

物业保洁服务合同

甲方（采购人）：西安铁路职业技术学院

甲方住所：西安国际港务区港务大道 396 号

乙方（中标供应商）：西安国际陆港物业管理有限责任公司

乙方住所：西安浐灞国际港港务大道 7 号

根据《中华人民共和国政府采购法》及实施条例、《中华人民共和国民法典》和西安铁路职业技术学院港务校区物业保洁服务项目（项目编号：XCZX2024-0170）的招标文件、投标文件等有关规定，为确保甲方采购项目的顺利实施，甲、乙双方在平等自愿原则下签订本合同，并共同遵守如下条款：

第一条 项目基本情况

一、采购标的及数量：西安铁路职业技术学院港务校区物业保洁服务项目。

二、服务期：港务校区：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日；自强，龙首校区：2025 年 7 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日。

三、服务地点：西安铁路职业技术学院港务、自强、龙首校区。

四、服务范围及内容：

（一）港务校区物业服务内容

1. 室内保洁：总建筑面积约 67015 平方米。

（1）办公楼、后勤楼、实训楼、各二级学院楼、各楼宇报告厅公共区域的卫生保洁工作。

（2）服务区域内各楼楼宇散水、雨棚、内外墙玻璃（含纱窗）、楼面、楼顶等部位的卫生。

(3) 服务区域内(含公共卫生间)所有门帘制作、更换清洗及纱窗清洗工作。

(4) 区域内所有公共卫生间的清扫、保洁(天花板、墙面)及下水疏通工作,配备、补充卷纸盒、卷纸、洗手液、卫生球及香薰(重点区域,例:办公楼、实训中心楼、后勤楼、各二级学院办公楼层)。

(5) 服务区域内所有电梯(含电梯门及箱体)的保洁工作。

(6) 服务区域内所有玻璃、玻璃门、玻璃门厅、阳台的保洁工作。

(7) 服务区域内所有室内垃圾桶内、外壁保洁、管护及消毒;垃圾桶内石子的补充、更换、清洗等工作。

(8) 清理服务区域内违规、过期的张贴物,确保服务区域内、外墙壁及门窗的保洁。

(9) 义务协助甲方做好卫生防疫、疾病防控、重大活动临时增加的工作安排。

2. 室外保洁:道路、人行道及其他 57247 m²;实训楼外场地约 11700 m²;楼宇散水 2571 m²。

(1) 校园室外的清扫、保洁、散水工作。包括:道路路面、人行道、停车场、楼裙散水、雨棚(不高于5米)、屋檐、楼顶、广场等的清扫、保洁工作。

(2) 校园内绿化带内白色垃圾捡拾工作。

(3) 校园主干道的定时洒水(每天早、午两次,雨雪、室外温度 0℃以下的天气除外);道路冲刷工作根据实际情况据实安排。

(4) 校园所有墙体、灯杆、行道树、指定的宣传栏内的违规、过期张贴物、条幅等的清理工作。

(5) 校园垃圾分类及每日清运工作。负责垃圾堆放区域日常管护、清理、场地冲洗作业及消毒工作;负责在校园内,按照垃圾分类标准建设

固定垃圾分类投放点 10 个，更换、维修港务校区现有室外固定式与可移动式 56 个垃圾桶。

3. 学生宿舍区保洁。

1 号学生楼：建筑面积 15106 m²；

2 号学生楼：建筑面积 12524 m²；

3 号学生楼：建筑面积 7031 m²；

4 号学生楼：建筑面积 7031 m²；

5 号学生楼：建筑面积 8949.12 m²；

6 号学生楼：建筑面积 4661.16 m²。

(1) 宿舍内公共水房、卫生间的清扫保洁及下水疏通工作（下水疏通包含宿舍内卫生间）。

(2) 宿舍内公共走廊、楼梯地面的卫生。

(3) 服务区域内（含公共卫生间）所有门帘更换、清洗及纱窗的清洗工作。

(4) 服务区域内所有公寓楼外墙墙面、玻璃、楼面、玻璃门、玻璃门厅、阳台的清扫、保洁、擦洗、冲洗工作。

4. 运动球类场、地下停车场约 55880.57 m²。

(1) 训练场地、地下停车场内公共环境的清洁、保洁工作，其中包含看台、楼梯间、安全通道、场地、训练器材、进出闸口、进出口玻璃雨棚、卫生间等的保洁消毒及垃圾的清运。

