

政府采购项目

单一来源采购

西安市交通职业培训中心
办公楼物业管理费采购
服务合同

(编号: XGZX2024-068)

甲方: 西安市交通职业培训中心

乙方: 西安加泰物业管理服务有限公司

鉴证方: 西安市市级单位政府采购中心

2024年06月

中国 西安

服务合同

甲方：西安市交通职业培训中心

乙方：西安加泰物业管理服务有限公司

鉴证方：西安市市级单位政府采购中心

鉴证方就甲方所需服务，在西安市财政局政府采购管理处的监督管理下，按照政府采购程序组织单一来源采购，确定乙方为西安市交通职业培训中心办公楼物业管理费采购项目（项目编号：XCZX2024-068）成交供应商。依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》以及西安市市级单位政府采购中心单一来源采购文件、成交通知书，经甲、乙双方协商，鉴证方确认，达成如下合同条款。

一、合同标的物内容及数量（以响应文件正本和澄清表〈函〉为准）

| 序号 | 服务名称 | 服务内容 | 计量单位 | 服务时间 | 数量 | 备注 |
|----|----------------------|-------|------|---------------------------|----------------|-----------------|
| 1 | 西安市交通职业培训中心办公楼物业管理服务 | 物业服务 | 12个月 | 2024年7月5日 -2025年7月4日 | 244817.88 元 | |
| 2 | 西安市交通职业培训中心办公楼物业管理服务 | 停车服务费 | 12个月 | 2024年7月5日 -2025年7月4日 | 12600.00 元 | |
| 3 | 西安市交通职业培训中心办公楼物业管理服务 | 降温费 | 3个月 | 2024年6月15日 -2024年9月15日 | 52729.98 元 | 优惠减免 472.98元 |
| 4 | 西安市交通职业培训中心办公楼物 | 取暖费 | 4个月 | 2024年11月15日 -2025年3 | 131825.12 元 | |

| | | | | | | |
|----|----------------|--|--|------|--|--|
| | 业管理服务 | | | 月15日 | | |
| 合计 | 肆拾肆万壹仟伍佰元整 | | | | | |
| 说明 | 详细服务内容及明细标准见附件 | | | | | |

二、服务条件:

(一) 服务地点: 培训中心(西安市经开区明光路 166 号凯瑞 B 座西裙楼 2-4 层, 总面积 3138.69 平方米) 办公楼公共区域。

(二) 服务期: 自 2024 年 7 月 5 日至 2025 年 7 月 4 日。

三、合同价款

(一) 合同总价款为人民币(大写) 肆拾肆万壹仟伍佰元; ¥ 441500 元。

(二) 合同总价包括: 物业管理费、停车管理费、降温、取暖费和其他费用。

(三) 合同总价一次性包死, 不受市场价格变化因素的影响。

四、款项结算

(一) 合同签订后 一个月 内支付合同总价款的 70 % 作为预付款, 即人民币(大写) 叁拾万零玖仟零伍拾元; ¥ 309050 元。

(二) 2024 年 9 月 20 日后 5 个工作日内支付合同总价款的 30 %, 即人民币(大写) 壹拾叁万贰仟肆佰伍拾元; ¥ 132450 元。

(三) 支付方式: 银行转账。

(四) 结算方式: 乙方开具发票(按合同总价直开甲方), 持成交通知书、服务合同、发票, 与甲方结算。

五、双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

第一条 因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因, 不能正常使用的, 由甲方通知乙方协调相关责任部门或单位及时予以妥善处理。

第二条 遵守《办公楼管理规约》和乙方为保证大厦正常运作而制定的各项规章制度(办公楼管理规约见附件), 不得干涉、妨碍甲方的正常工作或经营活动。

第三条 监督乙方的物业服务行为, 有权就物业服务的有关问题向乙方提出意见和建议。

第四条 物业使用人及访客违反办公楼的各项物业服务制度和《办公楼管理规约》等所造成的损失、损害, 甲方承担连带责任。

第五条 按时向乙方足额交纳本合同规定的费用。

第六条 不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施或改变其使用功能，如需临时使用或改动共用部位、共用设施的，应事先告知乙方，经批准后方可进行，并在约定期限内恢复原状，如造成损失，甲方应给予赔偿。

第七条 甲方违反本物业服务制度并造成损失、损害的，需承担相应法律责任。

第八条 按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、卫生、环保等方面毗邻关系，不得侵害他人合法权益。

