

西安市鄠邑区行政审批服务局2023-2025年度
区政务服务中心物业服务合同

甲方：西安市鄠邑区行政审批服务局

乙方：西安瑞岳实业有限公司

西安市鄠邑区行政审批服务局 2023-2025 年度 区政务服务中心物业服务合同

甲方（全称）：西安市鄠邑区行政审批服务局

乙方（全称）：西安瑞岳实业有限公司

甲方将本合同项目所约定的物业委托乙方实行专业化、规范化、一体化物业服务，乙方同意接受甲方的委托，并按照所报价格提供符合合同要求的服务。根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述项目范围与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况

1. 项目名称：鄠邑区行政审批服务局 2023-2025 年度政务服务中心物业服务项目；

2. 项目地点：鄠邑区吕公路与宏桥路十字东北角；

二、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书、投标文件、招标文件、澄清、招标补充文件；
3. 相关服务建议书；
4. 相关服务的范围和内容；

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

三、合同金额

合同金额（大写）：贰佰捌拾柒万玖仟叁佰壹拾陆元整
（2879316.00 元/两年）。

四、结算方式

1. 付款方式：从本合同具体执行之日起，每个月的 15 日前甲方根据考核情况以转账形式支付给乙方上月的物业费，乙方应于甲方汇款前 7 天内开具正式发票给甲方。因考评达不到要求被扣减的物业费在当月的物业费中予以扣除。

2. 其他单位需使用本物业的空闲部位、自用设备和其他特约服务，由其他单位与甲方协商达成一致意见，所收取的费用由甲方分配，乙方具体操作执行。

五、服务内容及要求：（详见招标文件）

市民之家办公楼公共区域卫生保洁；24 小时门岗值班，安全保卫；电梯引导服务；出入口安全检查；室内外绿化养护；设施设备日常维修保养；水电故障基础维修等。

1. 在物业管理范围内如走道、卫生间及卫生间内设备、开水器的水管连接配件、开水台修理，电梯轿厢、办公室、会议室、配电间照明灯具等如需维修更换，乙方制定维修更换方案，经甲方审核确认后实施，所需费用由甲方承担。

2. 电梯、中央空调、消防控制系统、监控系统等设施设备由乙方进行日常简单维护，包括按照设备说明书规定时间和操作规程进行检修，使机械处于最佳运行状态，消除各类

事故隐患，处理设备停电、机械故障或其它原因造成的停运，建立运行记录，检修记录，保养记录等。

3. 其他需要专业维修的设施设备，乙方负责使用管理和简单保养，甲方负责外聘人员进行维修保障。

4. 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能等问题，由甲方负责协调处理。设备设施由于乙方使用不当，造成损坏的，维修费由乙方承担；

5. 外墙、水池的清洗、消毒费用由甲方负责。乙方应承担卫生保洁费用（包括消毒剂、清洁剂、大厅、电梯间地板保护、清洁小工具等）；公共卫生消耗品（公共卫生纸、洗手液、纸杯等）由乙方向甲方实报实销或领取实物。

6. 大楼室外绿地、树木、花草和室内花草、盆景的日常养护工作由乙方负责，如产生绿化改造及养护费用由甲方承担。

7. 本项目如增加其他临时性工作或重大活动保障任务，需要长期或临时增加人员，甲方需提前通知乙方进行配合，所需费用双方协商解决，一事一议。

六、甲方的权利和义务

1. 审定乙方拟定的物业管理制度。

2. 在满足付款条件下按时向乙方支付物业服务费用。

3. 委托乙方管理的办公楼、设施、设备及附属设施应达到国家验收标准要求，如存在质量问题，由甲方负责返修，或甲方委托乙方返修，甲方支付全部费用。

4. 检查监督乙方物业管理服务工作的实施及制度的执行情况。

5. 负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料；

6. 协助乙方做好物业管理工作。

7. 对于不称职的乙方工作人员，甲方有权要求乙方更换。乙方将拟替换的工作人员名单上报给甲方，在征得甲方书面同意后乙方应作出更换处理。

8. 制定相关物业管理服务工作标准与要求，制定《物业管理服务量化考核评分表》，并按照考核标准对乙方日常工作进行考核，并按考核情况实施奖惩。

9. 免费提供管理用房给乙方使用，并提供日常清洁、维修物料备料仓库场地（具体面积按实际需求确定）。

10. 安排相关人员协调物管日常管理工作，无偿提供水、电给乙方用于清洁使用。

七、乙方的权利和义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，制订物业管理服务制度，并由甲方审定；乙方应当按照合同约定维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护甲方的人身、财产安全。对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，乙方应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。乙方所有经营行为必须符合相应的法律、法规要求。

