陕西省政府采购框架协议直接选定合同

框架协议编号：KJXY-610101-20241204-000006

征集人：西安市市级单位政府采购中心

合同名称：西安市星光实验学校物业管理服务直接选定采购合同

合同编号：KJXY-碑林区-2025-HT005127

甲方：西安市星光实验学校

乙方：西安精致物业管理服务有限公司

合同金额(元)：194250.00

人民币大写：壹拾玖万肆仟贰佰伍拾元整

经甲乙双方达成一致，根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规的规定以及《政府采购框架协议采购方式管理暂行办法》签订本合同，并共同遵守。

一、合同标的

序号	服务名称	数量	计价单位	报价单价	金额	备注
1	本科及以上学历，综合素质较好，具有一定的物业管理能力和经验，持有相关的物业管理岗位证书，3年以上相关工作经历，组织协调和沟通能力较强，形象良好。 熟悉物业管理操作流程且掌握有关物业管理相关法律、法规。	12	元	5887.50元	70650.00元	
2	身体健康，能吃苦耐劳，精神面貌良好 年龄：男性60岁以下 女性55岁以下。	12	元	2800.00元	33600.00元	
3	身体健康，能吃苦耐劳，精神面貌良好 年龄：男性60岁以下 女性55岁以下。	36	元	2500.00元	90000.00元	

4	**★1**、提供三份自**2021**年**1**月**1**日以来类似项目｛提供合同，及相应评价文件（包括但不限于客户满意度评价、或工作评价等）｝的业绩证明文件，评审时以响应文件中的扫描件为评审依据。 **★2**、项目经理具有本科及以上学历，须提供学历证书扫描件及学信网查询报告，同时提供**2024**年**1**月**1**日以来供应商为其缴纳的至少连续**3**个月的社保证明。 **★3**、本采购包为综合物业服务，其中涉及保安服务的内容，供应商须提供以下资料，以下两种形式提供其中任意一种均可。（**1**）自行招用保安员的供应商，须出具承诺书（承诺书形式不限），承诺自承接具体采购项目之日起**30**日内向采购人所在地设区的市级人民政府公安机关备案。（**2**）从保安服务公司购买保安服务的供应商，需提供与保安服务公司签订的保安服务合同，明确规定服务的项目、内容以及双方的权利义务。 特别提醒：**“★”**内容项为实质性条款，供应商应在第七章**“**响应文件格式**”**中的**“**实质性条款响应**”**处逐条响应**“★”**内容项，未逐条响应、有缺漏将被视为无效响应。	**0**		**0.00**元	**0.00**元	
5	物业管理服务包括基本服务、房屋维护服务、公用设施设备维护服务、保洁服务、绿化服务、保安服务、会议服务等。	**0**		**0.00**元	**0.00**元	
	1、主体结构、围护结构、部品部件 （**1**）每季度至少开展**1**次房屋结构安全巡视，发现外观有变形、开裂等现象，及时建议采购人申请房屋安全鉴定，并采取必要的避险和防护措施。（**2**）每季度至少开展**1**次外墙贴饰面、幕墙玻璃、雨篷、散水、空调室外机支撑构件等检查，发现破损，及时向采购人报告，按采购人要求出具维修方案，待采购人同意后按维修方案实施维修。（**3**）每半月至少开展**1**次公用部位的门、窗、楼梯、通风道、室内地面、					

6	墙面、吊顶和室外屋面等巡查，发现破损，及时向采购人报告，按采购人要求出具维修方案，待采购人同意后按维修方案实施维修。（**4**）每年强降雨天气前后、雨雪季节检查屋面防水和雨落管等，发现破损，及时向采购人报告，按采购人要求出具维修方案，待采购人同意后按维修方案实施维修。（**5**）办公楼外观完好，建筑装饰面无脱落、无破损、无污渍，玻璃幕墙清洁明亮、无破损。（**6**）通道、楼梯、门窗等设施的完好和正常使用。规模标准是否清晰明确，预算申报材料及相关依据资料是否齐全。 **2**、其他设施（**1**）每半月至少开展**1**次大门、围墙、道路、场地、管井、沟渠等巡查，每半月至少检查**1**次雨污水管井、化粪池等巡查，发现破损，及时向采购人报告，按采购人要求出具维修方案，待采购人同意后按维修方案实施维修。（**2**）路面状态良好，地漏通畅不堵塞。（**3**）标识标牌符合《公共信息图形符号 第**1**部分：通用符号》（**GB/T 10001.1**）的相关要求，消防与安全标识符合《安全标志及其使用导则》（**GB2894**）、《消防安全标志　第**1**部分：标志》（**GB13495.1**）的相关要求。（**4**）每月至少检查**1**次标识标牌和消防与安全标识。应当规范清晰、路线指引正确、安装稳固。	**0**		**0.00**元	**0.00**元	

