



采 购 人（以下简称甲方）： 青海省格尔木市强制隔离戒毒所

供 应 商（以下简称乙方）： 青海安佳欣物业管理有限公司

甲、乙双方根据 2024 年 12 月 27 日青海省格尔木强制隔离戒毒所物业服务项目（青政采磋商（服务）2024-433 号）的磋商文件要求和采购机构出具的《成交通知书》，并经双方协商一致，达成合同总价款为 740000 元的青海省格尔木强制隔离戒毒所物业服务项目采购合同：

## 一、签订本政府采购合同的依据

本政府采购合同所附下列文件是构成本政府采购合同不可分割的部分：

1. 磋商文件；
2. 磋商文件的澄清、变更公告；
3. 成交供应商提交的磋商响应文件；
4. 磋商文件中规定的政府采购合同通用条款；
5. 成交通知书；

## 二、服务内容

### 1、保洁服务

1.1 按照本单位要求和相关标准，做好行政办公楼大厅及楼道等公共区域、相关功能室的卫生清洁，公共区域每日（含周末及节假日）清扫，相关功能室每周至少清扫两次，工作期间随时保持整洁卫生，垃圾桶每天清理，做到卫生无死角，垃圾桶及时清理，环境干净整洁；

1.2 做好公共卫生间的保洁工作，及时配齐卫生间内纸品、洗手液等用品。

1.3 对戒毒所有功能用房（除管理区外）的窗户玻璃每年至少全部擦拭 2 次，如有特殊情况，如遇到沙尘、雨雪天气不定期进行擦拭，确保干净明亮。

1.4 定期对所区内产生的垃圾进行清运，对所区内的化粪池进行清掏。

### 2、绿化养护

2.1 对所区所有绿化植物及时修剪整形，对行政办公楼各民警备勤大厅及各层楼道摆放的绿化植物定期更换，始终保持绿化植物的观赏效果。

2.2 制定绿化植物养护计划，定期组织浇灌、施肥和松土，定期喷洒药物，

预防病虫害，确保绿植成活率 95%以上。

(3) 对所区所有绿化植物在夏季和冬季做好防涝、防冻措施，在恶劣天气做好绿化植物保护，防止大范围拔倒和折断。

(4) 对死亡的绿化植物进行及时补栽补种，对新旧区域衔接处的树木进行移植。

### 3、维修养护

(1) 严格遵守操作规程和规章制度，做好所公共设施和附属建筑物、构筑物的日常巡查工作，确保安全。

(2) 做好所公共设施和附属建筑物、构筑物损坏后的及时抢修工作。

(3) 做好下水道等堵塞时的疏通抢修工作。

(4) 公共设施和附属建筑物、构筑物的所有维修工作。

(5) 严格遵守操作规程和规章制度，做好所区水电及相关设施、设备的日常巡查工作，确保安全运行。

(6) 做好水、电及相关设施、设备的日常维护保养工作，及时处理突发意外情况，开展抢修工作；

(7) 负责服务所区所有水电及相关设施、设备的所有维修工作，确保运行使用正常。

(8) 消防器材的维保：

(一) 灭火器的日常检查。定期检查灭火器的压力表，确保其显示在正常范围内；检查灭火器的放置位置是否合适，是否处于通风、干燥、阴凉的环境中；检查灭火器的外观是否有损伤、变形、锈蚀等问题。检查灭火器的喷嘴是否畅通，无变形、开裂、老化等现象。检查灭火器的保险销和铅封是否完好。

(二) 定期维保。根据灭火器的类型和使用环境，确定维保周期。例如，水基型灭火器在出厂3年后需进行首次维检，之后每满1年需进行维检；干粉灭火器、二氧化碳灭火器在出厂5年后需进行首次维保，之后每满2年需进行维保。对灭火器筒体、储气瓶的水压试验，确保其压力符合标准。检查灭火器的灭火剂是否充足，如有需要，进行重新充装。

(三) 报废处理。当灭火器达到规定的使用年限或出现严重损坏时，应及时报废。例如，水基型灭火器使用6年、干粉灭火器使用10年、二氧化碳灭火器使用12年；报废的灭火器应按照等效替代的原则更换新的灭火器。

(四) 特殊处理。对于过期的灭火器，应联系具有认证资质的灭火器销售商家进行质量安全监测，对外壳符合条件的，重新填充干粉和气压，贴上维保记录后再次使用；严禁私自处理过期灭火器，避免因处置不当引发爆炸。

