

平凉市崆峒区人民法院物业 管理服务项目

政府采购合同

合同备案号: 2025HTBA00791

(服务类)

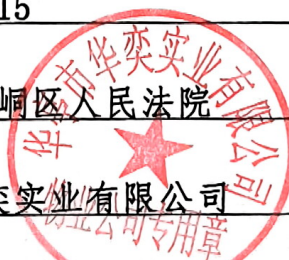
项目编号: 2025zfcg00292

合同编号: 2025.5.15

采购单位: 平凉市崆峒区人民法院

供应商: 华亭市华奕实业有限公司

招标代理机构: 甘肃启悦项目管理有限公司



甲方（采购人）：平凉崆峒区人民法院

乙方（中标服务商）：华亭市华奕实业有限公司

根据平凉市崆峒区人民法院物业管理服务项目的采购结果，按照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

一、服务内容：

采购物业管理服务公司一家，为我院提供优质的物业管理服务，保障后勤工作有序进行，提供良好舒适的办公环境，有限提升办案效率。

合同总额包括完成采购范围内全部相关伴随服务等全过程的费用等。

注：内容必须与《招标文件》中内容一致。

二、服务期限：

1. 本服务合同总周期为 365 日历天（从开始之日算起）。

2. 本项目服务期自 2025 年 05 月 25 日至 2026 年 05 月 24 日

3. 本项目合同总价为（大写）：壹佰零贰万捌仟元整（¥1028000 元），项目总价格包括完成服务范围内全部费用及含人员工资、保险、加班费、福利费、服装费、清洁设备、耗材及管理费和税金及招标代理服务费等全部费用。乙方不得要求甲方支付非经甲方认可的其他费用。

三、服务地点：平凉崆峒区人民法院

四、服务要求：

办公楼及区域面积为 12980.00 平方米，主要保障机关办公大楼和区域秩序维护、保洁绿化、食堂管理等。

物业管理服务

要高标准、严要求，服务供应商对物业管理方案、组织架构、人员录用等建立的各项规章制度，在实施前要报告采购人，采购人有审核权。采购人对重要岗位的设置、人员选派和一些重要的管理决策有直接参与权与审批权。在处理特殊突发事件时，采购人对物业管理人员有直接指挥权。总体要求是“管理无缺陷，服务无盲点”，服务供应商在管理期间，所有投诉均 100%得到及时处理；其中有效投诉（经核实需改进的投诉）占比低于 2%，且客户对投诉处理结果的满意度超过 95%。

服务内容及要求

（一）综合服务

1. 设有物业管理中心，设置 24 小时服务电话，及时处理物业管理服务合同范围内的公共性事务。

2. 积极完成采购人交办的相关工作，对采购人提出交办的意见建议进行及时改进。

3. 物业经理全面负责物业公司管理工作。物业经理从事物业管理工作三年以上，经验丰富。应持有全国物业项目经理岗位培训证书。

4. 工作标准及岗位职责明确，操作规程及保养维护规范。全体员工统一着装，佩戴标志，服务意识、敬业精神、业务素质强，行为语言规范，服务主动、热情。

5. 定期对服务人员进行物业管理业务知识培训、消防培训及其他服务培训。

（二）维修养护服务负责项目供电、供水、供暖、排水、排污等各项设施设备的运行和定期巡查检查维护工作，确保本物业区域内各项设施设备正常运行。

1. 物业区域内各项设施设备出现故障后立即进行维修，小故障 1 小时以内解决，确保不影响日常正常工作。

2. 设备的维修分小修、中修、大修，由物业经理会同维修人员根据维保时限和设备性能等，编制维修方案提交项目单位审定后执行，单次维修在 200 元以下的维修由物业公司负责，单次维修在 200 元以上维修由项目单位承担材料，物业公司负责维修。