7	**1**、基本要求 （**1**）制定绿化服务的工作制度及工作计划，并按照执行。 （**2**）做好绿化服务工作记录，填写规范。 （**3**）作业时采取安全防护措施，防止对作业人员或他人造成伤害。 （**4**）相关耗材的环保、安全性应当符合规定要求。 **2**、室外绿化养护 （**1**）根据生长环境、植物特性进行除草、灌溉、施肥、整形修剪、防治病虫害等。 （**2**）根据生长情况修剪绿地，绿地内无枯草、无杂物，无干枯坏死和病虫侵害，基本无裸露土地。 （**3**）定期修剪树木、花卉等，灌乔木生长正常、造型美观自然、花枝新鲜，无枯叶、无病虫、无死树缺株。 （**4**）绿篱生长造型正常，颜色正常，修剪及时，基本无死株和干死株，有虫株率在**10%**以下。 （**5**）清除花坛和花景的花蒂、黄叶、杂草、垃圾，做好病虫害防治。 （**6**）水池水面定期清理，无枯枝落叶、水质清洁。 （**7**）根据病虫害发生规律实施综合治理，通常在病虫率高时，以药剂杀死病虫，以确保植物良好生长。产生垃圾的主要区域和路段做到日产日清。 （**8**）雨雪、冰冻等恶劣天气来临前，专人巡查，对绿植做好预防措施，排除安全隐患。 （**9**）恶劣天气后，及时清除倒树断枝，疏通道路，尽快恢复原状。	**0**		**0.00**元	**0.00**元	
	1、基本要求 （**1**）建立保洁服务的工作制度及工作计划，并按照执行。 （**2**）做好保洁服务工作记录，记录填写规范、保存完好。 （**3**）作业时采取安全防护措施，防止对作业人员或他人造成伤害。相关耗材的环保、安全性等应当符合国家相关规定要求。 **2**、办公用房区域保洁 （**1**）大厅、楼内公共通道： ①公共通道保持干净，无异味、无杂物、无积水，每日至少开展**1**次清洁作业。 ②门窗玻璃干净无尘，透光性好，每周至少开展**1**次清洁作业。 ③					

8	指示牌干净，无污渍，每日至少开展**1**次清洁作业。 （**2**）电器、消防等设施设备： ①配电箱、设备机房、会议室音视频设备、消防栓及开关插座等保持表面干净，无尘无污迹，每月至少开展**1**次清洁作业。 ②监控摄像头、门禁系统等表面光亮，无尘、无斑点，每月至少开展**1**次清洁作业。 （**3**）楼梯及楼梯间保持干净、无异味、无杂物、无积水，每日至少开展**1**次清洁作业。 （**4**）开水间保持干净、无异味、无杂物、无积水，每日至少开展**1**次清洁作业。 （**5**）作业工具间： ①保持干净，无异味、无杂物、无积水，每日至少开展**1**次清洁作业。 ②作业工具摆放整齐有序，表面干净无渍，每日消毒。 （**6**）公共卫生间： ①保持干净，无异味，垃圾无溢出，每日至少开展**1**次清洁作业。 ②及时补充厕纸、洗手液等必要用品。 （**7**）电梯轿厢： ①保持干净，无污渍、无粘贴物、无异味，每日至少开展**1**次清洁作业。 ②灯具、操作指示板明亮。 （**8**）平台、屋顶、天沟保持干净，有杂物及时清扫，每月至少开展**1**次清洁作业。 （**9**）石材地面、内墙做好养护工作，每季度开展**1**次清洁作业。 （**10**）地毯干净、无油渍、无污渍、无褪色，每月至少开展**1**次清洁作业。 **3**、公共场地区域保洁 （**1**）每日清扫道路地面、停车场等公共区域**2**次，保持干净、无杂物、无积水。 （**2**）雪、冰冻等恶劣天气时及时清扫积水、积雪，并采取安全防护措施。 （**3**）各种路标、宣传栏等保持干净，每月至少开展**1**次清洁作业。 （**4**）清洁室外照明设备，每月至少开展**1**次清洁作业。 （**5**）绿地内无杂物、无改变用途和破坏、践踏、占用现象，每天至少开展**1**次巡查。 （**6**）办公区外立面定期清洗。 **4**、垃圾处理 （**1**）在指定位置摆放分类垃圾	**0**		**0.00**元	**0.00**元		

