

陕西省眉县强制隔离戒毒所物业管理
服务项目

物业服务续签合同

甲方：陕西省眉县强制隔离戒毒所

乙方：陕西福盈盛泰管理服务有限公司

二〇二五年三月

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方):陕西省眉县强制隔离戒毒所

受托方(以下简称乙方):陕西福盈盛泰管理服务有限公司

鉴于乙方在2024年物业管理服务期间,凭借其专业的服务团队、丰富的管理经验以及始终保持的卓越服务质量,赢得了甲方的高度认可。现双方基于对乙方过往服务的满意与信任,经友好协商,决定续签合同。本合同依据《中华人民共和国民法典》及其它相关法律、法规签订,并达成以下合同条款,双方共同遵守。

第二条 物业基本情况:

物业类型:物业管理

座落位置:陕西省宝鸡市眉县首善镇五坳村

建筑面积:约两万一千平方米(办公楼)

本项目为陕西省眉县强制隔离戒毒所2025年物业管理服务项目。位于陕西省宝鸡市眉县首善镇五坳村,东起五坳村二组、西至五坳村一组、南起五坳村一组、北至五坳村三组,单位总占地面积41153.472平方米,其中室内公共区建筑面积:21007.46平方米、道路面积:4100平方米、绿化面积:6186.5平方米、安防面积:5615.22平方米,其中行政楼、教育楼、医院病区各1楼栋、备勤楼2栋、管理区宿舍楼三栋、生产车间2栋。

主要包括:

保洁服务: 办公楼、群楼、停车场院落的保洁服务;

会议客服: 会议室会议及培训期间的会务服务;

工程管理: 水、电、气、暖、锅炉等设施设备的日常运行管理。

餐饮服务: 原材料验收、加工,食堂卫生、食堂管理及日常供应。

绿化服务：所区办公大院绿化浇水、修剪、施肥、除草、巡查、病虫害防治等。

第二章 委托管理事项

第三条 服务内容主要为室内外公共区保洁、公共卫生间易耗品、绿化养护管理、维修管理、综合保障、为工作人员提供一日三餐服务等内容。

第三章 合同期限

第四条 1、自合同签订之日起1年(自2025年1月1日至自2025年12月31日)。

2、本合同规定服务期满后，双方若无异议，可根据《财政部关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》(财库〔2014〕37号)有关规定，本项目在合同期满前30天内，甲方将对乙方进行考核，根据工作质量考核，甲方有权决定是否续签合同。

3、在顺延期(服务期之后的延长期限)内，甲方可以终止本合同。但是应当提前30天以书面通知乙方并结清服务费用。

第五条 正式服务期内乙方提供的服务保障应当符合协议内容及要求，如不符合，乙方应按照甲方的要求及时进行整改，否则甲方有权依据《民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求乙方赔偿损失。

第四章 合同金额及付款方式

第六条 服务费总费用为：¥851000元，大写捌拾伍万壹仟元整。合同签订后，达到付款条件30日内，支付合同金额50%，服务期过半后，达到付款条件30日内，支付合同金额45%，甲方对乙方考核合格后，达到付款条件30日内，支付合同金额5%。

第七条 合同金额包含了人员薪资、社保福利费、保洁日常工具类耗材、服装费、物业办公费、垃圾清运费，合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。合同金额不包含行政办公区的办公用品、劳保用品。

因非乙方原因造成的现有物品、设备设施等发生损坏，需维修或更换，所产生的费用由甲方承担。

第八条 签订合同并完成进场后，物业管理费按约定支付，乙方提供增值税普通发票，甲方于收到发票后七日内银行对公转账到乙方基本账户。上述价款支付时间均以乙方开具的合法等额有效的增值税普通发票为前提；若因乙方开票信息错误或开票迟延等原因导致甲方无法按时付款的，甲方不因此承担责任。且乙方仍应保证服务质量，否则要承担违约责任。

第五章 双方的权利和义务

第九条 甲方权利

- 1、 办公室为直接管理物业工作的指定主管部门。
- 2、 甲方有权审定乙方提出的物业管理服务计划，对乙方服务进行定期或不定期检查。
- 3、 甲方根据《全国物业管理示范小区、大厦标准及评分细则》及其他物业相关法律、法规、规章等制定物业服务监管细则，并对乙方的服务进行监督、建议、检查、督促改进。
- 4、 乙方人员必须遵守甲方管理规定，服从甲方相关部门管理和监督，甲方对乙方人员、车辆有纠察权，对项目用房和设施设备的安全有检查权。
- 5、 甲方有权对乙方员工的服务态度和质量进行评价考核，对服务质量差、态度差的员工有权提出调整更换要求，乙方应积极配合及处理。不能按时调整的将作为年终考核减分内容依据。