#### 4、后勤服务

(1) 食品安全检查：在烹调前应认真检查待加工食品，确保其未腐败变质或其他感官性状异常。不合格的食品原料不得进行烹调加工。食物必须烧熟煮透，需要熟制加工的食品应当烧熟煮透，食品中心温度应不低于 70℃，以确保杀灭可能存在的病原微生物。

(2) 避免交叉污染：不同类型的食品原料、不同存在形式的食品（原料、半成品、成品）应分开存放，其盛放容器和加工制作工具应分类管理、有区分标志、分开使用、用后清洗消毒、定位存放。

(3) 食品添加剂使用：使用食品添加剂时，应遵循《食品安全国家标准食品添加剂使用标准》，不得超范围、超剂量滥用食品添加剂。

(5) 食品存放：加工后的直接入口食品要盛放在消毒后的容器或餐具内，不得使用未经消毒的餐具和容器。隔餐隔夜熟制品必须经充分再加热后方可使用。

(6) 个人卫生：烹饪人员应保持良好个人卫生，穿戴整洁的工作衣帽，不留长指甲，不涂指甲油，不戴戒指等可能污染食品的饰品。

(7) 环境卫生：烹饪场所应保持清洁，地面无食渣、垃圾入桶，地面用水冲洗干净。灶台、抹布要随时清洗，保持干净。

(8) 废弃油脂处理：按照规定处理废弃油脂，及时清洗抽油烟机罩，防止油脂积累引发火灾或污染食品。

(9) 做好燃气锅炉冬季运行及保养。严格执行安全生产的要求，按锅炉操作规范保证锅炉的正常运行，工作人员应尽职尽责，运行期间保证 24 小时有人在岗，定期检查锅炉状况，如遇锅炉故障，应及时排除险情，并向采购方报告。

#### 5、物业服务台账记录

做好各类物业服务的记录、台账共 10 册：1. 消防检查记录台账、保洁记录台账。2. 保洁记录台账。3. 消毒记录台账（包含电梯）。4. 每日食品留样台账。5. 每日菜单更新。6. 维修记录台账。7. 绿化记录台账。8. 垃圾清运记录台账。9. 锅炉每日检查记录台账。10. 锅炉定期维保记录台账），按月装订成册，以上 10 册台账必须由甲乙双方相关负责人签订予以生效。

#### 三、合同标的及金额

单位：元

序号	针对该项目所投入的人员及有关内容	数量及单位	金额	备注
1	保洁服务	一项	¥100000.00 元	

2	所区公共绿化养护服务	一项	¥300000.00 元	
3	综合维修维护服务	一项	¥100000.00 元	
4	食堂后勤服务	一项	¥100000.00 元	
5	采暖锅炉服务	一项	¥100000.00 元	
6	消防器材维保服务	一项	¥40000.00 元	

根据上述政府采购合同文件要求,本政府采购合同的总金额为人民币740000 (大写:柒拾肆万元整)元。

本合同以人民币进行结算,合同总价包括:开展该项目服务所投入产品、耗材、器械、人员服务费、税费及其他不可预见费等全部费用。

### 五、服务期限、地点和要求

1. 服务期限: 2025年1月1日-2025年12月31日;

服务地点: 青海省格尔木市油田路12号。

### 2. 甲方对物业服务人员要求

岗位	人数	性别	年龄	基本要求	工作时间	备注
项目负责人	1	男	30周岁(含)-45周岁(不含)	1. 具备3年及以上机关单位物业服务项目项目经理工作经验(投标时需提供服务单位的工作经验证明),有良好的现场管理能力和专业能力; 2. 持《全国物业行业项目经理职业资格证书》或《住房和城乡建设企业项目经理岗位合格证书》(二证有一即可); 3. 大专及以上学历,并持有物业项目经理相关证书; 4. 负责戒毒所物业服务人员的监督、检查和考核等管理工作,并保障物业设备正常使用、管理维护的工作; 5. 与供应商签有正式《劳动合同》,并提供连续3个月为其缴纳社保的社保缴纳凭证。	根据实际情况要求	
保洁	4	女	30周岁(含)-50周岁(不含)	1. 配备保洁负责人1人,具备3年及以上机关单位物业服务项目保洁主管工作经验(投标时需提供服务单位的工作经验证明),身体健康、工作态度端正,服从安排; 2. 其余保洁人员3人,身体健康。	根据实际情况要求	
综合	2	男	30-5	1. 综合维修工2人。中专(高中)以上学历;具有持有低压电	24小时	

