合同编号：　　号

榆林市政府采购合同

合

同

书

项目编号：YLCG2023-086G

标段编号：YLCG2023-086G-02

标段名称：榆林市公安局榆阳分局看守所、拘留所物业管理服务项目

年　　月　　日

物业管理服务合同

甲方： 榆林市公安局榆阳分局

乙方：榆林朝阳千禧实业有限公司

为加强榆林市公安局榆阳分局看守所、拘留所的物业管理，保障办公和公用设施的正常使用，为创造整洁、安全、方便、舒适、文明的办公环境，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国物业管理条例》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上就物业服务管理事项订立本合同。双方达成如下协议：

第一条 服务内容

1、设施设备维护、养护和管理：

(1)物业管理区域内配置的水、电、暖等日常设施设备进行基础检查、维修、养护，按工作时段所需及时开启或关闭设备，确保设备日常运行正常，能源供给稳定。（注：高空作业、技术含量较高、专业性较强的工程作业需甲方另外聘请专业人士进行操作，其余的一般工程作业或维修由乙方工程人员完成；耗材费由甲方承担，如发生费用达2000元以上的维修需另行立项申报维修。

(2) 物业管理区域内共用部位、共用设施、设备的 维修、养护、运 行和管理。负责疏通公共雨污水管道和内外各楼层管道及化粪池，产生的费用由乙方承担。

（3）协助其他市政供应单位，如供水、供电、供气、通讯、有线电视等单位做好沟通对接管理工作。

2、安全保障、公共秩序、交通秩序、消防服务：

（1）公共秩序：对管理区域的公共秩序24小时值班检查,保障甲方驻地安全。

（2）交通秩序：对出入甲方工作单位区域的车辆进行有效管理，确保甲方工作地车辆停放有序规范；

（3）消防：加强消防设施设备管理，健全消防制度，提高员工的防火意识，定期进行消防安全检查，每季度组织一次消防演练，对消防设施设备进行试验性检验，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，确保人员和资产的安全。消防维保由甲方聘请专业公司进行服务，费用由甲方承担。

3、环境卫生服务：

对物业服务区域楼道、走廊、门厅、卫生间、会议室及公共管理区域 等地方按照作业要求进行定时清扫、内墙壁的除尘、门窗的清洁和地面的 清扫。生活垃圾收集、消杀等，并且将垃圾清运到环卫部门指定地点，确保整体环境清洁卫生、空气清新，产生的费用由乙方承担。

4、洗衣服务

负责甲方工作人员工作服装、窗帘及床上用品的日常收、发、洗、熨、烫工作。

5、餐饮服务：

（1）乙方按《食品卫生法》及甲方要求承接食堂服务，提供卫生、可口、周到的就餐服务，就餐满意率须达到90%以上，食堂安全可靠。

（2）由甲方负责采购主副食及餐厅需要的一切食材，乙方负责对采购食材当场验收并妥善保管，防止食材污染，确保食品卫生安全，保证厨房供应。

（3）餐饮服务对象为物业服务区域内甲方工作人员、医护及在押人员。负责甲方公务接待用餐、公务餐和培训、会议等用餐，采取分餐、自助、桌饭等形式，工作日采用一日三餐制（包含双休日、节假日），乙方要确保所有人员的就餐安全和饭菜质量。

