

铜川职业技术学院 物业管理服务 合 同 书

甲方：铜川职业技术学院
乙方：铜川市建设集团物业服务有限公司

铜川职业技术学院物业管理服务采购项目 政府采购合同

政府采购审批号：TCZFCG-202300370

中标通知书号：铜采购成字【2023】22号

采购人：铜川职业技术学院（以下称甲方）

所在地：铜川市朝阳路8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：陕西省铜川市新区铁诺小区物业综合楼

集中采购机构：铜川市政府采购中心

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定及乙方《投标文件》，甲乙双方按照铜川市政府采购中心的招标结果同意签订本合同。详细技术说明及其他有关合同项目的特定信息由合同附件予以说明，合同附件及本项目的招标文件、乙方的投标文件、中标通知书等均为本合同不可分割的部分，双方同意共同遵守。

第一条：合同标的 乙方根据甲方招标内容及采购要求，为甲方所属楼宇建筑面积83000平方米（教学综合楼1栋、教学楼3栋、公寓楼4栋、实训楼2栋）礼堂、其他附属配套建筑物、构筑物及室外公共区域（道路、操场、广场等）、绿化面积23000平方米，提供下列服务：

一、校园区域楼宇建筑共用部位的日常养护、保洁和管理，

包括：屋面、外墙、门厅、楼梯间、走廊通道等；

二、校园区域共用设施、设备的日常维修、养护、和运行管理，日常维修包括：共用的上下水管道、暖气管网、落水管、照明。日常一般检查维护包括：消防、电梯、热交换站、高低压配电、茶水炉等设施设备；

三、校园区域附属建筑物、构筑物的日常养护和管理，包括办公及教学区域内外道路、沟渠、池、井等及化粪池的日常检查，不含化粪池清理；

四、楼宇公用设施的管理，包括各办公室、教室门、窗、锁、照明灯管及给排水设施的日常维护与管理。门窗更换及开锁、购锁不在范围内；

五、公共环境卫生，包括各大厅、楼梯、室外道路、操场及建筑物屋面等公共场所。共用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、乔灌木等日常养护；

七、学生公寓的管理服务，包括公寓楼设施设备、环境卫生、学生出入、住宿秩序维护及学生生活常识教育等。

八、自行购置物业所需服务的耗材，详见附页：物业耗材清单。所购材料应符合相关质量标准。

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】22号）中标通知书结果确认，铜川职业技术学院物业管理服务项目（项目编号：TCZFCG-202300370）项目中标金额为：叁佰柒拾玖万捌仟元整（3798000.00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. 物业区域楼宇内大厅、楼梯、扶手、走廊等共用部位保持干净、有光泽；
2. 楼宇外道路、操场及公共场所保持整洁、无杂物；
3. 楼宇内各公共卫生间保持干净、清新、无污渍；
4. 公共部位墙体、设施设备保持干净；
5. 清扫的垃圾由乙方运到甲方指定的地点后由甲方清运；
6. 按季节做好病媒防治及除“四害”工作。

二、 绿化养护管理

1. 草坪：常年保持平整，边缘清晰，及时修剪、浇灌，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，生长良好，树冠完整，树木无倾斜；篱、球、造型植物按生长情况和造型要求及时修剪，每年五遍以上，基本无缺枝、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、楼宇建筑共用部位及附属建筑物、构筑物、共用设施设备日常维修、养护和管理。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。

零配件耗材管理：在对物业区域卫生设施、照明设施、上下

水管道、暖气管网、排污管道等进行日常维修保养管理服务过程中所需的常用易损零部件及易损易耗材料,由乙方编制计划,购置。

其中: 1. “国家卫生城市复审”、“国家文明城市复审”、疫情防控、防疫及国家重大活动所需新购置的物品及相关材料不在此合同内, 由甲方负责购置;

2. 工程、新建或更新改造项目及大面积水、电、暖维修、改造所需材料不在此合同内;

3. 门窗的更换及开锁、换锁不在此合同内。

四、学生公寓管理

1. 公寓楼 24 小时值班制度, 听从指挥、服从管理, 遵守学校相关制度, 按照学校规定文明服务;

2. 熟悉学生公寓平面布置和值班、检查路线; 器材的配置分布情况及性能和使用要求;

3. 配合学院维护公寓楼秩序, 做好防火、防毒、防盗工作、检查违禁物品, 排查处理安全隐患, 确保学生人身安全;

4. 严格执行公寓门禁和来访制度, 做好检查及登记手续;

5. 定期巡查、保养公寓楼设施设备, 保障正常运行;

6. 严格公寓楼内的卫生, 厕所无积水、无蛛网。

五、节能降耗管理

1. 乙方本着厉行勤俭节约, 反对铺张浪费的精神, 提高节能降耗意识;

2. 物业服务期间, 乙方做到设备、设施、工具勤检修、勤保

养、勤维护，延长其使用的年限和寿命；

3. 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，随手关灯，杜绝白昼灯、长明灯现象；

4. 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；

5. 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、义务

1. 根据合同要求及各项条款对乙方的管理工作进行监督及检查。

2. 甲方有权对乙方的管理过程进行监督、指导、纠正。

3. 从合同签订之日起三十日内，甲方应将机电设备、机械设备的产品合格证、安装图、办公楼施工图、管道、线路安装图复印件交给乙方，以便乙方管理服务。

4. 协助乙方处理有关方面的遗留问题。

5. 与维保公司签订锅炉、茶水炉、热交换站、电梯、消防等特种设备的专业维保合同。

6. 按合同要求按时支付物业管理服务费。

7. 协助乙方做好物业管理、宣传教育和文化活动工作；

二、乙方权利、义务

1. 根据本合同要求和条款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、等系统设备的正常运转。

3. 严格按照学生公寓管理办法及要求对公寓楼进行秩序、卫生及设施设备管理。

4. 定期向甲方报告设备运转情况，出现问题及时联系解决。

5. 虚心接受甲方的监督、检查、批评并及时纠正。

6. 本合同期满应向甲方移交完整设备运行维护等资料（包括甲方原移交的各种图纸、资料）。

7. 积极配合甲方完成物业区域内相关设施设备的定期维保、升级、改造等事宜。

8. 负责编制物业区域建筑物、构筑物、设施、设备等物业年度管理计划和大中修方案，经双方议定后乙方可组织实施。

9. 乙方须本着节能降耗的原则，及时完成物业服务过程中的小型维修工作。

10. 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。

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】22号）中标通知书结果确认，铜川职业技术学院物业管理服务项目（项目

编号：TCZFCG-202300370) 项目中标金额为：叁佰柒拾玖万捌仟元整（3798000.00 元），为期一年。经双方协商，铜川职业技术学院物业管理服务费每季度支付一次，金额为：人民币玖拾肆万玖仟伍佰元整（949500.00 元）。

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和经济损失。如甲方未尽到合同约定责任，直接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、中止或终止合同。

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

1. 凡因本合同引起有关任何争议，由双方友好协商解决，如协商不成依法向当地人民法院提起诉讼；

2. 向当地仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁，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。根据铜川市政府采购中心公开招标文件（项目名称：铜川职业技术学院物业管理服务项目（项目编号：TCZFCG-202300370）的要求，服务期限到期，后壹年物业服务，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、本合同一式伍份，甲方执叁份，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，但不承担本合同规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。

附：物业服务耗材明细

甲方（采购人）（盖章）



法定代表人

或委托代理人：

任文斌

乙方（供应商）（盖章）



法定代表人

或委托代理人：

邵强

日期： 年 月 日

日期：2024年8月31日