(2) 每周对球类场地进行不少于三次全面清洗，每天对地下车库进行清扫，每两周对车库进出口玻璃雨棚进行一次清洗。

5. 浴池日常管理及保洁工作，面积约 2517.24 m²。

(1) 按照学校要求的浴池开放时间按时营业，做好现场管理和异常情况处置；

(2) 负责浴池日常清洁，确保浴池整洁，无杂物；

(3) 做好浴池日常消毒工作;

(4) 定期检查浴池设施,及时报修,确保设备使用正常。

(二) 自强、龙首校区物业服务内容

校区内公共卫生区域主要包括校区室外道路、人行道、停车场、楼裙散水、广场、及院内绿化带。所有楼宇室内门厅、大厅、楼梯、通道、扶手、公共卫生间、屋面、垃圾台及所有绿化带、花园内清洁工作。

1. 室内保洁: 负责所有楼宇(不含学生公寓楼、餐厅楼)内及屋面、屋檐的公共区域内卫生清扫、清洗、保洁工作。自强保洁楼宇建筑面积 41663 m²; 龙首保洁楼宇建筑面积 25590 m²。

(1) 负责室内(不含教室内、学生宿舍楼内、餐厅楼内)卫生保洁清工作,包括但不限于以下内容: 所有楼宇室内大厅、楼道、楼梯间地面、墙群、扶手、门窗、设施设备的卫生保洁工作; 教学办公实训楼内教师活动室、休息室、会议室等公共区域的卫生清洁工作;

(2) 公共区域内(含公共卫生间)所有窗帘、门帘及纱窗的清洗保洁工作; 公共区域内所有公共卫生间的保洁及下水疏通工作; 公共区域内所有玻璃门、玻璃门厅、阳台的清扫、保洁工作;

(3) 上述服务区域内所有室内垃圾桶、水池、水槽内外壁面的保洁及垃圾下楼至垃圾台等工作;

(4) 清理室内外公共区域内违规小广告、过期的张贴物等, 确保服务区域内外墙壁、门窗的整洁。

2. 室外保洁: 负责校园室外的清扫、保洁工作。包括: 道路路面、人行道、停车场、楼裙散水、广场、垃圾分类、及院内绿化带保洁和垃圾清运工作。自强足球场面积 16920 m²; 篮球场面积: 3429 m²; 乒乓球场地面积 852 m²; 绿化面积 5638 m²。

(1) 校园室外公共区域日常卫生保洁清理;

(2) 路面雨水井口杂物清理，路面道沿杂草清理，屋面、屋檐、雨棚及落水管口清理。具体包括但不限于以下内容：室外各楼楼宇台阶、散水、雨棚（不高于 5 米）、屋檐、屋顶等部位的卫生清理；

(3) 校园室外道路路面、停车场、广场、运动场及院内绿化带、花园内垃圾清理工作；校园雨水井口及房屋落水口的清理工作；

(4) 校园垃圾台、垃圾桶清洁及日常管理及维护；室外墙体（3 米以下）、灯杆、树杆、指定的宣传栏内的违规、过期张贴物、条幅等的清理工作；

(5) 协助校区做好卫生防疫、疾病防控等各项安排工作；

(6) 协助绿化人员做好修剪垃圾的清扫工作；

(7) 校区垃圾清运工作（每天至少一次将校区垃圾由垃圾台清运至市政街办指定。

五、保洁服务要求：

（一）港务校区

1. 门厅、楼梯、楼道、电梯等公共区域每天清扫不少于二次，全天候维护。达到地面无垃圾、灰尘、痰迹、污迹。

2. 卫生间每日至少打扫、冲刷三次，全天候维护，配备卷纸、洗手液（重点区域，包含纸巾盒的安装、更换）。达到卫生间无污迹、无尿渍、无异味、地面无湿滑现象，隔断、卫生间内墙面、玻璃窗干净，各设施完好整洁。