维修工			5 周岁 (含)	<p>1. 工作作业证。</p> <p>2. 负责采购单位的水电等设备日常管理及维护。</p> <p>3. 与供应商签有正式《劳动合同》，并提供连续3个月为其缴纳社保的社保缴纳凭证。</p> <p>4. 身体健康、吃苦耐劳。</p>		
绿化区管护人员	2	男 / 女	50 周岁 (含) -65 周岁 (不含)	<p>1. 绿化管护人员2人，具备3年及以上省级绿化区管理工作经历（投标时需提供服务单位的工作经历证明）；对采购树苗的种类、品质有很好的判别和验收能力；</p> <p>2. 能合理安排全年绿化管护抚育管理工作；</p> <p>3. 严格遵守采购方对绿化区的各项规章制度，身体健康、吃苦耐劳；</p> <p>4. 与供应商签有正式《劳动合同》，并提供连续3个月为其缴纳社保的社保缴纳凭证。</p>	根据实际情况要求	
司炉工	2	男	40 周岁 (含) -55 周岁 (不含)	<p>1. 持有《中华人民共和国特种设备安全管理和作业人员证》；（作业项目为工业锅炉司炉 G1）；</p> <p>2. 与供应商签有正式《劳动合同》，并提供连续3个月为其缴纳社保的社保缴纳凭证。</p> <p>3. 身体健康、吃苦耐劳。</p>	根据实际情况要求	
厨师	3(其中1名清真)	男	30-5 5 周岁	<p>1. 具有3年以上厨师经验，具有相应的厨师技能证书（厨师资格证）。</p> <p>2. 与供应商签有正式《劳动合同》，并提供连续3个月为其缴纳社保的社保缴纳凭证。</p> <p>3. 提供健康证。</p>	根据实际情况要求	
帮厨	2	女	30-5 5 周岁	<p>1. 工作态度端正，服从安排；</p> <p>2. 提供健康证。</p>	根据实际情况要求	
合计	16人					

### 3. 甲方对物业服务人员其他相关要求

(1) 项目负责人、司炉工、厨师、绿化工必须为物业服务供应商本单位员工，投标时提供本单位连续三个月为其缴纳社保的证明及劳务合同。

(2) 项目服务期内，项目负责人必须全程在岗，严格遵守工作时间，按采购人要求完成相关工作。投标供应商须承诺本项目响应文件中所提供的人员未在其他项目合同履行期间兼职。若发现人员存在兼职情况或未提供承诺的，按无效投标处理。（投标时提供承诺函）

(3) 以上配备的人员，必须按照相关规定缴纳相应的社保、保险金。（投标时提供承诺函）

(4) 以上所有人员投标时提供身份证明（身份证正反面复印件），并提供所有人员无犯罪记录承诺函。

(5) 以上所有人员签订合同时由物业服务供应商负责体检，并提供体检报告。(投标时提供承诺函)

(6) 所投人员须符合国家用工规定，物业服务供应商须按时发放工资，不得拖欠和延发。(投标时提供承诺函)

(7) 物业服务供应商不得将项目再转包或分包。(投标时提供承诺函)

(8) 供应商提供的资料必须真实有效，签订合同时提供所有原件备查，若发现提供原件与磋商响应文件中提供的资料不符(包括：原件不全、原件信息与响应文件提供材料信息不一致等)，采购方有权取消其成交资格，并将此情况上报政府采购监督管理部门，由此造成的一切损失由成交供应商承担。

(9) 合同签订后，物业服务供应商在规定时间内安排人员全员到岗，期间采购方对服务质量进行考核，物业服务供应商在服务期间必须完全服从采购方制定的考核标准。服务质量不能满足实际服务要求的，必须及时改进，若连续考核不合格，采购方有权解除合同，并上报政府采购监督管理部门。

(10) 物业服务供应商入场时，采购方有权按物业服务供应商响应文件中提供的服务人员清点入场人员，原则上人员不得变更，如采购方认为服务人员不适应岗位要求或存在其他影响工作的，可要求供应商进行调换。如因供应商原因对服务人员进行调换，应当经采购人同意，但项目负责人、司炉工、厨师不得更换。本项目的服务人员在合同履行期间不得在其他项目兼职。

## 六、付款方式

1、甲方向乙方在签订合同10个工作日内支付合同总价款的作为预付款(预付款比例原则上不低于合同金额的30%)，即人民币(大写)：240000.00元。乙方所提供的服务由甲方按季度验收，每季度验收合格后按合同金额向乙方支付30%款项，依此类推，若每季度验收合格，至第四季度支付10%尾款，若验收不及格，每季度按实际考核后的金额支付。

