

合同编号：YLCG2025-001G 号

采购合同书
榆林市公安局交通警察支队车管所业务用
房及政务服务中心物业服务项目

2025年 2 月 10 日

物业委托管理合同

甲方：榆林市公安局交通警察支队

法定代表人：郝桃东，支队长

地址：榆林市榆阳区长城北路 34 号

乙方：榆林市金诺物业服务有限责任公司

法定代表人：安东

地址：陕西省榆林市榆阳区长城北路金都名仕花园 2-3-1601 室

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《陕西省物业管理条例》等相关法律、法规、规定，鉴于甲乙双方已确定的响应文件、澄清表等相关文件，现双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方提供物业服务达成以下协议：

一、基本情况

(一) 项目名称：榆林市公安局交警支队车管所业务用房及政务服务中心物业服务。

(二) 物业类型：框架结构的多层办公楼。

(三) 服务地址：甲方指定地点。

(四) 服务区域：以招标文件为准。

二、服务内容及服务标准

服务内容包含基本服务、公共设施设备维护服务、保洁服务、绿化服务、保安服务、厨房餐厅服务等，具体内容详见附件 2。

三、服务期限

物业服务期限为壹年，从 2025 年 2 月 10 日起到 2026 年 2 月 9 日止。合同期满，下次招标手续未完结，按原合同服务条款、内容及金额继续服务，按月结算，直至下一次合同正式签订。

四、合同价款

(一) 合同总价：人民币（大写）叁佰陆拾贰万捌仟陆佰零贰元陆角整 (¥3628602.60 元)。

(二) 合同总价款包括：所有服务费用，包括但不限于人员工资福利、服装、保洁与劳保用品、办公用品、利润、税金、风险等所需的全部费用。

(三) 合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

五、款项结算

(一) 按月考核结果结算，即经考核达到合同约定的工作标准和质量，次月 10 日前结算上月物业服务费，每月物业服务费为 302383.55 元，经考核未达到约定服务目标，甲方有权按照考核方案进行扣费处罚，并要求乙方限期整改，最终结算费用为扣除相关费用后金额；在甲方向乙方支付款项前，乙方须向甲方出具与支付价款等额的物业管理费增值税（普通 / 专用）（具体发票类型由甲方根据自身情况索取）发票，税费由乙方承担。

(二) 本合同约定的服务费用，如因不可抗力或甲方客观实际变化导致需求调整，在现有服务内容基础上增减某

项工作量而导致最终供应成本的增减，乙方需重新进行成本核算，送甲方核定后，双方基于事实另行协商约定。

六、服务承诺

以响应文件、澄清表（函）、合同和随服务的相关文件为准。

七、甲方的权利与义务

（一）对乙方提供的物业管理服务享有监督、检查权，有提出意见和建议权利。

（二）指派专人对乙方工作进行督导和现场协调，发现乙方的管理服务未到相关标准要求，甲方有权向乙方提出限期整改要求。

（三）对不符合服务标准的物业服务人员，有权要求乙方及时调换或辞退。

（四）向乙方无偿提供各项服务所需的水、电、气供给，提供员工更衣及工具设备存放场所，提供必要的物料仓库和办公用房。

（五）在乙方进场时，双方应将作业区域内所有物品及现状点验交接，特殊及贵重物品应特别约定，妥善管护。

（六）认可合同规定的项目和内容，不干涉乙方内部管理工作。

（七）甲方对乙方在工作中的失误和纰漏有权要求整改。

（八）按合同约定的时间和方式向乙方支付物业管理服务费。

（九）对乙方的管理实施监督检查，每年全面进行一次

考核评定验收。

(十) 制定物业监管、考核制度并监督乙方遵守合同约定。

八、乙方的权力与义务

(一) 乙方的雇佣工人数必须满足招标要求，甲方不得干预乙方的用工安排（除经理与技术工人），但乙方不能违法雇工，在人员更换时，应告知甲方知悉，获得同意后方可进行。

(二) 重视员工队伍建设，加强思想政治和安全教育工作，遵纪守法，按章作业，规范管理，优质服务。

(三) 乙方必须依据《劳动法》的规定，保障其所雇佣员工的合法权益。乙方对其选聘人员工资数额不得低于榆林市最低工资标准，须按国家相关规定为本公司员工购买失业、养老、工伤等社会保险。

