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：西安市长乐公园(西安市社区学院)物业管理服务直接选定采购合同

合同编号：KJXY-西安市-2025-HT008846

甲方：西安市长乐公园

乙方：陕西中科智联城市服务有限公司

合同金额(元)：482160.00

人民币大写：肆拾捌万贰仟壹佰陆拾元整

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	项目经理1名：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	1	元	3500元/月	42000.00元	

	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。					
2	会议服务人员 2 名：女性，大专及以上学历，45 岁以下。形象气质佳，行为举止大方；有亲和力，普通话标准，较强的服务意识质，性格开朗外向；了解客户服务工作程序、要求及礼仪规范，良好的职业素养；掌握计算机 office 系统办公软件。	2	元	2600 元/月	62400.00 元	
3	保洁人员 7 名：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。	7	元	2200 元/月	184800.00 元	

4	保卫人员6名：上岗前须具有保安员证。 年龄：男性60岁以下 女性55岁以下。	6	元	2680元/月	192960.00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	
合计		¥：482160.00 大写(人民币)：肆拾捌万贰仟壹佰陆拾元整				
注：本次合同费用为2025年全年整体费用，乙方需将2025年1-5月份物业费用向上一年度顺延服务单位一次性支付（其中1-5月份费用共计约20.42万元，具体费用以甲方考核审定后的为准）。						

二、服务内容及要求

1、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；

2、在签订合同后，乙方须按下列约定，实现目标管理，除下列要求外，如双方认为需要进一步细化的，可以通过附件形式进行进一步明确：

2.1.外观：室内墙面完好，外观整洁，如出现墙面的一般损坏或污浊，乙方应在24小时内修复或清理完毕；

2.2.设备运行：设备良好，运行正常，定期保养，专人维护，无

破损，消防系统可随时启用，如出现问题，乙方应立即向甲方特定维修机构报修；

2.3.房屋及设施、设备的维修、养护：保证每月对房屋状况、设施、设备运行情况全面检查一次，并按月提供检查报告。乙方保证排污排水等的通畅，并保证随时发现问题，随时向甲方特定维修机构报修解决，除非确实存在不能克服的特殊情形，应协同甲方在规定的工作日内处理完毕；

2.4.环境卫生：乙方根据分馆的不同分布和采购需求每日需安排一定保洁人员进行清理，除每日甲方下班时间后对办公楼进行全面清理外，保洁人员在工作时间随时清理垃圾，尘土，保持办公环境的整洁，乙方保证保洁人员工作规范，作风优良；

2.5.急修：建立水电、电梯、消防等设施设备档案，每天定期巡检，发现问题及时记录并报告甲方，30分钟内响应，并配合甲方处理

2.6.小修：建立水电、电梯、消防等设施设备档案，每天定期巡检，发现问题及时记录并报告甲方，应在一个工作日内配合甲方修复，除非甲方原因延迟；

2.7.甲方工作人员及其他物业使用人可随时组织进行对乙方物业服务的综合考评；

2.8.所投入的设备工具和保洁物资用品种类齐全、专业合理，数量充足(提供设备工具清单、图片)，人员工作服装要求统一，满足甲方需要。

2.9. 应急资源储备充足，作业组织方案及应急预案切实合理有效，建立水电、电梯、消防等设施设备档案，定期巡检，发现问题及时记录并报告甲方，30分钟内响应，并配合甲方处理。

2.10. 有完整的服务质量自检措施、整改保障措施。有切实可行的检查考核体系，确保项目实施质量符合甲方考核标准和要求。

2.11. 组织机构合理，具有工作职能组织运行图，管理负责人的管理职责阐述详细，内部管理的职责分工明确，日常管理制度完善、程序规范。

2.12. 结合项目实际需求，人员数量配备充足、各类岗位人员配置合理，人员分工明确(明确在本项目中所承担的职责)，符合项目实施的整体安排。以下为人员数量下限要求：

(1)项目经理1人，年龄55岁以内，具有同类项目管理经验不少于3年(以乙方出具的管理证明为依据)，持有物业管理人员岗位资格证书。

(2)会议服务人员2人，年龄需45岁以内，身体素质良好，专业性和责任心强。做好会前会后各项接待准备工作，做好茶具、椅摆放及茶水服务工作。会议室布置规范整洁，及时调试温度、灯光、音响、麦克风等，会中服务符合会议纪律要求。