3. 所有墙面、栏杆、扶手、天花板及附属物无污迹、灰尘、蜘蛛网；墙面无乱涂乱画、无灰尘、无宣传广告；门窗玻璃、窗台及楼梯栏杆、扶手干净整洁。

4. 校内垃圾桶每天清理三次，桶外清洁、无污物，保证无乱涂乱画、水渍，桶内垃圾不超过垃圾桶的 2/3。

5. 室外道路清扫每日二次，做到干净整洁，无垃圾、尘土、落叶及杂草。积水、积雪清理及时。

6. 擦拭校园内指示牌每日一次，做到干净整洁无污迹、污物。

7. 路面、广场、运动场：路面干净、无果皮纸屑、包装袋等杂物，无卫生死角。

8. 绿化带：无果皮纸屑、食品包装袋等杂物。

9. 垃圾分类及清运：负责校区垃圾分类及清运工作，按照西安市垃圾分类有关要求做好相应工作。购置垃圾桶，摆放数量满足师生日常生活工作要求。生活、厨余垃圾分类、收集及清运，联系分类垃圾车进校清运，将垃圾清运至指定压缩站和末端去向等工作。垃圾桶、垃圾台干净整洁，区域无残留、无臭水、无异味，按规定每日冲洗、消毒、除味。及时更换破损垃圾桶。

10. 运动球场：地面每周洗地机不少于两次的清洗，做到干净整洁，无垃圾、无灰尘、积水、积雪及时清理。

11. 地下停车场：地面清扫每日两次，做到干净整洁，无垃圾、灰尘，积水清理及时，每月对进出口雨棚不少于两次清洗。

12. 足球场：跑道每日清扫不少于两次，健身器材无灰尘，做到干净整洁。积水、积雪及时清理。

13. 楼体外墙面、玻璃（3 米以下）：每年不少于 2 次整体清洗工作，如学校遇到特殊情况，义务协助甲方做好大型会议、上级检查接待现场卫生保障及服务工作的各项安排及工作。

14. 负责保洁区域内所有公建设施设备报修。

15. 配合学院每年开展校园文化活动不少于 3 次。

（二）自强、龙首校区

1. 公共区域室外清洁标准

（1）校区大门前地面整洁无垃圾；

(2) 校园主干道内，每天巡回清扫。目视地面清洁干净，无杂物和污渍，无卫生死角；

(3) 草地、灌木丛等绿化带，每天清扫纸屑、垃圾袋等明显垃圾，每周彻底清扫一次，无杂物和残枝枯叶，及时清除公共绿地上的各种堆积物；

(4) 公共区域路灯、宣传栏目、标识牌等其他室外器械目视无垃圾、无灰尘、无污迹和水渍；

(5) 路面雨水井口、地沟、沙井及檐水楼角目视无垃圾杂物、无积水；

(6) 屋面、屋檐及落水管口清理(雨雪季前后)；

(7) 校区围墙、建筑物外立面上无悬挂物，无杂物，干净整洁。

(8) 每逢雨雪天气，及时清理路面积水、积雪，楼宇门口、门厅及台阶附近，要安放防滑告示牌和增加拖擦次数；地面墙面应根据不同材质，采取合理的清洗方法，以不损坏公物为前提。

2. 楼宇室内清洁标准

(1) 各楼宇大厅、楼层过道和楼梯台阶循环清扫，无垃圾杂物、无卫生死角，地面(地毯)及边角干净无杂物、无污渍、无尘土，地板光亮，地毯清洁；走廊内摆放物品、文件柜、花盆等物体干净、无尘土；花盆通体干净、盆内无杂物；

