铜川市社会福利院物业管理服务

服务合同

（项目编号：TCZFCG-2026-00578.1B1）

甲方：铜川市社会福利院

乙方：铜川新运家园物业管理有限公司

2026 年 11 月

铜川市社会福利院物业管理服务服务合同

甲方（采购人）：铜川市社会福利院

统一社会信用代码：126102004352505272

地址：铜川市新材料产业园区照金路以北

法定代表人：宫小勇

授权委托人：许涛　联系电话：15509190611

乙方（中标供应商）：铜川新运家园物业管理有限公司

统一社会信用代码：91610201MAB2514Y2Y

地址：铜川市新区祥和园小区东门外办公楼 2 楼 202 室

法定代表人：唐雷鸣

项目负责人：郑婷婷　　联系电话：18829196276

依据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》等法律法规，经政府采购竞争性磋商程序，甲乙双方本着平等自愿、权责清晰的原则，就乙方为甲方福利院院区提供物业服务事宜订立本合同，由双方共同遵照执行。

第一条 物业基本情况

1. 服务名称：铜川市社会福利院物业管理服务

2. 服务地点：铜川市新材料产业园区以北

3. 物业类型：民政福利机构。

4. 总建筑面积：20853 ㎡；院区用地面积：约 17342 ㎡。

5. 服务范围：包含社会福利院、儿童福利院、未成年人保护中心院区的楼道、大厅、走廊、电梯、楼梯、公共卫生间、活

动场地、消防泵房、配电房、院区道路、广场、绿化、化粪池、室外管网等公共区域保洁、巡查、维护服务。不含院民居室内部保洁、个人护理、医疗救治、院内医护工作。

6.特别约定：入住福利对象（院民）的生活照料、医疗护理属于甲方责任，不属于乙方物业服务范围；乙方仅负责物业公共保障，不承担院民护理工作。

第二条 物业服务内容

（一）公共部位日常维修养护

屋面、外墙、走廊、楼梯、扶手、门厅、公共卫生间、公共门窗等公共部位日常巡检、养护、保洁；发现破损、渗漏、脱落及时上报甲方；配合甲方组织维修施工。

（二）公共设施设备运行、巡检、维护

高低压配电（属于供电局的除外）、给排水、消防系统、监控、电梯、化粪池、公共照明、通风、换热/供热泵房等共用设施设备日常巡检、维护保养、台账记录；

1. 电梯：配合第三方电梯维保单位，乙方负责日常巡查，发现异常立即上报；维保年检费用由乙方承担。

2. 消防系统：消防控制室持证人员24小时在岗值守，每日巡查消防设施，保证消防通道、安全出口全程畅通；消防维保费用由乙方承担。

3. 水电应急抢修，院区突发漏水、断电、管道爆裂第一时间到场处置；

维修限额约定：单项维修预算≤500元，年维修不超过5000元，由乙方负责材料、人工；超过限额，乙方上报甲方，由甲方

负责采购维修，乙方配合施工。

（三）环境卫生、公共保洁与防疫消杀

1. 院区公共区域、楼道、走廊、公共卫生间、会议室、活动室、室外道路广场、垃圾收集点日常保洁，垃圾分类收集、清运，垃圾桶定期清洗消毒；

2. 常态化四害消杀（鼠、蚊、蝇、蟑螂），建立消杀台账；传染病防控期间，严格按照甲方及卫健部门要求增加消杀频次，留存消杀记录；

3. 雨雪天气及时清理积水、积雪、除冰，做到防滑提示，防范滑倒风险；

（四）绿化养护

院区绿地、乔木、灌木、绿篱养护：除草、浇水、修剪、病虫害防治；药剂施药提前书面报备甲方，避开院民活动时段，做好隔离防护；冬季树木防冻涂白。

（五）档案、资料与其他辅助服务

1. 建立完整物业档案：设备台账、巡检记录、报修记录、消杀记录、值班记录等，接受甲方及主管部门调阅检查；

2. 院内维修改造施工巡查，管控动火作业、临时用电安全；

3. 配合民政、消防、卫健、审计等主管部门现场检查，提供物业相关台账资料；

4. 重大接待、节日保障、防汛、防大风暴雪等应急保障工作；

第三条 乙方派驻人员配置及管理要求

1. 乙方派驻项目负责人 1 名；配置水电工、保洁、消防监

控值班人员；特种岗位人员必须持证上岗（电工证、消防设施操作员证）。

2.所有工作人员统一着装，严格遵守甲方院区管理制度，不得私自进入院民居室；严禁哄逗、单独带离院民；禁止言语侮辱、体罚、侵害院民。

3. 乙方负责全部派驻人员劳动合同、工伤保险、意外险的购买与费用承担；乙方员工发生劳动纠纷、工伤、人身损害，全部由乙方独立承担法律责任与经济赔偿，与甲方无关。

4. 乙方人员必须遵守保密规定，不得私自拍摄院民照片、视频，不得打听、传播院民个人信息、病史、家庭资料。

第四条 物业服务质量标准

执行标准：☑地方物业服务标准