3. 按设施设备的保养项目、内容和参数制定保养计划，分月度、季度、半年、年度进行，完成常规保养后，填写保养记录，维修工及物业经理签字后存档。

4. 根据各种设施设备的特点，做好除尘、润滑、坚固接线端子等保养工作，确保各项设施设备运行正常。

5. 维修人员要求男性，年龄 45 岁以下，身体健康，有从事水电维修经验和专业技术证书。

（三）保洁服务办公楼公共区域内的清洁、保洁。

具体范围包括：门厅、楼道、扶手、过道、公共部位的玻璃及灯罩、开关盒、会议室、审判法庭、调解室、领导办公室、卫生间、办公楼前卫生、公共区域设施的清洁卫生（包括四个绿化带以内的硬化路面、地

下室、地下车库、绿地等），各种会议的会场布置服务，并做好办公楼内外的垃圾清运工作。

1. 保洁人员年龄须在 55 周岁以下，身体健康，能吃苦耐劳。

2. 有健全的保洁制度，清洁服务集中实行，最大限度减少服务对楼内办公的影响，局部安排 8 小时工作时间内的值班服务。

3. 根据项目实际情况合理布设果皮箱或垃圾桶，垃圾要做到分类处理、当天清运，无垃圾桶、果皮箱满溢现象，保持垃圾设施清洁、无异味；垃圾袋装化。

4. 卫生间由服务供应商免费提供厕纸盒及厕纸、卫生球（芳香球），洗手台免费提供洗手液及擦手纸。

5. 每天对公共区域的清洁，从楼内到楼外、从天台到地下，做到无死角、无盲区；公共区域内的地面要定期进行镜面处理；所有会议室的清洁，做到地面、家具、门窗洁净；公共区域设专人保洁，每天及时进行清扫。

6. 进行保洁巡查，楼道内无乱悬挂、乱贴乱画、乱堆放等现象。

7. 服务供应商工作中所需的保洁工具、保洁耗材均由服务供应商承担。

8. 建立消杀工作管理制度，根据项目实际情况开展消毒、灭虫等除害工作，适时投放消杀药物，有效控制鼠、蟑、蚊、蝇等害虫滋生。

（四）绿化服务要定期对花草树木进行修剪，使花木适当，长势优良，构成丰富的植物景观。对花草树木适时浇水，满足其生长需要，不要过早或过涝。对花草树木适时、适量、准确施肥，以满足花草树木正

常生长发育需要。负责办公楼（区）树木、花草、绿地及“门前”规定区域绿地的日常养护和管理。

1. 植物配置合理、绿地充分，无裸露土地。
2. 花草树木生长正常，剪修及时，无枯枝死枝及病虫害现象。
3. 绿地管理和养护措施落实，无破坏、践踏及随意占用现象。

（五）安全保卫服务传达、秩序管理：

办公楼（区）来人来访的通报、证件查验、登记等；消防控制室（监控室）24 小时值守；防盗报警监控设备运行管理；消防设备管理使用；门卫、守护和巡逻，公共秩序维护，治安及其它突发事件处理等；道路交通管理，机动车和非机动车停放管理等。

1. 保安年龄须在 20 岁—50 周岁，身体健康，且有经验。
2. 专业的秩序维护服务队伍，标准化服务，服务供应商有专业的指挥调度平台，定期组织队伍进行专业训练。
3. 保持值班室整洁，按规定统一着装，佩戴有明显的标志，文明执勤、热情服务，不准污言秽语，蛮横粗暴，故意刁难来访办事人员，按时交接班，认真填写值班记录，不得擅自离岗，严格遵守保安服务业“五条禁令”。
4. 对出入大门的人员及物品进行安全检查，发现可疑人员及物品及时向采购人报告；对进入大楼的公务来访人员履行登记手续后，指引进入办公区。
5. 设专人 24 小时值勤，对进出停车场的车辆实施有效管理，引导车辆有序通行、停放。

6. 按照规定路线和时间 24 小时进行有计划、不间断的巡逻，每天不少于 8 次。

7. 对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时不得擅自处理，应及时报告办公室，并协助采取相应措施。

