

# 西安市群众艺术馆物业服务合同书

**甲方：西安市群众艺术馆（采购人）**

**乙方：西安精致物业管理服务有限公司（服务商）**

根据《中华人民共和国民法典》、陕西省和西安市《物业管理条例》及相关法律、法规，甲、乙双方在平等互利，充分协商的基础上，经公开招标，就西安市群众艺术馆物业服务达成以下合同条款：

## 一、基本情况

（一）服务地点：西安市碑林区文艺北路197号

（二）服务期：2025年3月14日至2026年3月13日。

## 二、合同价款

（一）合同总价为人民币（大写）壹佰贰拾肆万壹仟捌佰元整，小写：¥1241800.00 元。

（二）合同总价包含但不限于常驻管理人员、服务人员工资、法定节假日加班费、按照国家规定应缴纳的各项社会保险费、工服劳保费、保洁服务所需低值易耗品等物料费用、日常维修维护人工费、食堂原材料采购费、餐饮制作费，管理费用、法定税费等完成本项目所需的全部费用。系固定不变价格，不受市场价格变化因素的影响。

## 三、款项结算

（一）结算方式：本项目款项分批结算。

1、自服务开始之日起一个月后组织试用考核，考核通过后10个工作日内，服务商方向采购人出具等额的合规增值税发票

，采购人在收到发票后10个工作日内，向服务商支付合同总款价的40%。

2、服务开始后第五个月，经采购人确认服务商服务内容符合服务标准的，服务商向采购人出具等额的合规增值税发票，采购人在收到发票后10个工作日内，向服务商支付合同总款价的30%。

3、服务开始后第八个月，经采购人确认服务商服务内容符合服务标准的，服务商向采购人出具等额的合规增值税发票，采购人在收到发票后10个工作日内，向服务商支付合同总款价的30%。

4、（1）如出现了附件《考核办法》中扣减服务费的情况，采购人将按扣减后的服务费据实支付。

（2）第八个月后如出现了附件《考核办法》中扣减服务费的情况，服务商应缴纳扣减的服务费。

5、服务商未按时提供等额的合规增值税发票，则采购人付款期限顺延，且不承担任何违约责任。

（二）物业服务费支付方式：银行转账。

乙方名称：西安精致物业管理服务有限公司

乙方开户行：西安银行劳动南路支行

账号：908011580000064534

（三）结算方式：验收合格后填写政府采购项目验收单（一式伍份），服务商持成交通知书、服务合同、正式发票、政府采购项目验收单，与采购人结算。

#### **四、服务保证**



(一) 服务商应提供详细的服务标准和服务承诺，服务标准应当符合国家、行业和地方相关物业服务标准。

(二) 在服务期限内，遵循零干扰服务。服务商不得干扰或阻碍采购人对物业服务区域的正常使用。

(三) 服务商在提供物业服务时因维修、养护、管理不当或未尽义务，导致采购人或第三方人身损害或财产损失的，应承担全部责任和费用。

## 五、权利和义务

### (一) 采购人权利义务

1、指派专人（或部门）对服务商保洁服务工作的监督、指导和现场协调。

2、对服务商提供的物业服务享有监督、检查权，有提出意见和建议的权利。对服务商服务和质量的不合格项目，有权提出异议和要求返工。

3、对违规的物业服务人员，有权要求服务商及时调整或辞退。

4、在服务商进场时，双方应将作业区域内所有物品及现状点验交接，交接清单双方留存，特殊及贵重物品应特别约定，妥善管护。

5、采购人对服务商的物业工作质量不满意时，有权提出异议并要求返工。经提出后服务商改进返工或返工后仍达不到服务标准、条件的，采购人有权解除服务合同，并要求服务商退还全部已付价款、支付总价款10%的违约金及赔偿采购人损失。

6、对服务商的管理实施监督、检查，定期对服务商的服务质量考核评定，如服务商未通过考核或服务商无故不履行合同，

采购人有权解除服务合同，并要求服务商退还全部已付价款，支付总价款10%的违约金及赔偿采购人损失。如因服务商管理不善，造成安全事故、食品安全事故、经济损失或管理失误的，采购人有权解除服务合同，并要求服务商退还全部已付合同价款、支付合同总价款10%的违约金及赔偿采购人损失。如因服务商在服务中因管理不善或提供服务不符合服务约定造成采购人或第三方受损的，服务商应承担全部赔偿责任，且采购人保留解除服务合同的权利。

