

铜川市司法行政服务中心  
物业管理服务  
合  
同  
书

甲方：铜川市司法局

乙方：铜川市建设集团物业服务有限公司





# 铜川市司法行政服务中心物业管理服务采购项目

## 政府采购合同

政府采购审批号：TCZFCG-202300397

成交通知书号：铜采购成字【2023】23号

采购人：铜川市司法局（以下称甲方）

所在地：铜川市新区鸿基西路3号

供应商：铜川市建设集团物业服务有限公司（以下称乙方）

所在地：铜川市新区铁诺物业综合楼

集中采购机构：铜川市政府采购中心

根据《政府采购法》《民法典》等法律法规的规定，甲乙双方按照铜川市政府采购中心的招标结果签订本合同。

第一条：合同标的 乙方根据甲方需求提供下列服务：

一、甲方铜川市司法行政服务中心（以下简称甲方区域）楼宇建筑共有部位的日常维修养护和管理，包括：屋顶、户外墙面、门厅、电梯井、楼梯间、走廊通道等。

二、甲方区域共用设施设备的日常维修养护和运行管理，包括：给排水管道、水箱、加压水泵、电梯、照明设施、监控、供电及线路、空调、消防、安防等设施设备。

三、甲方区域附属建筑物、构筑物等设施的日常维修养护和管理，包括区域内道路、停车场、化粪池、沟渠、水池、给排水井等。

四、楼宇建筑公用设施的日常管理，包括各办公室、门、窗、锁、照明灯管的维修与更换。



五、环境卫生管理，包括各大厅、楼梯、室外道路、广场、池井、屋等公共部位的清洁卫生及垃圾的收集。

六、绿化养护管理，包括区域内草坪、乔灌木、绿篱等日常养护。

七、秩序维护管理，包括区域内、外围的巡视、门岗、安防监控、车辆停放管理等。

**第二条：合同总价款** 根据铜川市政府采购中心（铜采购成字【2023】23号）成交通知书结果确认，铜川市司法行政服务中心物业管理服务项目（项目编号：TCZFCG-202300397）项目成交金额为：陆拾万陆仟元整（606000.00元）。

### **第三条：质量保证**

物业服务项目内容及质量标准具体如下：

#### **一、物业区域内道路及公共场所环境卫生管理**

1. 物业区域内大厅、楼梯、扶手、走廊通道等共用部位保持干净整洁。

2. 楼宇外道路、广场及相关公共场所保持整洁、无杂物。

3. 楼宇内各卫生间保持干净、清新、无污渍。

4. 公共部位墙体、设施设备保持干净。

5. 垃圾日产日清，并及时运到甲方指定的地点。

6. 按季节做好病媒生物防制及公共卫生事件预防管理工作。

#### **二、绿化养护管理**

1. 草坪：整齐一致，边缘清晰，修剪、浇灌及时到位，定期清除杂草、杂物，保持生长良好。



2. 乔、灌木：每年修剪二遍以上，无枯枝、萌蘖枝，树冠完整，树木无倾斜；绿篱、造型球等植物按生长情况和要求及时修剪，每年五遍以上，无缺枝、无斑秃。

3. 做好病虫害防治，主要病虫害发生率低于 5%。

4. 及时清除枯死的花草树木，保持绿化环境优美。

三、楼宇建筑共有部位及附属建筑物、构筑物、共用设施设备日常维修养护和管理。

1. 物业配套设施设备，包括中央空调、供配电、给排水、照明、电梯、消防及公共道路、绿地、墙体、楼宇过道、楼梯、门厅等。

2. 在物业服务期间，配套设施设备包括中央空调、配电、电梯、给排水、照明设备、消防系统等如需更新、大修、改造（含人工和材料超过 500 元），由乙方编制详细的计划及预算，报甲方审批核准，由甲方承担相关费用。

3. 零配件管理：机电设备、机械设备、卫生设施、照明设施、上下水管道、排污管道所需的常用易损零部件及易损易耗材料（单项费用含人工和材料 500 元以下），由乙方审批购置并承担相关费用，补充使用，以备急用。