第九条 在使用房屋过程中包括对房屋进行二次装修或自身使用过程中导致设备实施损坏时，应遵守办公楼相关物业服务制度，不得损害毗邻房屋使用人和他人的合法权益，否则根据《办公楼装修管理规定》进行处理，由甲方承担相关责任。

（二）乙方的权利和义务

第一条 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业服务办法，以维护产权人及物业使用人的合法权益。

第二条 依据本合同向甲方收取本合同约定的费用。

第三条 根据有关法律、法规并结合实际情况，制定、修改本物业的有关管理制度和《办公楼管理规约》，并书面告知甲方。

第四条 建立健全物业服务档案资料。

第五条 乙方负责制定甲方物业二次装修装饰的注意事项及限制性规定，并负责对甲方二次装修装饰工程的检查、监督工作。

第六条 乙方可以向甲方提供对其户内的设施设备维修养护，并收取合理费用（具体项目及收费标准）。

第七条 有义务定期征询甲方的意见和建议，接受甲方对日常服务工作的监督和合理化建议，不断提高服务水平及质量。

六、质量保证

（一）房屋及设施、设备的维修、维护管理：服务及时；

A、紧急维修：30分钟内到场进行维修处理；

B、一般性维修：48小时内处理完毕；

C、如遇供水、供电、供暖、供气等行业职能部门原因引发的停水、停电、停暖、停气事件，以职能部门确定维修时间为准。

（二）公共环境：每日清洁，办公生活垃圾日产日清，定期消杀；

（三）绿化：每日按规定标准进行绿植养护、修剪、除病虫害等；

（四）公共交通秩序：主出入口24小时有人值班、各楼层公共区域有巡逻，停车场实施交通指挥与疏导工作；

（五）客户服务：设有客户（使用人）求助与报修电话，24小时有专人接待；

- (一) 服务方案和方式科学、可行，人员配置合理，全面满足要求。
- (二) 符合国家有关服务规范要求，确保各项服务达到最佳运行效果。
- (三) 乙方提供的服务，若发生侵权而产生的一切后果，由乙方负责。

甲方保留索赔权力。

(四) 服务承诺内容：

1、办公楼房屋建筑共用部位或区域的维修、维护和管理。包括：楼梯间、走廊、电梯前室、消防楼梯、公用卫生间、大厅、以及房屋承重结构、外墙面、屋面、楼前广场、屋顶、道路路面等本物业公共区域。

2、办公楼公共区域内的公共设备、设施的维修、维护和管理。包括：公用道路及上下水管道（含落水管、污水管）、共用照明、供电、供热、供气设备、公共区域的消防设施（包括管路、烟感、喷淋、消防栓、灭火器和应急灯）及水箱、水泵、电梯、避雷装置、进出风管、中央空调、路灯、通讯线路、公用绿地、沟渠、池、井、停车场及地下室车库、文体设施等，公共设施的附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理。

3、办公楼公共区域环境卫生的日常清洁。包括：大厦共用部位和共用设施的清洁，垃圾的收集、清运处理。

4、交通与车辆停放秩序的管理。

5、协助公安部门维护办公楼内的公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、消防管理等。

七、验收

(一) 服务内容完成后先由乙方进行自检，自检合格后邀请甲方进行验收。甲方确认乙方的自检内容后，组织乙方（必要时请有关专家）进行最终验收，验收时乙方应派员参加，共同对验收结果进行确认，并承担相关责任。验收合格后，填写政府采购项目履约验收单（一式伍份）作为对服务的最终认可。政府采购项目履约验收单须送采购代理机构一份作为项目资料归档使用。

(二) 乙方向甲方提交服务实施过程中的所有资料。以便甲方日后管理和维护。

(三) 验收依据：

- 1、单一来源采购文件、单一来源采购响应文件、澄清表（函）；
- 2、本合同及附件文本；
- 3、国家相应的标准、规范。

八、违约责任

(一) 按《民法典》中的相关条款执行。

(二) 未按合同要求提供服务或服务不能满足合同要求，甲方应

当将乙方违约的情况以及拟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《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。

(三) 在本合同履行过程中，双方因违约或造成对方经济、社会效益等损失的应当赔偿。

(四) 甲方无正当理由拒绝接受服务，到期拒付服务费的，甲方向乙方偿付本合同总价款 3% 的违约金并承担对乙方造成的一切损失。甲方逾期付款的，则每日按逾期金额的 0.05% 向乙方偿付违约金。逾期付款超过【30】日的，乙方有权解除合同并要求甲方支付本合同总金额 20% 的违约金。