第十条 甲方义务

- 1、 甲方向乙方提供双方商定面积的管理和仓库用房。这些用房在合同期限内由乙方免费使用，合同到期后七天内退还甲方，并恢复交付时原状。
- 2、 按约定向乙方支付物业管理费用。
- 3、 协调处理办公楼建筑物装修改造自有设施设备遗存问题。

4、 指定维修材料库房，提供乙方维修使用材料。

第十一条 乙方权利

- 1、 在服务达标前提下，有权要求甲方按时支付物业管理费用。
- 2、 有权与甲方协商提出合同约定承诺要求。

第十二条 乙方义务

- 1、 根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业服务及管理规章制度，必须保证所提供符合合同约定及国家质量标准。
- 2、 与甲方指定的主管部门及时沟通，接受甲方的监督和考评，不断完善本项目物业管理规章制度、执行方案。
- 3、 除甲方确认外，乙方不得转让其应履行的合同项目。
- 4、 负责编制陕西省眉县强制隔离戒毒所附属建筑物、设施、设备等的年度运行方案，经甲方审定后由乙方组织实施。
- 5、 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改建或完善配套设施，须提出申请经甲方同意批准后方可实施。
- 6、 配合甲方接受上级领导部门的监督检查，及时完成甲方主管领导要求的物业服务范围内的临时性工作。
- 7、 保管好所有设施设备单据资料，随时接受甲方及其他有关部门的检查。
- 8、 结合办公区实际情况制定相关应急预案，做好疫情防控工作，定期组织消防等应急演练，并协助甲方处理突发事件。
- 9、 贯彻落实省事务服务中心关于节能、环保减排的各项规定，遵守节约节能制度，有效防止各种浪费，并及时有效处理物业清洁过程中产生的垃圾、污物、污水等。落实垃圾分类，杜绝污染。
- 10、 乙方对甲方交付的房屋设备及材料器械应倍加爱护，不得破坏和改变房屋建筑结构。

11、乙方根据岗位要求和实际需要进行人员配备，并对物业工作人员定期进行培训和考核，按法律法规规定为其购买社会保险并报甲方审查。

12、乙方工作人员必须持有身份证、暂住证(或户口本),特殊岗位需提供户口所在地无犯罪记录证明，专业技术人员还必须持有主管部门颁发的执业证书。乙方根据需要聘用或者解聘物业工作人员时需报甲方审核。乙方所属工作人员调入、调出应将个人资料上报甲方备案，接受甲方审查和监督。

13、乙方应对所属人员加强教育培训管理，遵守行政事业单位各项规章制度和要求，对服务过程中所知悉的甲方各类信息应严格保密，签订保密协议，落实保密要求。

第六章 物业管理服务质量

第十三条 各项物业管理服务质量必须达到服务标准。

第十四条 乙方必须有良好的商业信誉和健全制度，并根据需求配备一定数量的服务所需用品库存。

第七章 责任及费用

第十五条 办公建筑本体的公共部分及公用设施设备更新改造，由乙方提出方案，经双方协定后实施，所需经费由甲方提供。

第十六条 在合同期限内，甲方没有增加服务项目、内容的情况下，乙方自行增加工作人员，所增加的费用由乙方负责。

第十七条 清洁工具、清洁消毒剂的使用按卫生部门指定的标准执行。

第十八条 提供服务保障的能源费用由甲方承担。

第十九条 办公楼污水处理符合国家处理标准要求，乙方承担运行维护工作。

第二十条 乙方员工在工作过程中损坏甲方设备、物品，应按价赔偿。

第二十一条 乙方在工作区域内违法犯罪属实，应赔偿并承担相应的法律责任。

第二十二条 合同履行期间，乙方对所属员工必须严格管理，如在项目区域内发生劳资纠纷、意外(生病、伤亡事故)或触犯国家法律等，由乙方承担责任。乙方及其工作人员造成甲方、乙方、乙方工作人员以及第三人的一切人身、财产损失，均由乙方自行承担，甲方对此不承担任何责任。

