务质量，遵守各项规章制度及工作规范，以维护甲方的形象。

8. 有义务按甲方要求更换不符合要求的工作人员。

9. 服务期内乙方工作人员若发生人身安全事故、人身意外伤害及疾病，导致人员伤亡的，由乙方承担所有经济及法律责任，甲方不负任何责任。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

10. 实现《响应文件》中《服务质量保证》和《售后服务承诺》的各项指标，做好各项管理服务工作。

11. 实施《响应文件》中各项应急突发事件的应对措施和解决办法。

12. 合同管理期满后应向甲方移交物业管理期间的全部档案资料以及相关的工作设备、设施、用品及用房等。

13. 法律法规规定的其他权利及义务。

第七条 服务保证与承诺

一、提供的服务必须满足磋商文件要求。

二、符合国家要求，确保服务达到最佳状态。

三、以响应文件、澄清表（函）、合同等相关文件为准。

第八条 违约责任

一、按照《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

二、因甲方原因导致乙方未能达到服务标准，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

三、乙方在履行职责中出现以下情形，应分别承担相应责任：

（一）乙方未按合同约定完成管理目标和服务质量标准的，在乙方接到通知后，拒不改正或者在限期内未予以解决的，甲方有权解除合同并要求乙方按合同总价款10%向甲方支付违约金，因此给甲方造成经济损失的，乙方应承担相应的赔偿责任。

（二）乙方发生食品安全事故，除承担全部赔偿外，甲方有权立即解除合同，乙方应按合同总价款10% 向甲方支付违约金。

（三）乙方工作人员在工作期间出现串岗、离岗、吃东西、聊天及不按规定着装、酒后上岗等行为，甲方有权建议或要求乙方限期整改、建议乙方更换工作人员，乙方不得拒绝、拖延。

（四）以下情况乙方不承担责任：

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

1. 因不可抗力导致的管理服务中断。

2. 乙方履行了本合同约定义务，但因本身固有瑕疵所造成的损失。

3. 因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他公用设施设备运行障碍造成的损失。

第九条 争议解决

本合同未尽事宜，由双方协商解决，达成一致意见另行签订补充协议，签订的补充协议与本合同具有同等法律效力。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。双方共同约定，若因本合同发生纠纷由甲方所在地人民法院管辖。

第十条 合同生效及其他

一、本合同自签订之日起生效。

二、合同一式四份，甲乙双方各执两份，均具有同等法律效力。

甲方：榆林市特种设备检验检测院

负责人（签字）：

电话：

日期：2026年6月13日

乙方：榆林万家物业服务有限公司

法定代表人（签章）：

电话：0912-3528444

开户银行：中国农业银行榆林城区支行

账号：26090501040002832

日期：2026年6月13日

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App