	桶，并在显著处张贴垃圾分类标识。（2）桶身表面干净无污渍，每日开展至少1次清洁作业。（3）垃圾中转房保持整洁，无明显异味，每日至少开展1次清洁作业。（4）化粪池清掏，无明显异味，每半年至少开展1次清洁作业。（5）每个工作日内要对楼层产生的垃圾，进行清理分类，并运至垃圾集中堆放点。（6）垃圾装袋，日产日清。（7）建立垃圾清运台账，交由规范的渠道回收处理。（8）垃圾清运工具应保持清洁无破损，清运过程中不得产生二次污染。（9）做好垃圾分类管理的宣传工作，督促并引导全员参与垃圾分类投放。 5、卫生消毒（1）办公用房区域、公共场所区域和周围环境预防性卫生消毒，消毒后及时通风，每周至少开展1次作业。（2）采取综合措施消灭老鼠、蟑螂，控制室内外蚊虫孳生，达到基本无蝇，每季度至少开展1次作业。（3）发生公共卫生事件时，邀请专业单位开展消毒、检测等工作。					
合计	¥大写(人民币)：壹拾玖万肆仟贰佰伍拾元整					

二、服务内容及要求

在签订合同前，乙方应按照征集文件《第三章 征集项目技术、服务、商务及其他要求》中所有承诺事项要求落实

三、合同的范围和条件

1、本合同的范围和条件应与征集文件（含框架协议）的规定相一致。

2、履约时间：2025年2月1日至2026年1月31日

3、履约地点：陕西省西安市碑林区金花南路3号

四、付款方式

1、支付方式：银行转账，按季度支付物业服务费

2、货币单位：人民币

3、结算方式：由甲方与乙方双方商议确定

五、服务保证

1、乙方提供服务时，服务要求应按不低于国家、省、市有关部门规定的质量标准执行。

2、乙方承诺与拟投入人员均有劳动合同或聘用协议。

3、乙方承诺拟投入人员工资不低于采购人所在地最低工资标准。

4、乙方承诺工作人员按征集文件落实。

六、服务承诺

以征集文件（包含框架协议）、响应文件、澄清表（函）和随服务的相关文件为准。

七、知识产权

乙方应保证甲方在使用、接受本合同货物和服务或其任何一部分时，不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

八、产权担保

乙方保证所交付的服务的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

九、解除合同

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、考核不合格，拒不改正、影响服务质量或损害国家利益的。

2、因乙方原因导致重大火灾、伤亡、档案丢失等。

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，造成恶劣影响的。

5、未按本项目合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求，甲方应当将服务违约的情况以及拟按合同约定采取的措施以书面形式报政府采购监管部门，根据政府采购监管部门的处理意见，甲方有权依据《中华人民共和国民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求乙方承担违约责任。同时，政府采购监管部门有权依据《政府采购法》及相关法律法规对乙方的违法行为进行相应的处罚。

十、履约验收

1、乙方提供不符合征集文件、响应文件和本合同规定的服务的，甲方有权拒绝接受。

2、甲方有权组织（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）对乙方履约情况的验收，并出具验收书；向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象参与并出具意见，验收结果应当向社会公告。

3、甲方委托第三方组织的验收项目，其验收时间以该项目验收方案确定的验收时间为准，验收结果以该项目验收报告结论为准。在验收过程中发现乙方有违约问题，可暂缓资金结算，待违约问题解决后，方可办理资金结算事宜。

4、其他未尽事宜应严格按照《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库〔2016〕205号）规定执行。

十一、违约责任

1、按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

2、未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求，甲方有权依据《中华人民共和国民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求乙方承担违约责任。

十二、解决纠纷方式

因本合同引起的争议，甲乙双方应友好协商解决。若甲乙双方不能解决争议，任意一方可发起纠纷处理流程，由征集人进行协调。协调不能达成一致的，提交原告住所地人民法院诉讼解决。

十三、其他

1.本合同由甲乙双方签字盖章后生效。

2.合同内容如有与国家法律法规强制性规定冲突的，从其规定。

甲方(公章)：

甲方代表：贺进军

甲方联系人：西安市星光实验学校

联系电话：13289364217

单位地址：陕西省西安市碑林区金花南路3号

2025年01月24日

乙方(公章)：

乙方代表：王兰玉

开户行：西安银行

银行账号：908011580000064534

银行行号：313791000988

乙方联系人：袁丽红

联系电话：15291750789

单位地址：陕西省西安市碑林区互助路66号西部电力国际商务中心20层D座12005号

2025年01月24日