2、具体付款方式、付款比例等事项在签订合同时由甲约定，并告知乙方。

3. 在甲方每次付款前，乙方必须向甲方提供相应金额的发票。如乙方未提供的，或提供的发票不符合法律、合同、甲方要求的，甲方有权拒绝付款，且不承担任何责任。

4. 合同的变更、终止与转让，除《中华人民共和国政府采购法》第50条规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止。

## 七、违约责任

1. 本合同期限届满后，甲方与乙方没有续签合同的，本合同即为终止，超出合同期限可参照本合同据实结算。

2. 本合同终止后，在新物业管理企业接管本物业项目之前，乙方应甲方的要求暂时(一般不超过三个月)，继续为甲方提供物业管理服务，甲方也应继续缴

纳相应的物业服务费用。

3. 乙方在为甲方提供物业服务期间，乙方所聘人员若发意外事件，由乙方承担相应责任。

4. 乙方未能按照约定提供服务，造成不能完成规定管理目标或直接造成甲方经济损失的，应赔偿相应的费用，对服务不符合要求的直接纳入考核结果，相应的费用直接从季度支付的物业服务费中扣除，每次承担违约金 500-1000 元。

## **八、甲方权利及义务**

1. 甲方有权根据本合同及甲方相关规章制度对乙方进行考核。

2. 在合同生效之日起甲方有权督促乙方完善管理制度和秩序管理等。

3. 监督检查乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

4. 甲方有权了解乙方履行本合同项下义务的情况，有权对乙方提供的物业服务提出建议、监督和责令限期整改的权利。

5. 维修过程中产生的维修材料费、甲方新增设施设备费用、电梯维保、消防维保、锅炉维保等费用由甲方承担。

## **九、乙方权利及义务**

1. 乙方保证其自身以及物业服务人员均具有履行本合同项下义务的法定资格、行业资质及履行能力。乙方员工应严格遵守甲方的要求，服从甲方有关人员监督管理。

2. 乙方及其工作人员必须遵守甲方的规章制度，如有违犯，全部责任由乙方承担并赔偿由此给甲方造成的全部损失。

3. 乙方在工作中，应确保人员安全，制定安全保障措施，若乙方人员在甲方工作期间发生工伤、人身或财产损害等安全事故的，全部责任与损失由乙方自行承担。

4. 乙方在工作过程中，因服务不到位而出现重大现场质量问题，引起群众投诉及影响荣誉度，甲方有权督促乙方及时整改及作出书面情况说明。

5. 甲方如遇重大接待，甲方应提前通知乙方，乙方应接受甲方的安排做好服务工作。

6. 乙方在为甲方服务过程中涉及到的甲方商业秘密、资料等必须给予保密，不得自己使用或泄露给任何第三人，保密期限为协议有效期内及终止后 10 年。本条款不因协议变更、修改、解除而失效。

7. 经甲方确认后，乙方可使用提供物业服务所必须的物业用房及相关设施。未经甲方书面同意，乙方不得擅自占用物业服务范围内的设施、设备、场所，不得改变用途，不得擅自占用、挖掘物业服务区域内的道路、场地。确需临时占用、挖掘物业区域内道路、场地的，应经甲方同意，并且办理相应的手续，制定相应的施工方案，开工前必须在物业场地内公示，施工过程中应尽量减少对甲方、物业使用人造成的影响，并及时恢复原状。如因乙方施工对甲方、物业使用人及第三方造成不利影响的，由乙方自行处理并承担因此给甲方、物业使用人及第三方造成的额损失。



十、合同续签、变更、解除

1. 本合同之一切条文，必须经过甲、乙双方共同协商，在取得一致意见后，方可做出修改、删减、增加或解除。
2. 本合同执行过程中，如遇不可抗力，致使合同无法继续履行，经甲、乙双方共同协商后，可做相应修改或解除。
3. 本合同期满，甲方决定在本合同期满后不再委托乙方的，应提前一个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，亦应提前一个月书面通知甲方。
4. 合同未尽事宜，以招标文件为主。

十一、合同争议解决

1. 因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。
2. 诉讼期间，本合同继续履行。

十二、合同生效及其它：

1. 本合同一式六份，经双方签字，并加盖公章即为生效。
2. 本合同未尽事宜，按《中华人民共和国民法典》有关规定处理。



甲方（盖章）：  
法定代表人或委托代理人：

*Handwritten signature of the甲方 representative.*

联系电话：137 0979 7981

签约时间：2021年1月23日



乙方（盖章）：  
法定代表人或委托代理人：  
开户银行：中国银行格尔木铁  
路中区支行

*Handwritten signature of the乙方 representative.*

账号：105028631509

联系电话：18609799115