2. 乙方应确保合同期间人员相对稳定，乙方应遵守国家

法律法规，与聘用人员签订劳动合同。

3. 乙方保证满足物业管理安全要求，专业人员应满足本项目物业管理具体需要。

4. 建立健全物业管理档案资料。

5. 按照政府及有关部门的行业规定，协助甲方对甲方选聘的专营公司进行监管（如电梯、消防、安防弱电及其他专业项目等）。

6. 负责编制物业管理年度管理计划。

7. 对本合同内的物业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、扩建或完善配套项目，须经甲方书面同意并报有关部门批准后方可实施。

8. 依据本合同向甲方收取物业管理服务费用。

八、乙方的服务承诺

1. 大楼外观：完好、整洁、无损坏；

2. 设备运行：公用机电、供水设备实行 24 小时运行监控；

3. 大楼设施设备的维修、养护：确保能正常运行，完好使用率达 99%；

4. 公共环境：完好、美观、整洁；

5. 绿化：公共绿地无杂草、无破坏、无践踏、无黄土裸露现象，绿化完好率 99%

6. 交通秩序：停车场的车辆停放整齐，车辆行驶畅通无阻，停车场的完好率达 99%。

7. 安保：根据甲方规定的时间做好安全保卫工作，确保服务范围内所有人身财产的安全。

九、合同的变更和解除

本合同生效后，除法律法规或本合同另有规定外，未经甲、乙双方协商一致，任何一方不得提前中止、终止或解除本合同。

十、 违约责任

1. 因甲方违反合同规定，造成乙方未能完成合同规定的管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未能解决造成乙方经济损失的，甲方应给予相应的经济赔偿。

2. 乙方物业管理服务质量由甲方根据具体实际组织有关人员进行量化评分（具体见《物业管理服务量化考核评分表》）。如甲方的评分低于 85 分，甲方有权要求乙方在限期内进行整改，经整改仍不能达到 85 分，甲方有权在物业服务管理费中扣除相应费用。

3. 物业公司应按照服务标准抓好质量管理，若出现较严重服务质量问题，每次每处扣罚物业费 500 元。

4. 在物业管理服务期内，未经甲方同意，乙方自行提前中止、终止或解除本合同，则乙方应赔偿由此给甲方所造成的全部经济损失。

5. 对工作中了解到的采购人的技术、机密等进行严格保密，不得向他人泄漏。本合同的解除或终止不免除投标人应承担的保密义务。

十一、不可抗力

1. 如果各方中的任何一方因为不可抗力，如：火灾，台风，洪水，地震或其他，各方共同认为属于不可抗力的原因而被迫停止或推迟合同的执行，则合同执行将相应顺延，顺延的时间等于不可抗力发生作用的时间。

2. 受影响的一方应将不可抗力的出现尽快通过电传或传真方式通知其他方。在不可抗力出现后 14 天内，受影响的一方应向其他方提供一份有关权威机构出具的证书并通过快件寄至另一方以便其检验和确认。

3. 受影响的一方应在不可抗力终止或被排除后尽快通过电传或传真通知其他方，并通过挂号信方式通知其他方不可抗力已终结或排除，并继续合同的履行。

4. 如果不可抗力持续作用超过 120 天，各方将通过友好协商解决未来的合同执行问题。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。

十二、适用法律和争议解决

1. 本合同的成立、有效性、解释、履行、签署、修订和终止以及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

2. 若执行本合同的过程中发生纠纷，双方当事人应当及时协商解决；协商不成时，可向甲方所在地人民法院提起诉

讼。

3. 诉讼进行过程中，除双方有争议的部分外，本合同其他部分仍然有效，各方应继续履行。


十三、合同订立

1. 合同期限两年自 2023 年 8 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日。物业服务期限届满后，甲方没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有效，物业费按照甲方和乙方签订的原物业服务合同费用标准执行，但是服务期限为不定期。甲、乙双方可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。

2. 订立地点：西安市鄠邑区行政审批服务局。

3. 本合同一式捌份，具有同等法律效力，甲方执肆份，乙方执贰份，监管部门备案壹份、采购代理机构存档壹份。

甲方（盖章）：

法人或委托代理人签字：

日期：2023年 8月31日

乙方（盖章）：

法人或委托代理人签字：

日期：2023年 8月31日