1. 一般报修：2小时到场处置；紧急故障（漏水、断电、消防报警）：15分钟到场处置；

2. 消防设施每日巡查，每月联合甲方开展消防检查；每季度配合甲方开展应急疏散演练；

3. 保洁、消杀、巡检、值班记录完整可追溯；

4. 服务满意度、台账完整度、安全隐患整改纳入考核。

第五条 物业服务费用与支付方式

1. 合同价款：本合同年度含税总价款人民币1495000元（大写：壹佰肆拾玖万伍仟元整）。包含：人员工资、社保、工具耗材、消杀药剂、劳保用品、保险、日常小额维修、绿化养护、管理、税费等全部费用。

2. 物业费支付周期：预付款，合同签订后10个工作日内，

支付合同总金额的50%即747500元；服务期满6个月，支付合同剩余金额的50%即747500元；付款前乙方提供真实、合法、有效的增值税普通发票。

3.支付方式：银行转账

名　称：铜川新运家园物业管理有限公司

开户行：建行铜川新区支行

账　号：6105 0161 6308 0000 1435

第六条 双方权利与义务

（一）甲方权利义务

1. 对乙方物业服务全过程进行监督、检查与考核，发现问题下达书面整改通知。

2. 免费提供物业服务用房、水电接口；移交原有建筑图纸、设施设备等基础资料。

3. 甲方为院区安全、院民照料、医疗应急的责任主体，负责院民生活护理、医疗救治、膳食管理。

4. 向乙方交底院区风险点（认知障碍老人、儿童区域等），组织安全、消防培训及应急演练。

5. 按合同约定按时支付物业服务费用。

6. 法律法规规定的其他权利义务。

（二）乙方权利义务

1.严格按照本合同约定标准提供物业服务。

2.对院内违规行为劝阻，劝阻无效立即书面上报甲方；乙方仅承担物业公共安全保障义务，不承担院民监护、医疗护理责任。

3.严格保密，所有院民身份、健康、家庭信息不得对外泄露。

4.建立健全各项值班、巡检、维修、消杀台账。

5.合同终止时，完整移交全部图纸、巡检档案、钥匙、物业用房等，并出具交接清单，双方签字确认。

6.爱护甲方建筑物、设施设备，因乙方管理、操作不当造成甲方财物损坏，乙方负责给予赔偿。

7.按合同约定时间收取足额物业服务费用，并按规定合理合规支付相关费用与人员工资。

8.法律法规规定的其他义务。

第七条 消防安全、安全生产与应急责任

1.乙方负责消防设施日常巡检、消防控制室持证24小时值班、消防通道管理；发现火灾隐患立即书面上报甲方，协助隐患整改。

2.发生火情，乙方第一时间启动现场处置，报警、启动消防设施、协助人员疏散。

3.因乙方未尽巡检、值守义务，造成火灾、损失扩大的，乙方承担相应赔偿责任。

4.乙方负责乙方员工安全生产管理，落实安全培训；乙方员工作业发生安全事故，全部责任由乙方承担。

5.甲方是院区消防安全主体责任单位；院民医疗急救、突发疾病处置由甲方负责。

第八条 保密条款

乙方及乙方全体工作人员，在合同服务期内及合同终止后永久负有保密义务，不得泄露、传播、对外提供院民身份信息、病

历、家庭资料、照片影像、福利院内部管理资料。

第九条 合同期限

本合同期限自2026年11月10日起至2027年11月10日止。

第十条 服务期限

项目服务期限共三年，本合同服务期满后，后两年物业服务在甲方对上年度服务验收合格后通过续签合同方式执行。

第十一条 违约责任

1.乙方员工发生侵害院民、侮辱、体罚、泄露隐私等行为，乙方应承担相应的责任。

2.甲方逾期支付服务费的，逾期部分按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）计付违约金。。

3.任何一方无正当理由单方面提前解除合同，应赔偿对方实际经济损失。

4.乙方擅自整体转包物业服务，甲方有权解除合同。

第十二条 不可抗力

因地震、洪水、台风、疫情等不能预见、不能避免、不能克服的不可抗力造成本合同无法履行，遭遇不可抗力一方应及时通知对方，双方互不承担违约责任，协商后续服务安排。

第十三条 争议解决

本合同履行发生争议，双方优先友好协商；协商不成，向项目所在地人民法院提起诉讼。

第十四条 其他约定

1.本合同所有附件为本合同不可分割组成部分，与正文具备同等法律效力。

2. 本合同未尽事宜，双方可签订书面补充协议，补充协议与本合同冲突，以补充协议为准。

3. 本合同一式肆份，甲方贰份，乙方贰份，自甲乙双方法定代表人/授权代表签字并加盖公章之日起生效。

甲方（盖章）：

法定代表人或
授权代表签字：

日期：2026年11月10日

乙方（盖章）：

法定代表人或
授权代表签字：

日期：2026年11月10日