(四) 根据有关法律、法规及本合同的约定，乙方应制定物业服务方案。

(五) 甲方交给乙方资料等不得作为他用，否则，将追究其法律、经济责任。

(六) 本项目的管理与服务完全由乙方负责，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。

(七) 负责编制和实施各项物业管理制度、防火、防震、防盗、防洪等制度及突发事件预案等，发现区域内的安全隐患，采取应对措施同时，迅速报告甲方并协助予以处理。

(八) 乙方员工因触犯法律，被司法机关处理，或发生

工伤等各类事故，均由乙方负责处理、解决，并承担由此所产生的各项费用；因乙方与员工之间发生纠纷后果全部由乙方承担，如因此造成甲方损失的，损失全部由乙方承担，甲方不承担任何责任。

（九）乙方须对员工每年进行两次健康体检，因健康原因不符合上岗要求的一律不得录用。所有物业员工必须持有员工户籍所在地派出所开具的无犯罪证明原件。

（十）乙方指派的专业操作人员应具备相关特种作业操作证书。严格遵守各项安全制度和操作规程，确保不发生事故，如因乙方人员管理操作不当或无资质上岗等造成甲方经济损失，乙方应给予全部赔偿。

（十一）乙方对服务区域内的公用设施不得擅自占用和改变其使用功能，如客观需要改变的，须报请甲方和有关部门批准后方可实施。

（十二）如遇甲方办公场所迁移，在不增加服务数量的基础上，按照甲方要求，无条件到新办公地址开展服务，服务标准不得降低。

（十三）按照合同约定及时提供免费维修服务，维修材料由甲方负责审核、采购并支付费用，乙方负责维修或配合维修厂家作业。配合甲方对相关外委维保公司进行监督。

（十四）本合同终止时，如双方不再续签合同，乙方须向甲方移交服务期间的完整档案资料以及相关的工作设备、设施、用品等。

（十五）乙方应根据实际工作需要安排人员值班，节假

日结束前一天全体人员上班，做好机关正常上班的准备工作。

(十六) 乙方员工，工作时间必须统一着装、佩戴标志、规范标准、礼貌用语。

(十七) 工作人员年龄应在法定年龄内，男性：18-65 周岁之间，女性：18-55 周岁之间，五官端正，身体健康，服务意识强，工作热情，遵守各项服务规范，提供优质高效的服务；其中会议接待和餐厅服务员要求 29 岁以下，具备会议和餐厅接待的礼仪知识。

(十八) 乙方工作人员可在甲方餐厅用餐，但餐费乙方自理。

(十九) 在服务中，对甲方提出的不合格服务项目应立即进行返工、整改，直到甲方复检合格。

(二十) 乙方应保障专业团队的稳定，承担因管理不善而产生的所有风险及损失，并自行承担由此导致的所有法律责任。

九、质量保证

乙方所供服务必须执行下列条款：

(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) 乙方应当有服务保障措施，如对服务态度、服务

质量较差的所有服务人员有具体奖惩办法。

(五) 乙方对于客户回访有所安排并记录, 应当设有单独投诉举报电话, 有专人接听记录、受理。

(六) 乙方保证按招标文件要求提供每周 7x24 小时不间断的稳定运营。对于所属责任范围内的紧急故障, 能有效应对, 并在招标文件规定和投标文件承诺的时限内及时解决。

十、违约责任

(一) 甲方对乙方下发整改通知书后, 乙方应在 5 个工作日内做出整改, 未在期限内做出整改的或整改未达标的, 甲方有权要求乙方继续在 3 个工作日内做出整改, 并按照《榆林市公安局交通警察支队物业服务考评方案》扣除相应金额。若乙方仍未在期限内整改到位的, 甲方有权要求乙方继续在 1 个工作日内做出整改, 仍未整改, 甲方有权解除合同, 并支付甲方合同总额 10% 的违约金。