（4）餐饮工作人员要每天安排值班人员，方便给加班或执特殊任务工作人员供餐。

（5）乙方餐饮工作人员要根据餐饮标准并经甲方管理人员同意后制定每周菜谱，尽量做到每月菜谱无重复，荤素搭配，色香味全，营养兼顾。

（6）餐厅所有服务人员需要通过个人信用审查和政治审查，定期体检，持健康证上岗。

6、物业其他的管理服务事项：

（1）按照物业和餐饮相关行业规定做好资料收集、整理、保管,食品留样等工作。

(2)厨房油烟机等消防重点部位要按照消防管理条例进行清理，产生

费用由甲方承担。

第二条　服务地点

服务地点:榆阳区看守所、拘留所

第三条　合同期限

合同期限为2025年1月21日至2026年1月20日。（一次招标延用二年，一年一考核一签合同，合同期连续不超过三年）

第四条　合同金额及付款方式

1、合同金额人民币大写：**叁佰叁拾捌万陆仟肆佰元整（￥：3386400.00）。**本项目物业服务费采用按季度考核，乙方需向甲方开具与支付金额相等的发票，每季度支付金额人民币大写：**捌拾肆万陆仟陆佰元整（￥：846600.00）**。（因本项目为政府采购项目,若因政策或财务程序等影响,导致甲方不能及时付款,乙方应予以宽容,甲方不构成违约）。

2、乙方指定收款账户：

（1）开户单位：榆林朝阳千禧实业有限公司

开户银行：中国银行股份有限公司榆林高新技术产业园区支行

账　　号：103275172330

（2）若乙方单位开户行、账号、统一社会信用代码发生变更，应及时以书面形式通知甲方，否则全部责任由乙方承担。

第五条　合同续签约定及服务质量考核

（1）甲方经过具体考核方法对乙方服务进行符合性要求评估，乙方若

达到甲方要求，甲方可按照政府采购规定可与乙方续签一年合同，合同连续期不得超过三年。

（2）甲方对乙方各部门（管理部、维修部、秩序维护部、保洁部、洗衣部、餐饮部）服务工作按季度根据考核办法进行验收，由甲方负责考评打分，90 分及以上为合格，90 分以下为不合格，最终按照考核结果验收整体服务质量。

第六条　工作人员配置及要求

序号	岗位		人员配置	人员要求
1	办公室	项目经理	1 人	男女不限，45 周岁以下；3 年及以上物业管 理经历，具有大专（含）以上文化；专业职能 熟练，有较强的组织管理能力、协调能力，身 体健康。
		物管员	2 人	男女不限，50 周岁以下；专业职能熟练有较强 的组织管理能力、协调能力，身体健康。
2	维修部	维修工	2 人	年龄 55 周岁以下，具有综合水、电、消防、 楼宇智能化等专业知识，熟悉物业维修工程各 项规程，身体健康。
		司炉工	2 人	年龄 55 周岁以下，身体健康，熟悉锅炉设备 的工作原理和操作要求；踏实肯干，对工作认真负责。
3	秩序维护部	秩序维护员	4 人	男女不限，年龄 55 周岁以下，责任心强，身体健康。
4	保洁部	保洁员	8 人	女性为主，年龄 55 周岁以下，责任心强，身 体健康，能吃苦耐劳。
5	洗衣部	洗衣员	1 人	男女不限，45 周岁以下，接受过岗位培训相 关知识，具有良好的职业道德，工作认真负责。
6	看守所一楼餐厅	餐厅主管	1 人	50 周岁以下，身体健康，有丰富的餐饮服务和管理经验；有较强的组织管理能力、协调能力，有紧急事务处理能力。