第二十三条 乙方按合同约定服务甲方，甲方定期组织人员对服务进行评定。

第八章 违约责任

第二十四条 如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应正常支付物业管理费用或给予乙方相应补偿。

第二十五条 如因乙方原因，造成不能完成规定管理目标的，甲方有权要求乙方限期整改，否则乙方应给予甲方相应补偿。

第二十六条 因甲方房屋建筑、设施设备质量或安装技术原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。

第二十七条 如因在管理服务期间，甲方未能按时支付乙方物业管理费而导致乙方不能正常提供日常服务工作的，其责任由甲方负责。

第二十八条 甲乙任意一方无正当理由不能提前终止合同，否则给对方造成的经济损失应给予补偿。

第二十九条 以下情况乙方不承担责任：

- 1、遇到不可抗力事件导致物业管理服务中断的；
- 2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的。

第九章 合同的终止

第三十条 任何一方如遇不可抗力事件而丧失履约能力的本合同自行终止。

第三十一条 乙方如有下列六种情况发生，甲方有权单方面终止合同：

- A. 不履行合同约定义务的；
- B. 因破产或无清偿能力的；
- C. 擅自更改合同价款；
- D. 弄虚作假、以旧换新、以次充好的；
- E. 所提供无法达到合同标准；
- F. 未经甲方同意，乙方私自转让合同的。

第十章 其他

第三十二条 服务范围限于合同规定范围，超出合同规定范围的服务项目可采取用有偿方式或另行签订补充协议及价款。

第三十三条 甲方的监管人员将不定期对乙方的管理情况进行检查、评定。

第三十四条 乙方在本项目物业服务工作得到表扬表彰的，甲方应酌情予以奖励以资鼓励。

第三十五条 在执行本合同的过程中，须遵守由双方符合资格人员签署确认的文件(包括会议纪要、补充协议、往来信函等)即成为本合同的有效组成部分，其生效日期为双方盖章之日期。

第三十六条 合同终止时乙方应将所有物业管理及相关资料完整的交给甲方。

第三十七条 因一方违约造成守约方的损失，包括但不限于律师费、诉讼费、仲裁费、交通费、鉴定费或其他损失由违约方承担。

第十一章 附 则

第三十八条 本合同在履行期间发生争议，双方应协商解决。协商不成时，任何一方可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第三十九条 本合同一式八份，甲方五份，乙方三份，具有同等法律效力，双方签字并盖章后生效。

第四十条 本合同附件，作为本合同的一部分，同本合同具有同等的法律效力。

第四十一条 因服务内容增加或减少致使双方对本合同的条款进行修订或补充的，双方以书面形式签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

附件一：物业管理服务主要指标

附件二：物业管理主要服务标准

<p>甲方(公章):陕西省眉县强制隔离戒毒所</p> <p>代表人或授权代表签字: </p> <p>业务电话: 0917-5613052</p> <p>组织机构代码: 116100007273437172</p> <p>开户银行: 中国工商银行眉县支行</p> <p>银行账户: 2603023629200135435</p> <p>地 址: 陕西省宝鸡市眉眉县首善镇第五村</p> <p>签订日期: 2025.2.6</p>	<p>乙方(公章):陕西福盈盛泰管理服务有限公司</p> <p>代表人签字: </p> <p>业务电话: 15592787888</p> <p>税 号: 91610326MA6XKWT763</p> <p>开户银行: 中国工商银行股份有限公司眉县美阳街分理处</p> <p>银行账户: 2603046909100028012</p> <p>地 址: 陕西省宝鸡市眉县首善街道眉坞大道江河凯旋城南排商铺34号</p> <p>签订日期: 2025.2.6</p>
--	---