(2) 各楼宇各楼层卫生间循环清扫，地面、门板、窗户水台和水池干净整洁，无杂物、污渍和积水、室内无异味，垃圾篓超过三分之二及时清倒垃圾篓垃圾，大小便池及地漏堵塞及时疏通；

(3) 各层通道的、防火门、灯具、楼梯扶手、护栏、指示牌、天花板、灯罩、排风口、墙面悬挂物、楼内公共区域及卫生间墙面、门窗、玻璃等公共设施清洁干净，墙角等处无尘土污渍、蛛网状物；至少每两周清扫一次；

(4) 每日下班前应将室内垃圾清倒干净。

3. 垃圾清运及消杀标准

(1) 垃圾及时清理到市政街办指定的垃圾中转点，工完场清，垃圾分类清运不过夜，不得在垃圾场内外燃烧废品；

(2) 对垃圾集中点进行巡视检查，对垃圾进行分类清运，不得出现垃圾外溢。对垃圾分类清运的操作规范及过程进行监督。

第二条 合同价款及支付方式

一、合同总价：人民币（大写）壹佰柒拾玖万零肆佰贰拾捌元陆角贰分；¥1790428.62 元。

二、包括管理人员及保洁员的人工费、节假日加班费、社保、员工培训费、办公经费、交通运输费、员工食宿费、清洁材料、工具、劳保及保洁员人身意外保险费、企业法定利润，财务费用，管理费用和税金等一切费用。

三、款项结算：

付费次序	占总服务费%	付费时间
第一次付费	40%	合同签订后 14 个工作日内
第二次付费	30%	服务期 4 个月后 14 个工作日内
第三次付费	30%	服务期 8 个月后 14 个工作日内

四、支付方式：银行转账。

五、结算方式：验收合格后由甲方填写《政府采购项目验收单》，乙方持中标通知书、服务合同、正式发票（按合同金额直开甲方）、政府采购项目验收单，与甲方进行结算。

甲方开票信息如下：

名称：西安铁路职业技术学院

纳税人识别号：12610100437202545W

地址、电话：西安国际港务区港务大道 396 号 88092221

开户银行：建行西安经济技术开发区支行

银行账号：61001930041052515973

乙方指定收款银行账户信息如下：

开户银行：建设银行西安国际港务区支行

户名：西安国际陆港物业管理有限责任公司

银行账号：61001930500052500182

银行行号：105791000651

第三条 双方的权利和义务

(一) 甲方权利和义务

1. 甲方有权对乙方的保洁工作进行监督、指导，甲方在乙方保洁人员的服务及清洁质量达不到合同要求时，有权提出异议和要求返工，整改到位；如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，以及乙方有转包行为的，甲方有权终止合同；

2. 甲方为乙方的保洁服务提供必要的水源、电源，确保乙方能按合同约定进行正常的保洁工作，保洁过程中产生的水、电费均由甲方承担；

3. 甲方不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

4. 甲方应按照合同规定，按时足额向乙方缴纳本合同项下的服务费。

(二) 乙方权利和义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制订针对甲方单位实际的保洁管理制度；

2. 遵守国家及甲方单位各项管理法规、制度和合同规定的责任要求，根据甲方授权，对本项目保洁作业实施综合管理，确保实现管理目标，并承担相应责任，自觉接受甲方检查监督；

3. 甲方在上级单位检查时，因清洁卫生质量问题受到处罚的，根据处罚原因及责任划分，对甲方遭受的处罚由甲乙双方或第三方按照责任比例分摊；

4. 乙方应积极配合甲方在校区内组织开展的各项活动，并制定寒、暑假期间的保洁服务工作方案；

5. 乙方承诺提供的保洁人员经过正规的专业培训，无违法犯罪记录，本合同签订后 15 日内向甲方提供保洁人员的身份证复印件、个人简历、等资料以便甲方备案；

6. 乙方根据甲方的教学及管理需要，需随时调整保洁人员的工作时间，且乙方需保证保洁人员按调整的时间进行作业；

7. 乙方保洁人员的工资、社会保险及福利等全部费用由乙方自行承担，保洁人员与甲方不存在任何劳动关系。保洁人员在合同期间出现的工伤及其他伤亡事故，均由乙方自行处理并承担相应责任；