8. 其他专项管理服务，指根据本物业特点建立整体调度机制，安排部门经理级别以上的人员负责该项工作，提供 24 小时及时响应服务，做到件件有回复、事事有反馈。

9. 投标人需具备公安机关核发的《保安服务许可证》或需承诺中标后向市级公安机关备案。

（六）食堂管理服务负责该项目员工工作餐及餐厅厨房卫生保洁工作，确保员工就餐方便、快捷、安全。

机关厨师兼食堂管理员：

1. 需配备厨房管理员兼厨师 1 名，面点师 2 名，帮厨 2 名，食堂工作人员均需持有健康证，厨师需具有厨师证。

2. 工作日内提供早中晚三餐，周末和节假日如遇特殊情况根据项目单位要求提供工作餐。工作餐达到餐饮服务规范要求。

3. 每餐菜品丰富，烹调方法和口味多样，营养搭配平衡，以满足员工不同需求。

4. 根据员工反馈意见调整菜品种类、口味、颜色。

5. 菜品应符合营养、卫生要求，不得采用国家明令禁止使用的有毒的变质的原材料生产、加工食品。

6. 菜品烹制过程按标准进行，不得有偷工减料、粗制滥造现象发生。

7. 按照规定的时间开餐，保证开餐时间菜品供应。

8. 一般情况下周末和节假日休息，如遇特殊情况需按要求加班。

基层法庭厨师兼保洁：

1. 基层法庭厨师兼保洁 5 名，厨师需具有相关证件。

2. 工作日内提供中餐，周末和节假日如遇特殊情况根据项目单位要求提供工作餐。工作餐达到餐饮服务规范要求。

3. 每餐菜品丰富，烹调方法和口味多样，营养搭配平衡，以满足员工不同需求。

4. 根据员工反馈意见调整菜品种类、口味、颜色。

5. 菜品应符合营养、卫生要求，不得采用国家明令禁止使用的有毒的变质的原材料生产、加工食品。

6. 菜品烹制过程按标准进行，不得有偷工减料、粗制滥造现象发生。

7. 按照规定的时间开餐，保证开餐时间菜品供应。

8. 对基层法庭整体进行清洁、保洁，做好办公楼内外的垃圾清运工作等。

9. 一般情况下周末和节假日休息，如遇特殊情况需按要求加班。

中标企业必须严格执行《食品卫生法》《餐饮卫生要求》等有关饮食卫生规定，防止出现饮食事故，做好安全生产和防火工作，防止重大责任事故发生。因管理不到位造成的损失，由中标企业负责，并赔偿采购单位相应损失。

中标企业在采购单位规定的时间内自行办理食品经营许可证、人员健康证等相关证件。食堂内厨师、服务员等工作人员属于中标企业员工，

与采购单位不存在任何雇佣、委托等劳动关系，食堂工作人员在工作过程中的安全责任由中标企业负责。如用电、用水等不注意安全引起生产事故，或发生意外伤害事故，由中标企业承担全部责任和必要的经济补偿，采购单位概不承担任何责任。

四、人员管理

1. 为保证服务项目的质量，服务供应商应向采购人提供参加项目服务人员信息，包括项目管理人员、服务人员的详细简历、职位、文化水平等基本情况。

2. 服务供应商应按采购人对会议服务、安全保卫、设施维护等重要岗位提出有关形象、素质和技能等方面要求，选择符合采购人服务需要的服务人员，对不满足服务标准要求或影响项目进度、服务成果质量的，采购人有权要求更换；情况严重的，采购人有权追究服务供应商的责任。

3. 在不影响服务质量的前提下，服务人员配备以满足采购人的服务需要为准，由服务供应商自行招聘、管理，并承担相应的劳务责任；无论何种原因导致人员离职，服务供应商均应在 24 小时内派遣满足本合同约定及采购人其他相关要求的工作人员到岗开展工作。