附件一：物业管理服务主要指标

物业管理总体满意率	
质量保证措施	<ul style="list-style-type: none"> ＞ 向办公(工作)人员公示物业管理服务内容、服务质量标准，使物业管理工作始终处于监督之中。 ＞ 设立项目经理信箱，接受投诉、意见建议。每年作一次办公(工作)人员满意率征询，由项目经理主持对调查结果及办公(工作)人员反馈意见进行分析，对不合格服务部分提出纠正和预防措施，及时调整和改进管理服务方案。
物业综合服务满意率	
质量保证措施	<ul style="list-style-type: none"> ＞ 每月定期向办公(工作)人员、业主领导发放意见征询函，就每月的服务质量和物业管理工作始终处于客户监督之中；设立项目经理信箱，接受投诉、意见建议。 ＞ 每半年做一次办公(工作)人员、业主领导满意率征询，由项目经理主持对调查结果及办公(工作)人员、业主领导反馈意见进行分析，对不合格项提出纠正和预防措施，及时调整和改进管理服务方案。
在职人员专业培训合格率	
质量保证措施	<ul style="list-style-type: none"> ＞ 建立严格的培训制度并制订详细的培训计划，配备专职培训员以及先进的培训设施； ＞ 入职培训、岗位技能培训、素质提高培训和理论政策培训相结合，采用先进的培训方式确保培训效果； ＞ 强调理论与实践相结合，培训与考核相结合，采取有针对性的培训方法，不断提高员工的工作能力与工作绩效； ＞ 对各岗位员工培训结果进行考核验证，考核通过率达到100%。
项目档案建立与完好率	

质量保证措施	<ul style="list-style-type: none"> › 制订严密的档案管理制度，配备专职人员管理，配置完善的档案储存设施及场所，加强档案资料的收集、分类和归档管理。 › 采用原始资料与电脑磁盘双轨制，确保档案资料的安全可靠，实现档案资料储存方式的多元化。
测定依据	处理投诉次数/投诉总次数×100%
质量保证措施	<ul style="list-style-type: none"> › 物业服务中心设立24小时服务电话，负责受理办公(工作)人员的各类投诉，值班员实行首问责任制； › 建立投诉处理制度和流程； › 各责任组接到投诉后应立即采取措施，并在预定时间内向办公(工作)人员回复。暂时无法解决的问题应制订解决的计划并向办公(工作)人员进行解释。
突发事件响应程度	
质量保证措施	在遇到突发事件时，及时报告服务中心、必要时报告警方，必要时采取正当防卫，防止事态扩大，协助公安保护。
陕西省眉县强制隔离戒毒所内外垃圾清运及时率	
质量标准	<ul style="list-style-type: none"> › 垃圾箱存量不超量； › 垃圾日产日清，定期清洗消毒； › 密封清运。
质量保证措施	<ul style="list-style-type: none"> › 加强日常保洁巡查管理，及时清理垃圾桶内垃圾； › 垃圾日产日清，定期清洗消毒，无积水、无蚊蝇飞舞； › 清运垃圾的工具保持清洁无破损，垃圾清运车密封摆放整齐，不产生二次污染； › 垃圾清运要求按政府环卫部门相关规定执行。
公共区域保洁率	
质量标准	公共区域地面保持于净整洁；地毯、地垫表面干净、平整、无板结；绿地花坛、隔离带无杂物。

质量保证措施	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 地面无垃圾杂物、无积水、无明显污渍油迹； ➢ 门岗无明显尘迹、污渍、无垃圾杂物； ➢ 室外设施无明显灰尘污渍及不良张贴物； ➢ 绿化区内无白色垃圾、杂物、枯枝； ➢ 水道、水面无明显漂浮物，垃圾房垃圾清运及时，物品摆放整齐；垃圾桶无明显灰尘污渍，不过满； ➢ 阴沟、沙井、天台无明显杂物； ➢ 道路整洁，无堆放杂物现象； ➢ 清理未经批准及张贴期限外的各类张贴物。
办公楼栋保洁率	
质量保证措施	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 采取循环式保洁，每日巡视二次，上午时间一次，下午时间一次； ➢ 发现有较脏或有明显垃圾、异味，即时处理； ➢ 楼栋内公共卫生间每小时巡视一次，纸篓垃圾有溢出现象，即时清理；
维修工程质量合格率	
质量标准	维修工程符合质量标准，二次返修率不高于1%
质量保证措施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 加强对维修工的专业培训，所有技术人员持证上岗，严格按照操作规程进行作业； 2. 较为复杂的维修工程，事先应制订详细的工作方案，同时要求维修主管道现场进行指导、监督和验收； 3. 维修工程实行业主单位质量验收制度； 4. 严格把关，分项检查、逐项确认，建立回访制度，以确保维修工程合格，满足客户需求。
其它设施设备保修率	
质量标准	优于采购人要求的服务标准，无任何积压报修