		主厨	1 人	50 周岁以下，身体健康，有一定厨房管理经验， 严格进行成本的控制和管理，狠抓食品制作质量。
		副厨	4 人	50 周岁以下，身体健康，擅长各种菜品的制作； 协助主厨进行厨房管理。
		面点师	3 人	50 周岁以下，身体健康，有全面的面食、油条、 糕点、拉面等制作技术。
		帮厨	6 人	50 周岁以下，身体健康，认真做好餐具、炊具的清洁、消毒工作，保质保量完成厨房日常清洁卫生等工作。
		洗碗工	4 人	55 周岁以下，身体健康。
		送餐员	4 人	50 周岁以下，身体健康，责任心强，方向感强， 对路线有较强的记忆及分辨能力。
	看守所二楼餐厅	主厨	1 人	50 周岁以下，身体健康，有一定厨房管理经验，严格进行成本的控制和管理，狠抓餐饮食品制作质量。
		副厨	2 人	50 周岁以下，身体健康，擅长各种菜品的制作； 协助主厨进行厨房管理。
		帮厨	2 人	50 周岁以下，身体健康，认真做好餐具、炊具 的清洁、消毒工作，保质保量完成厨房日常清 洁卫生等工作。
		服务员	2 人	限女性，45 岁以下，身体健康，责任心强。
	拘留所餐厅	主厨	1 人	50 周岁以下，身体健康，有一定厨房管理经验， 严格进行成本的控制和管理，狠抓餐饮食品制 作质量。
		副厨	2 人	50 周岁以下，身体健康，擅长各种菜品的制作； 协助主厨进行厨房管理。
		帮厨	3 人	50 周岁以下，身体健康，认真做好餐具、炊具的清洁、消毒工作，保质保量完成厨房日常清洁卫生等工作。
		服务员	1 人	限女性，45 岁以下，身体健康，责任心强。

		送餐员	2 人	50 岁以下，身体健康，责任心强，方向感强，对路线有较强的记忆及分辨能力。
合计		59 人		所有物业工作人员持个人征信审查、政治审查，按岗位要求持相应证件上岗。

第七条　管理服务保证及服务承诺

一、服务保证

1、乙方严格按照招标文件及《物业管理条例》法律法规和行业规定，做到机构完善、制度健全、诚实守信、守法经营。

2、乙方严格履行招标文件及《物业管理服务合同》，确保各项服务达到招标文件及合同约定的内容。

3、乙方建立和规范物业管理机制，做到服务流程清晰、管理有序、记录完整。加强员工服务意识和技能培训，做到员工持证上岗、行为规范、态度热情、服务主动。

乙方按照招标文件制定各项应急预案，确保治安、餐饮和公共秩序良好，设施设备安全运行，工程服务维修及时、快捷、有效。使综合服务、餐饮服务、洗衣服务等使职工及办事人员满意率达到90%以上。

二、服务承诺

履行落实各项服务承诺及遵照甲方要求，完全遵从招标文件的要求。

第八条　甲乙双方权利义务

（一）甲方权利义务

1、按照合同约定对乙方物业服务工作进行监督、检查记录，具体指导

及评估考核；

2、甲方对乙方投入的工作人员进行安全交底，尽到对乙方安全、环境、规章制度的告知义务；

3、甲方负责给物业服务区域在甲方驻地的物业管理人员提供必要的办公用房和临时休息用房。所需办公家具、办公设备、用具由乙方自理。

4、对工作懈怠、违反甲方规章制度的工作人员，甲方有权要求乙方及时更换；

5、因乙方人员故意或工作失职造成甲方管理区域内发生盗窃、火灾、人身伤害、财产损失等导致甲方遭受经济损失的，甲方有权要求乙方赔偿全部损失；

6、按照本合同约定按时支付物业服务费并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。

（二）乙方权利义务

1、乙方必须严格遵守甲方的相关规章制度，乙方进场工作人员必须统一着装，做到文明作业，做好一切安全防范工作，发生事故乙方应及时处理，非甲方过错造成事故的一切责任，全部由乙方承担。

2、乙方按招标文件要求，在本合同约定的物业区域内提供物业服务。乙方提供物业服务时,应遵守法律法规、政策规定。及时更新更换保洁耗材用品，费用由乙方承担。

3、乙方应当及时对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。

4、乙方在物业服务工作过程中所发生的一切事故纠纷均由乙方自行承担解决，甲方不负任何责任。

5、乙方有义务对甲方提出的合理要求进行整改。

6、严格按照国家劳动、社会保险法律、法规的规定，落实物业服务人员的劳动保护和待遇，按时发放劳动报酬、缴纳社会保险，甲方不定时抽查核实社保缴纳情况，发现问题依法处理。