(五) 乙方提供的服务不符合本项目相关文件和本合同规定的，甲方有权拒绝，并且乙方须向甲方支付本合同总价款 3% 的违约金。

(六) 未经甲方同意，乙方不得擅自将本合同服务转包第三方承担。

九、保密条款

(一) 乙方应遵守国家有关保密的法律法规和行业规定，并对甲方提供的资料负有保密义务。未经甲方同意，不得将承接政府服务项目获得的政府、公民个人等各种信息和资料提供给其他单位和个人。如发生以上情况，甲方有权索赔。

(二) 甲方有义务保护乙方的知识产权，未经乙方同意，不得将乙方交付的具有知识产权性质的成果文件、资料向第三方转让或用于本合同以外的项目。如发生以上情况，乙方有权索赔，但甲方依据相关法定职责对外公开的除外。

(三) 本条款为独立条款，本合同的无效、变更、解除和终止均不影响本条款的效力。

十、争议解决

(一) 本合同在履行过程中发生的争议，由甲、乙双方当事人协商解决，协商不成的按下列第 2 种方式解决：

- 1、提交西安仲裁委员会仲裁；
- 2、依法向甲方所在地人民法院起诉。

(二) 本条款为独立条款，本合同的无效、变更、解除和终止均不影响本条款的效力。

十一、合同变更

在合同的执行期内，双方均不得随意变更或解除合同。如因项目需求

情况发生变化，需要项目变更的，应双方协商后签订项目变更协议，并经鉴证方确认后生效（如双方变更事项不能达成一致的，仍按原合同履行，否则视为违约）。

十二、合同生效

本合同一式陆份，甲方持贰份，乙方持叁份，鉴证方持壹份，并按规定完成政府采购合同的网上备案，本合同甲、乙、鉴证各方签字盖章后生效，合同执行完毕后，自动失效（合同的服务承诺则长期有效）。

十三、其他事项


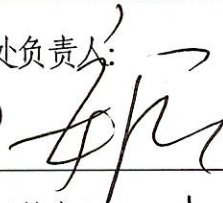



（一）鉴证方作为集中采购代理机构对合同进行确认。

（二）西安市财政局政府采购管理处在合同的履行期间以及履行期后，可以随时检查项目的执行情况，对采购标准、采购内容进行调查核实，并对发现的问题进行处理。

（三）单一来源采购文件、单一来源采购响应文件、澄清表（函）、成交通知书、合同附件均成为合同不可分割的部分。

（四）合同未尽事宜，由甲、乙双方协商并经鉴证方确认后签订政府采购补充合同，与原合同具有同等法律效力。

| 甲方 | 乙方 | 鉴证方 |
|---|---|---|
|  <p>西安市交通职业培训中心 (盖章)</p> |  <p>西安加泰物业管理服务有限公司 (盖章)</p> |  <p>西安市市级单位政府采购中心 (盖章)</p> |
| 地址: 西安市未央区明光路166号凯瑞 B座西裙楼2-4层 | 地址: 西安凤城十二路出口加工区办公大楼 | 地址: 西安市未央区文景北路16号白桦林国际B座 |
| 邮编: 710018 | 邮编: 710018 | 邮编: 710018 |

| | | |
|---|--|--|
| 法定代表人: | 法定代表人:  | 业务二处负责人: (签字)  |
| 被授权代表: (签字)  | 被授权代表: (签字) | 审核人(签字):  |
| 电话: 029-85362920 | 电话: 029-86531492 | 承办人(签字):  |
| 传真: 029-85362920 | 传真: | 电话: 029-86510151-80705 |
| | 开户银行: 中行西安凤城五 路支行 | 传真: |
| | 帐号: 102800818693 | |
| 日期: 2024年6月26日 | 日期: 2024年6月26日 | 日期: 2024年6月27日 |

附件:

物业服务达到以下要求标准:

- 1、房屋及设施、设备的维修、维护管理: 服务及时;
 - A、紧急维修: 30分钟内到场进行维修处理;
 - B、一般性维修: 48小时内处理完毕;
 - C、如遇供水、供电、供暖、供气等行业职能部门原因引发的停水、停电、停暖、停气事件, 以职能部门确定维修时间为准。
- 2、公共环境: 每日清洁, 办公生活垃圾日产日清, 定期消杀;
- 3、绿化: 每日按规定标准进行绿植养护、修剪、除病虫害等;
- 4、公共交通秩序: 主出入口 24 小时有人值班、各楼层公共区域有巡