(3)保卫人员不少于6人，实行24 小时值班及巡逻制度，保安人员熟悉工作区的环境，进出区域各种车辆管理有序，无堵塞交通现象，不影响行人通行。文明值勤，训练有素，言语规范，认真负责。要求门卫不得出现空岗现象，巡逻人员每班不少于2人。保安人员年龄

需60岁以内，无不良好，无违法犯罪记录，身体素质良好，责任心强，有一定的沟通和应变能力。

(4)保洁不少于7人，保洁人员年龄需60岁以内，身体素质良好、责任心强。做好学院各主要建筑物楼层内外及室外院内花园广场卫生保洁工作，保持墙面、地面及院内花园路面干净清洁，室内窗户明亮，桌面干净，办公环境整洁。学院内卫生打扫标准及频次按规定进行，卫生间保洁内容建立台账,垃圾日产日清,定期进行卫生灭杀。

2.13.、根据甲方的节庆需求和提供的场地信息，设计符合甲方要求的装饰方案，提供所有必要的装饰物品，以确保布置效果符合甲方的期望。

2.14.按照甲方要求,对甲方物业管理区域内的房屋及设备设施进行定期检查、维护，确保设备设施正常运行，发现设备设施存在故障应及时修复,确保设备设施正常使用，确保维护服务过程中的安全防止发生安全事故。

三、合同的范围和条件

1、本合同的范围和条件除了应与征集文件（含框架协议）的规定相一致外,服务范围和内容也需要与西安市社区学院物业服务采购需求一致，学院建筑面积2700余平方米，服务内容为学院会议服务、保安和保洁服务。

2、履约时间：2025年度

3、履约地点：陕西省西安市新城区金花北路35号长乐公园内西安市社区学院

四、付款方式

1、支付方式：银行转账

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,按月考核结算，每月应付费用＝（合同总价款-支付给上年度顺延服务单位的费用）÷ 7个月－该月考核扣款。

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

1.未经甲方同意，乙方无权在承包区域中从事任何广告活动或类似宣传，甲方有权依照广告法和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并接受处罚；但甲方在该区域发布的广告宣传保证不致影响乙方的正常工作；

2. 乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

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、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。

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、双方权利义务

1. 甲方权利义务

（1）代表和维护产权人、使用人的合法权益；

（2）审定乙方拟定的物业管理制度；

（3）检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

（4）审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

（5）负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，根据管理需要向乙方提供房屋相关资料和设备、设施的安装、使用和维护保养技术资料；

（6）按期支付物业管理费用；

（7）在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件的，甲方应积极配合乙方采取必要的紧急避险措施。

（8）提供乙方所需的办公用房。

（9）甲方监督乙方依照本合同规定内容所进行的管理和服务活动，组织对乙方工作综合考评，如出现乙方管理不善造成甲方重大经济损失的情况，甲方有权终止合同并要求乙方给予赔偿。

2. 乙方权利义务

（1）根据有关法律法规、投标文件及本合同的约定，制订物业管理制度、方案，根据甲方核定的物业管理制度、方案自主开展物业日常管理服务活动；

（2）按甲方要求及时如实向甲方报告物业管理服务实施情况；

（3）征得甲方同意可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；

（4）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，经双方议定后由乙方组织实施；

（5）向甲方工作人员和其他使用人告知物业使用的有关规定，并负责监督；

（6）建立、妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案，并负责及时记载有关变更情况；

（7）对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

（8）因乙方在管理中的过错或违反本合同的约定进行管理造成甲方或第三人损失的，乙方应依法承担赔偿责任；

（9）乙方自行承担办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公用品， 自行承担所有人员服装费用，但服装样式需经过甲方认可，办公、生活用水、电、通讯费用由乙方自行承担。

（10）本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

十、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。

十一、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。

十四、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。

附件：

1：西安市社区学院项目物业服务内容及标准

2：物业服务考核细则

3：物业服务考核汇总表

4：质量监控要求

甲方(公章)：西安市长乐公园

甲方法定代表人：

开户行：中国工商银行股份有限公司西安互助路支行

银行账号：3700023529200095854

甲方联系人：张诺

联系电话：029-83283430

单位地址：西安市碑林区金花北路 35 号

年　　月　　日

乙方(公章)：陕西中科智联城市服务有限公司

乙方法定代表人：

开户行：中国农业银行股份有限公司西咸新区支行

银行账号：26196601040003773

银行行号：　103791019668

乙方联系人：杨蕾

联系电话：13572484869

单位地址：西安市金花北路西铁工程大厦

年　　月　　日