4. 所有项目服务人员由服务供应商购买“五险”，由于未落实“五险”引发的纠纷，由服务供应商自行承担。

5. 服务供应商对项目服务人员薪酬要按时足额发放，不得拖延，由此发生的纠纷，由服务供应商自行承担，采购人有权对薪酬发放情况进行检查督促。

6、保安、保洁人员因采购人工作需要，需临时抽调进行其它工作时，服务供应商须配合完成。

配备人员要求：

序号	岗位最低配备	人数	人员要求	备注
1	项目经理	1	持有全国物业项目经理岗位培训证书	
2	客服接待	1	女性，身高 1.60 以上，年龄 40 岁以下，具有会议接待经验	
3	保洁员	6	年龄 55 周岁以下，持有从业资格证书	
4	保安	6	男性，年龄 50 周岁以下，持有保安证	
5	水暖工	1	年龄 45 岁以下，持有水暖维修相关证件	
6	电工	1	年龄 45 岁以下，持有电工证	
7	机关厨师兼食堂管理员	1	年龄 55 岁以下，持有高级烹调师证及健康证	
8	基层法庭厨师兼保洁	5	年龄 50 岁以下，持有相关证件	
9	面点师	2	年龄 45 岁以下，持有健康证及烹调证书	
10	帮厨	2	年龄 45 岁以下，持有健康证、中级烹调师书	
注：以上人员必须同时具备以下条件：				
1. 身体健康无残疾，无传染性疾病，需提供有效的健康证。				
2. 近两年内的无犯罪记录证明、品德端正无不良嗜好。				

五、付款方式：

本次采购服务履行期限:三年,签订一年期合同。一年服务期满后,采购人将参照合同约定条款对中标人服务内容进行一年服务期综合测评,依据测评结果决定是否续签合同。

合同签订后,供应商按要求提供服务,在合同期限内每三个月支付一次并开具发票,支付日期为第三个月的15号,每次支付不超过合同总额的25%。

六、违约责任与赔偿损失:

乙方提供的服务不符合《招标文件》、《投标文件》或本合同规定的,甲方有权拒收,并且乙方须向甲方支付本合同总价 %的违约金。

乙方未能按本合同规定的服务时间提供服务的,从逾期之日起每日按本合同总价 %的数额向甲方支付违约金;逾期半个月以上的,甲方有权终止合同,由此造成的甲方经济损失由乙方承担(非供应商自身原因所造成的除外)。

甲方无正当理由拒收服务,到期拒付服务款项的,甲方向乙方偿付本合同总价 %的违约金。甲方如逾期付款,则每日按本合同总价的 %向乙方偿付违约金。

其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

七、争议的解决:

合同执行过程中发生的任何争议,如双方不能通过友好协商解决,按相关法律法规处理。

八、不可抗力:

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后1日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

因合同一方迟延履行合同后发生不可抗力的，不能免除迟延履行方的相应责任。

九、税费：

在中国境内、外发生的与本合同执行有关的一切税费均由乙方负担。

十、其它：

本合同所有附件、《招标文件》（含补充通知、澄清、答疑会议纪要等）、投标文件（含澄清等）、《中标通知书》均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日书面通知对方，否则，应承担相应责任。

除甲方事先书面同意外，乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的任何责任和义务。

十一、合同生效及其他：

本合同在甲乙双方授权代表签字盖章后生效。

如需修改合同内容，双方应签署书面修改或补充协议，该修改或补充协议作为本合同的一个组成部分。

本合同一式伍份，具有同等法律效力。甲、乙双方各执贰份，
招标代理机构各壹份。

甲方（采购人）：<u>平凉市崆峒区人民法院</u> 盖章： 地址：<u>平凉市崆峒区西郊街道崆峒大道（中段）201号</u> 电话：<u>0933-8559042</u> 传真：<u>/</u>	乙方（成交人）：<u>华亭市华奕实业有限公司</u> 盖章： 地址：<u>华亭市东华镇鸿昊盛府莲湖路北段9号</u> 电话：<u>17793367999</u> 传真：<u>/</u>
法定代表人： 被授权人： 日期：<u>2025.5.15</u>	法定代表人： 被授权人： 日期：<u>2025年5月15日</u>
账 号： 开户行：	账 号：<u>610121000002124</u> 开户行：<u>甘肃银行平凉解放路支行</u>
采购代理机构：<u>甘肃启悦项目管理咨询有限公司</u> 地址：<u>平凉市崆峒区泾水嘉苑4号楼2单元301室</u> 电 话：<u>15193351129</u> 	