4. 乙方做到勤巡查、勤保养、勤维护，发现问题，及时处理，确保配套设施完好，设备运行正常，具体要求如下：

(1) 维修人员树立大局意识、维修养护及时到位；

(2) 建立巡查登记制度，定时对设施设备进行巡查、登记，及时排除隐患；做好各项工作记录，并及时收存和定期上交；



(3) 对临时突发的报修事项，及时进行维修处理；对大型维修或改造及时报业主单位审批；

(4) 定期对维修人员进行安全教育和技术业务培训工作；

(5) 养护和管理工作细致认真、及时准确，不推、不拖、不积压，确保配套设施完好，设备运行正常。

#### 四、秩序维护管理

1. 秩序维护人员有强烈的责任心和正义感；

2. 门岗、安防监控实行 24 小时值勤服务，有详实工作记录；

3. 对进出司法行政服务中心的来访人员实行登记制度，机动车辆实行出入及停放管理；

4. 负责对司法行政服务中心公共区域巡逻警戒。如发现可疑人员，对其进行质问或及时向有关部门报告。

#### 五、节能降耗管理

1. 本着厉行勤俭节约，反对铺张浪费的精神，提高节能降耗意识。

2. 在甲方允许下，物业服务区域内张贴或悬挂节能降耗宣传标识牌。

3. 物业服务期间，做到设备、设施、工具勤检修、勤保养、勤维护，延长其使用的年限和寿命。

4. 公共卫生间使用后应做到水、电及时关闭。

5. 夏季使用空调时，室内温度不低于 26 摄氏度。下班后关闭办公室空调、电扇、换气扇等。当室外温度低于 28 摄氏度时，不需开空调制冷。

6. 加强日常用水、用电的巡查及管理。白天在光线充足时，应尽量采用自然光，长时间离开办公室时，应随手关灯，杜绝白昼灯、长明灯现象。

7. 电脑主机、显示器、打印机、饮水机、复印机等办公设备，减少待机能耗，长时间不使用时，应关闭电源。

8. 提倡无纸化办公，对确实需要打印的资料，纸张要加强管理，充分利用，做到杜绝浪费。

9. 加强管理，责任落实、措施落实，杜绝浪费现象发生。

#### 第四条 权利保证

##### 一、甲方权利及义务

1. 根据本合同条款及甲方要求对乙方的管理服务过程进行监督、检查、指导及纠正。

2. 自合同签订之日起三十日内，甲方将司法服务中心的机电、机械设备的合格证、安装图、办公楼施工图、管网、线路安装图复印件交付乙方，以便乙方管理服务。

3. 协助乙方处理物业服务中涉及到前期工程的遗留问题。

4. 向乙方提供物业服务办公用房及物业工具存放用房。

5. 与专业维保公司签订中央空调、电梯、消防系统等特种设备的定期专业维保合同。

6. 依据合同约定按时支付物业管理服务费。

7. 协助乙方做好物业管理、文化活动及节能降耗等宣传教育工作；

##### 二、乙方权利及义务





1. 根据本合同条款及甲方要求进行全方位维护与管理。
2. 对所管理的设施设备做到勤维护、常保养、保障供配电、给排水、消防、电梯、空调等系统设备的正常运转。
3. 定期向甲方汇报楼宇设施设备运行情况，出现问题及时联系解决。
4. 虚心接受甲方的监督、检查、批评并及时纠正。
5. 本合同期满向甲方移交完整的设备运行维护管理等资料（包括甲方原移交的各种图纸、资料）。
6. 积极配合甲方完成物业区域内相关特种设备的定期维保、升级、改造等事宜。
7. 负责承担在物业服务过程中发生的单项费用（含人工和材料 500 元以下）。
8. 超过双方约定维修经费的维修项目（含人工和材料超过 500 元），乙方及时与甲方沟通并附维修方案及预算报告，甲方同意后方可实施。
9. 乙方按规定为该项目所属符合条件的服务人员办理相关社会保险事宜，避免因劳动纠纷而影响乙方为甲方提供正常的物业服务工作。
10. 严格履行合同约定，定期进行物业服务满意度调查，向甲方征求服务评价。在服务合同期，甲方对乙方物业服务评价为优秀或满意时，若甲方再次对该项目物业管理服务采购时，乙方作为供应商享有优先权。
11. 安全管理：乙方员工在甲方区域进行物业服务工作期间



发生的任何人身伤亡事故，造成的全部经济损失和一切责任，均由乙方全部承担，甲方不承担任何责任和经济损失。

#### 第五条 项目中标金额支付方式

根据铜川市政府采购中心（铜采购成字【2023】23号）成交通知书结果确认，铜川市司法行政服务中心物业管理服务项目（项目编号：TCZFCG-202300397）项目成交金额为：陆拾万陆仟元整（606000.00元），为期一年。经双方协商，铜川市司法行政服务中心物业管理服务费每季度支付一次。金额为：人民币壹拾伍万壹仟伍佰元整（151500.00元）。付款前乙方应按甲方要求开具合规发票，否则不予付款。

#### 第六条 违约责任

自合同签订之日起，双方应遵守合同约定，尽到各方责任，不得无故违约。如因乙方未尽到责任或管理缺失和失误造成的责任事故和事件，由乙方承担由此造成的一切费用 and 经济损失。如甲方未尽到合同约定责任，导致造成的责任事故，由甲方承担责任。如单方违约终止合同，应向对方支付三个月物业服务费作为违约金，弥补因违约给对方造成的损失。

#### 第七条 合同的变更和终止

除《政府采购法》第49条、第50条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、解除或终止合同。

#### 第八条 合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

#### 第九条 争议的解决

凡因本合同引起有关任何争议，双方友好协商解决，如协商不成，由铜川仲裁委员会按申请仲裁时的仲裁规则进行仲裁，在仲裁期间，本合同应继续履行。

#### 第十条 合同生效及其他

1、本合同有效期 2024 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日止，自签订之日起生效。服务期限到期，后一年物业服务，在采购单位对上年度服务验收合格后，按照政府采购相关要求，通过续签合同方式进行。

2、本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份。

3、市政府采购中心为甲方的集中采购机构，根据《政府采购法》有关规定确定乙方为成交单位，但不承担本合同约定的甲方的权利和义务。

4、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方（采购人）：（盖章）  
法定代表人：  
或委托代理人：



乙方（供应商）：（盖章）  
法定代表人：  
或委托代理人：



日期：2024年 8月29日

日期：2024年 8月29日