质量保证措施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建立完整的各设施设备保修期记录档案资料； 2. 在每项设施设备的保修期到期前1个月前，提前通知指定维保厂商（或供应商）及时保修； 3. 核实维保厂商（或供应商）的维保、维修效果，并做好记录； 4. 建立与施工方或供应商的畅通沟通渠道，保证突发事件时在5分钟内联系到厂商通报维修事项，并督促到达现场。
维修回访率	
质量标准	定时回访，责任到人，并做好记录。
质量保证措施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建立回访制度，做好回访记录； 2. 由管理人员采用电话上门、<u>Email</u>等方式进行回访，保证反馈渠道畅通。

附件二：物业管理主要服务标准

范围	清洁项目	日常工作		清洁标准
		每日	每周	
	门廊区域	随时保洁	大清一次	无灰尘、无污迹、无垃圾、光洁、明亮
	指示牌	每天配清洁剂擦拭一次，并随时保洁	大清一次	无灰尘、无污渍、明亮
大厅部分	地面	推尘数次，随时保洁		无灰尘、无污迹、无垃圾，光洁、明亮
	墙面	擦拭低位一次	清洁高处	无灰尘、无污渍
	垃圾桶	清理垃圾数次	大清一次	垃圾不超过三分之二 无异味
	玻璃	用玻璃刮刀全面刮洗一次，用干毛巾擦拭数次，随时保洁		无水迹、无污迹、无灰尘， 无手印、光洁、明亮
	木制门	清抹数次，随时保洁	大清一次	无污迹、无灰尘
	大厅门口地毯	清洁数次，随时保洁	清洗一次	无灰尘、无污渍，无杂物
	消防设施	擦拭两次，随时保洁		无灰尘、无污迹
	办公区部分	指示牌 公告栏	每天配清洁剂擦拭2次，并随时保洁	
地面		推尘数次，随时保洁	大清一次	无灰尘、无污迹、无垃圾、 表面光亮
墙面		擦拭低位一次	清洁高处	无灰尘、无污渍

	垃圾桶垃圾篓	清理垃圾数次	大清一次	垃圾不超过三分之二
	公用沙发	擦拭两次, 随时保洁		无灰尘、无污渍
	灯饰		用干毛巾擦拭一次	无灰尘、无污迹
	天花板风口		大清一次	无蛛网、无污渍
	玻璃窗	用干毛巾擦拭数次	玻璃刮刀刮洗一次	无水迹、无污迹、无灰尘、光洁、明亮
	文件柜 消防设施	擦拭两次, 随时保洁		无灰尘、无污迹
电梯厅部分	不锈钢电梯门	清抹数次, 随时保洁	大清一次	无手印、无污迹、无灰尘、光洁、明亮
	电梯厅地面	清拖数次, 随时保洁		无水迹、无污迹、无灰尘、
	电梯厅墙面	擦拭低位一次	清洁高处	无灰尘、无污渍
公共区域洗手间	地面	每天配清洁剂清洗一次, 并随时保洁	大清一次	无水迹、无污迹、无垃圾、无异味
	隔板及墙身	擦拭一次	大清一次	无灰尘、无污迹
	镜面	清抹数次 随时保洁	玻璃刮刀刮洗一次	无水迹、无污迹、无灰尘、无手印、光洁、明亮
	烘手机纸巾盒	擦拭数次		无灰尘、无污迹
	墙面	擦拭低位一次	清洁高处	无灰尘、无污迹
	垃圾桶	清理垃圾数次	大清一次	垃圾不超过三分之二
	大小便器	随时清洁	大清一次	无水迹、无污迹、无灰尘
	天花板、风口		大清一次	无蛛网、无污渍
	洗手盆及台面	清抹数次, 随时保洁	大清一次	无水迹、无污迹、无灰尘
公共区域	地面及阶梯	清扫数次, 清拖一次、随时保洁	大清一次	无垃圾、无污迹
	天花板及灯饰		用毛巾擦拭一次	无灰尘、无污迹

委托书

本人授权委托杨宝宏同志与“陕西福盈盛泰管理服务有
限公司”签订“陕西省眉县强制隔离戒毒所 2025 年物业管
理服务合同”相关事宜。被委托人在权限范围内签署的一切
有关合同，我均承认。由此所造成的一切责任均由本人承担。

委托人 辛志岐

2025 年 3 月 6 日