8. 乙方必须制定保洁工作计划、清洁管理制度及安全管理制度并交甲方备案；

9. 乙方保洁人员必须统一着装，佩戴工作证上岗；

10. 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第四条 质量保证

乙方所供服务必须执行下列条款：

一、乙方应提供详细的服务标准和服务承诺，服务标准应当符合国家、行业和地方相关物业服务标准。

二、在服务期限内，乙方不得干扰或阻碍甲方对该办公区域和公共区域的正常使用。

三、乙方在提供物业服务时导致甲方或第三方人身损害或财产损失的，应承担全部责任和费用。

- 四、服务方案和方式科学、可行，人员配置合理，全面满足要求。
- 五、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。
- 六、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。

- 七、服务承诺内容。
- 八、双方拟定的其他条款。

第五条 验收

一、服务期满后，甲方对本项目的实施情况进行验收，确认服务标准和服务方式是否达到采购要求(必要时甲方可委托技术专家对项目进行验收)。验收合格后，填写政府采购项目验收单(一式伍份)作为对项目的最终认可。

二、验收依据

- (一) 招标文件、投标文件;
- (二) 本合同及附件文本;
- (三) 合同签订时国家及行业现行的标准和技术规范。

三、中标乙方应向甲方提交项目实施过程中的所有资料，以便甲方日后管理和维护。

四、双方拟定的其他条款。

第六条 违约责任

一、服务期间，乙方不得无故终止本合同，否则应当向甲方支付合同价款的 30%作为违约金，同时应赔偿甲方因此遭受的所有损失，包括但不限于停业期间造成的全部损失。

二、乙方或其员工、代表、代理等所有相关人员，在履行本合同项下义务时，造成的任何损失和损害，乙方应承担相应的责任，甲方不承担责任。

三、乙方未按合同要求提供服务或服务不能满足合同要求，经甲

方书面提醒后仍不改正，甲方有权终止合同。

四、以下情况甲方不承担责任：

- (一) 乙方因工作失误造成的事故责任和经济损失；
- (二) 乙方未依法规范用工行为，未按国家相关规定办理人员的社保和相关福利等，未杜绝非法用工造成的用工纠纷和不良后果；
- (三) 乙方将保洁服务项目转包他人的。

五、其他未尽事宜，按《民法典》中的相关条款执行。

第七条 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。未经甲方书面同意，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。

四、双方拟定的其他条款。

第八条 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，因法律诉讼所产生的律师代理费、差旅费、评估费、鉴定费及诉讼费等诉讼活动相关费用应由败诉方负担：

- 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。

第九条 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）。

第十条 合同生效

- 一、本合同自签订之日起生效。
- 二、合同一式拾份，甲方玖份，乙方壹份。
- 三、如本合同有未尽事宜，以招标文件为准，招标文件未做要求的，由双方依法订立补充合同。

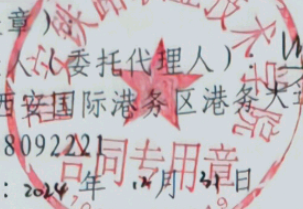

第十一条 其他事项


- 一、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。
- 二、招标文件、投标文件、中标通知书、合同附件均成为合同不可分割的部分。
- 三、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。

第十二条 附件

- 一、项目招标文件
 - 二、项目投标文件
 - 三、中标通知书
 - 四、其他
- （以下无正文）

(合同签署页)

甲方(盖章)  法定代表人(委托代理人)  396号
地址: 西安国际港务区港务大道
电话: 88092221
签约日期: 2024年12月31日

乙方(盖章)  法定代表人(委托代理人):
地址: 西安浐国际港港务大道7号
电话: 88064003
签约日期: 年 月 日

白刃
8109110100003