(二) 乙方拒不履行服务内容或不能履行的, 甲方有权单方解除本合同, 按照合同总额的 10% 要求乙方支付违约金。

(三) 乙方未能按照合同约定时间履行服务的, 甲方有权要求乙方限期履行, 同时有权要求乙方承担逾期履行的违约责任。每逾期 1 天, 乙方向甲方按照合同总额的 1% 的支付违约金。

(四) 因乙方服务存在质量问题, 导致甲方或者第三方受到损害的, 由乙方承担赔偿责任, 甲方因此受到第三方索赔的, 有权向乙方追偿。

(五) 如因乙方工作人员在履行职务过程中的疏忽、失

责、过错等故意或者过失原因给甲方造成损失或侵害，包括但不限于甲方本身的财产损失、由此而导致的甲方对第三方的法律责任等，乙方对此均应承担全部的赔偿责任。

(六) 甲方对乙方的服务内容、服务质量、服务态度、服务响应速度、问题解决能力等方面按照合同约定的要求进行考核，考核周期每月一次。具体考核项目详见附件《榆林市公安局交警支队物业服务考核表》，考核总分为 100 分，每个单项的完成情况存在“未完成或有遗留问题”的扣 0.5 分，满意度被评价为“一般”的扣 0.5 分。最终得分为 95 分（含 95 分）以上的为合格，90-95 分为一般，90 分（不含 90 分）以下为不合格。考核结果为“合格”的，月度款全部结清；考核结果为“一般”的，甲方有权从月度款中扣除 1000 元，并要求乙方在规定期限内及时整改；考核结果为“不合格”的，甲方有权从月付款中扣除 2000 元，并要求乙方在规定期限内整改，如下达整改通知乙方拒不整改的，扣除月度款 5000 元。针对同一问题乙方 3 次以上拒不整改，甲方有权解除合同。

十一、合同终止

(一) 合同期间任何一方不得随意终止合同。

(二) 服务期满且新的政府采购完成并确定供应商，合同自然终止。

(三) 因机构撤并、职能调整等原因，确需终止合同的，可视为不可抗力，双方可协商终止合同，按实际服务月数结算费用（具体按合同第五条实施）。

(四) 乙方应自觉遵守甲方工作纪律、规章制度，服从甲方管理。因乙方原因给甲方造成严重后果，甲方可以单方面解除合同。

十二、保密约定

(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。

十三、不可抗力

甲乙双方任何一方由于不可抗力（包括但不限于自然灾害、政府行为、社会异常事件等不可预见、不能避免的事件）原因不能履行合同时，应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构证明后，允许延期履行、部分履行或不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

十四、争议解决

执行本合同中产生纠纷，由甲乙双方协商解决，协商不成，可向甲方所在地人民法院起诉。

十五、合同生效及其他

(一) 合同一式八份，甲方三份，乙方、政府采购中心各执一份，政府采购监管机构备案一份，乙方办理结算两份。

(二) 未尽事宜，双方另行协商签订补充协议，补充协议视为本协议的一部分，与本协议具有同等法律效力。

(三) 招标文件、投标文件、澄清表（函）、中标通知书、合同附件均成为合同不可分割的部分。

(四) 本合同自双方法定代表人（负责人）或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

附件：1. 物业服务人员岗位定编表

2. 榆林市公安局交警支队物业服务考评方案

3. 榆林市公安局交通警察支队物业服务考核表

4. 服务内容及服务标准

甲方：榆林市公安局交通警察支队

乙方：榆林市全诺物业服务有限责任公司



法定代表人/委托人（签字）：

法定代表人/委托人（签字）：

开户行：中国建设银行股份有限公司榆林高新区技术产业园区支行

账号：61001690043052504750

公司地址：陕西省榆林市榆阳区长城北路金都名仕花园 2-3-1601 室

签订时间：2025年 2月 10日

签订时间：2025年 2月 10日