7、严格加强物业服务人员的安全生产教育，杜绝物业服务发生安全责任事故和人身伤亡事故。

8、全面为物业服务人员购买包含工伤保险、意外伤害保险在内的保险、预防工伤、人身伤亡事故。

9、严格制定并执行物业服务人员的保密纪律和制度，防止泄密。

10、乙方应及时撤换甲方提出的不称职的工作人员或管理人员，并保证撤换时不影响物业服务的正常运转。

第九条　特别约定

（1）甲方若需乙方提供本合同约定外的物业管理服务时，双方需另行按照服务项目、服务内容、服务标准、收费标准及付费方式等进行协商，另行签订补充协议或合同。

（2）合同到期后，甲方不同意再续用乙方时，乙方应当立即停止服务，腾退办公用房，并做好相关移交工作。

第十条　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，甲方有权要求乙方限期整改，直至达到甲方要求为止。达不到要求所产生的合同终止、赔偿甲方损失等后果由乙方自行承担。

2、任何一方违反合同约定，应当承担采取补救措施或者赔偿损失等 违约责任。违约方需按照合同价的10%-15%赔偿守约方违约金，若该违约金不足以弥补守约方实际损失的，违约方应赔偿守约方所有实际损失。

3、本协议生效后，如任何一方违约，守约方为维护权益向违约方追偿一切费用，包括但不限于律师费、诉讼费、保全、鉴定费、差旅费由违约方承担。出现犯罪或严重违法行为，甲方有权提前解除本合同，同时保留追究其赔偿责任的权利。

第十一条　合同的变更和补充

如因特殊情况合同发生变更或有其他未尽事宜，面谈变更或签订补充协议，所达成的协议与本合同具有同等的法律效力。

第十二条　争议的解决

履行本合同发生争议，双方协商解决，协商不成，任何一方均可依法向榆阳区人民法院诉讼解决。

第十三条 不可抗力及合同生效

1、如果任何一方当事人受到不能预见、不能避免且不能克服的不可抗力事件的影响，例如战争严重的火灾、台风、地震、洪水等情形，而无法履

行合同项下的任何义务，则受影响的一方当事人应立即将此类事件的发生通知另一方当事人。

2、受不可抗力事件影响的一方当事人对于不可抗力事件导致的任何合同义务的迟延履行或不能履行，不承担违约责任。但该方当事人应尽快将不可抗力事件结束或消除的情况通知另一方当事人。

3、双方当事人应在不可抗力事件结束或其影响消除后立即履行其合同义务，合同期限也应相应顺延。

4、本合同自甲乙双方签字并盖章之日起生效，服务期满失效。

5、本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

榆林市公安局榆阳分局政府采购项目合同审核

1、中标或成交单位通知书已确认，投标文件和合同内容相符。

责任部门项目经办人(签字)：

2015年 1 月 17日

2、合同已审定，同意签订。(需在收款收据、发票上签字)

责任部门负责人(签字)：

2015年 1 月 17 日

3、合同规范、引用法律条款准确。

法制部门(签字)：

2015年 1 月 17日

4、投标文件与合同内容相符

警务保障室采购经办人（签字）：

2015年 1 月 17日

5、警务保障室主任(签字)：

2015年 1 月 17日

注：责任部门项目经办人负责办理合同审核签订，并在收款收据、发票上签字，不接受供货商单独办理各种签字手续，合同必须加盖骑缝章。

甲　方：榆林市公安局榆阳分局

（盖章）

乙 方：榆林朝阳千禧实业有限公司

（盖章）

法定代表人/委托人（签字）：

法定代表人/委托人（签字）：

王勤红

开 户 行：中国银行股份有限公司榆林高新技术产业园区支行

账　　号：103275172330

公司地址：陕西省榆林市高新技术产业　园区朝阳路与东环路十字（西北角）

联系方式：18992223222

签订时间：2025年 1月17日

附件：中标通知书、开户许可证和物业人员具体岗位配置表