7、按照合同约定向成交服务商支付物业服务费。

8、法律、法规规定的其他权利义务。

## （二）服务商权利义务

1、根据有关法律、法规的规定和合同的约定，在服务区域提供物业服务，向采购人收取物业服务费用。

2、服务商员工在工作期间要接受采购人的领导和监督，遵守采购人的有关规章制度，根据西安市群众艺术馆的要求做好服务工作。

3、服务商负责制定物业管理制度，每周一向采购人相关部门书面汇报上一周工作情况（人员出勤、具体工作内容等），并全力配合馆安排的其他工作。

4、保洁服务人员上岗前必须全部经过专业培训和考核、餐饮工作人员需取得卫生许可、工程维修人员需取得与服务事项相应的作业资质，在保证服务质量的前提下，注意节约水电、降低作业成本，如因服务商服务质量造成的投诉等问题，由服务商承担全部责任。



5、严格按照双方约定的内容规范作业，确保各项物业服务质量达标，采购人验收满意。

6、在物业服务中，对采购人提出的不合格项应立即进行返工或整改，直至采购人复验合格。

7、积极采纳采购人对物业服务工作的合理化建议，协助采购人处理相关投诉。

8、物业服务人员在工作中若发现物品和设施缺损、故障或安全隐患，应及时向项目主管和采购人报告，并在能力范围内采取有效应对措施。

9、保洁服务人员承担场地主要消杀责任，并按照相关规定，做好中心场地的消杀工作及相关登记。如因服务商工作失误造成的防疫漏洞，由服务商承担全部责任。

10、服务商应确保与其派驻甲方提供服务的相关工作人员依法建立劳动或劳务关系，提供劳动保障、依法缴纳各项社会保险，服务商负责承担在服务期内服务商派驻人员的人身、财产安全；服务商派驻人员在工作中所发生的任何劳动、劳务纠纷、工伤事故或伤及他人责任由服务商负责处理并承担费用。

## 六、验收

(一) 服务期满后，采购人对本项目的实施情况进行验收，确认服务标准和服务方式是否达到采购要求(必要时采购人可委托技术专家对项目进行验收)。验收合格后，填写政府采购项目验收单(一式伍份)作为对项目的最终认可。

### (二) 验收依据

- 1、磋商文件、响应文件、澄清表(函)；
- 2、本合同及附件文本；



3、合同签订时国家及行业现行的标准和技术规范。

## **七、争议解决方式**

对本合同执行过程中发生的一切争议，双方友好协商解决，如协商不能解决，依法向采购人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## **八、违约责任**

(一) 如一方违约，按对方的实际损失标准承担损失赔偿责任。

(二) 除本合同另有约定外，按《物业管理条例》、《民法典》中的相关条款执行。

(三) 未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求，采购人应当将服务商违约的情况以及拟采取的措施以书面形式报政府采购监管部门，根据政府采购监管部门的处理意见，采购人有权依据《民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求服务商按照合同约定承担违约责任。同时，政府采购监管部门有权依据《政府采购法》及相关法律法规对服务商的违法行为进行相应的处罚。

## **九、保密条款**

(一) 服务商应遵守国家有关保密的法律法规和行业规定，并对采购人提供的资料负有保密义务。未经采购人同意，不得将承接政府服务项目获得的政府、公民个人等各种信息和资料提供给其他单位和个人。如发生以上情况，采购人有权索赔并要求承担违约责任。

(二) 采购人有义务保护服务商的知识产权，未经服务商同意，不得将服务商交付的具有知识产权性质的成果文件、资料向



第三方转让或用于本合同以外的项目。如发生以上情况，服务商有权索赔，但采购人依据相关法定职责对外公开的除外。

(三) 本条款为独立条款，本合同的无效、变更、解除和终止均不影响本条款的效力。

## 十、合同变更

在合同的执行期内，双方均不得随意变更或解除合同。如因项目需求情况发生变化，需要项目变更的，应双方协商后签订项目变更协议，并经鉴证方确认后生效（如双方变更事项不能达成一致，仍按原合同履行，否则视为违约）。

## 十一、合同生效及其他

(一) 本合同书自双方签字并盖章之日起生效。

(二) 本合同书一式 4 份，采购人 1 份，服务商办理结算 3 份。

(三) 本合同书未尽事宜，以磋商响应文件为准，磋商响应文件未做要求的，由双方依法订立补充合同。

甲方(盖章)



负责人签名:

乙方(盖章)



负责人签名: 王兰玉

二零二五年三月五日