

合同名称: 陕西省西咸新区秦汉新城管理
委员会物业餐饮服务合同

甲方: 陕西省西咸新区秦汉新城管理委员会

乙方: 西咸新区秦汉置业管理有限公司

签订时间: 2023 年 5 月 29 日

签订地点: _____

物业餐饮服务合同

委托方：陕西省西咸新区秦汉新城管理委员会（以下简称甲方）

受托方：西咸新区秦汉置业管理有限公司（以下简称乙方）

为了保证陕西省西咸新区秦汉新城管理委员会有一个安全、舒适的办公场所，保障物业餐饮活动当事人（入驻企业和商户，以下简称使用人）的合法权益，充分体现统一管理、全方位社会化有偿服务的原则，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《陕西省物业管理服务收费办法》以及国家法律、法规的有关规定，就甲方将所使用（租）的办公场所物业餐饮服务委托于乙方实施物业餐饮服务事宜，订立本合同，以资双方共同遵守。

一、项目简介

本项目位于陕西省西咸新区秦汉新城兰池大道中段，属于陕西省西咸新区秦汉新城管理委员会办公场所区域，本次物业服务总面积 47562.97 m²（其中规划展览中心 25019.62 m²、文创大厦 744.2 m²、兰池大厦 21799.15 m²），并满足 800 人可同时就餐，车位数量：规划展览中心 160 个、文创大厦 100 个、兰池大厦 170 个。

二、总则

1、基本情况

物业类型：办公楼、写字楼

建筑面积：47562.97 平方米。

餐饮：满足 800 人同时就餐，含餐饮服务、食材日用品采购、设备维修。

房屋位置：兰池大道中段。

坐落位置：兰池大道中段。

三、委托服务事项

1、对共用设施设备的日常维护、保养、运行及管理。共用设施设备包括幢办公楼使用人共同使用的上下水管道、落水管、共用照明、供电配电设备、供电线路、中央空调系统、安防监控系统、电梯、水箱、水泵、公共区域的消防系统设施（烟感、喷淋、消防栓、灭火器和应急灯）、绿地花木的养护补栽、运动

场地的维护修缮、宣传语制作、桶装饮用水的供给、道路、路灯的维修、沟、井和公用设施设备使用的房屋等范围。

2、对共用部位的维护和管理。（共用部位是指整幢办公楼共同使用的房屋主体承重结构部分，包括房屋的楼盖、屋顶、梁、柱、承重墙体、外墙面、屋面、楼前广场、楼梯间、走廊通道等物业公共区域）

3、对公共环境卫生的日常清洁。主要包括大堂、门厅、景观池、公用卫生间、楼道、屋面等部位的定时清扫，对办公楼公共门窗、内墙壁的除尘清洁，对公共绿地、广场路面的清扫、办公垃圾的清理、公共区域的灭鼠、消毒及对办公垃圾的日产日清。

4、对实施门岗、巡逻、监控、安防等方面的管理，协助公安机关维护公共治安秩序和安全防范，阻止正在实施的违法犯罪活动。

5、做好与公网管理部门的配合协调工作。（公网管理部门包括供电局、自来水公司、网络运营商、天然气公司等）。

6、协助有关部门做好办公楼的消防管理。

7、进行物业档案的管理，建立健全的物业使用人档案管理资料，包括与本物业有关的工程图纸、竣工验收资料的管理及本物业管理区域内的各类物业、设施的验收接管档案（图、卡、册）使用人情况表、共用设备、公共设施运行、保养、维修记录。

8、对公用绿地、花木的养护与管理。

9、对管理区域内交通秩序的疏导和车辆停放秩序的管理。

10、满足 800 人可同时就餐。

11、负责向乙方支付下列费用：

①. 物业管理服务费；

②. 餐饮服务费（含食材）；

③. 水、电等代收代缴费；

④. 制冷费、供暖费；

⑤. 对所使用房间内设施设备维修所产生的费用。

四、委托服务期限

物业餐饮服务合同自 2023 年 6 月 1 日起生效，期限为 1 年，合同截止日期为 2024 年 5 月 31 日，物业餐饮服务费用按本合同标准收取。

五、双方的权利和义务

（一）、甲方的权利及义务

1、对乙方提供的管理服务行为进行监督、检查，就物业餐饮服务的有关问题提出意见和建议。

2、遵守管理规约和乙方为保证正常运作而制定的各项规章制度，不得干涉、妨碍乙方的正常管理或经营活动。

3、依据本合同按时向乙方足额交纳本合同委托服务事项中约定的服务费用。

4、有义务配合物业餐饮服务中心建立使用人档案资料，并应如实提供资料。

5、在使用房屋过程中对房屋另行装修时，必须经乙方批准后方可动工，并应遵守装修管理规定，不得损害相邻房屋使用人和其他人的合法权益，否则须根据根据《中华人民共和国民法典》以及国家法律、法规的有关规定承担相应责任。

6、毗邻房屋维修、公共部位、公共设施设备维修、养护时，应积极予以配合。

7、未经乙方批准，不得私自改变本物业内房屋的使用用途及使用性质。

8、对使用人及访客违反的各项物业餐饮管理制度和相关管理规约等所造成的损失、损害承担民事责任。

9、不得占用办公楼的共用部位、损坏共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁或其它原因确需使用共用部位、共用设施设备，应事先征得乙方同意，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，必须给予赔偿。若未经乙方同意擅自使用共用部分、共用设施设备，给乙方的管理造成影响或者造成乙方、第三人损失的，应给予赔偿。乙方若因甲方原因向第三人承担赔偿责任后，乙方有权进行追偿。

（二）、乙方的权利和义务：

1、对办公楼内的共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、交通、房屋、广场等项目进行维护、修缮、服务和管理。

2、根据有关法律、法规并结合实际情况，制定、修改本物业餐饮服务的有关管理制度和管理规约并在区域内张贴公告或书面告知甲方。

3、对违反管理规约或其它规章制度的行为，根据情节轻重，采取批评、规劝、制止等措施。对批评、规劝、制止无效的，报请政府有关部门处理。

4、依据本合同向甲方收取本合同委托服务事项中约定的服务费用。

5、可以委托专业公司承担本物业餐饮服务的专项管理与服务业务，但不得

将本项目的整体管理责任转让给第三方。

6、为履行职责，因下述行为对甲方造成的财产损失、影响不承担民事赔偿责任。

①. 为实施救助而造成的必要财产损失（说明：比如有人在房间中伤害他人或自伤，乙方为救助不得不破门、破窗而入）；

②. 为避免使用人及相邻使用人，公共财产与利益受损或可能受损而造成的必要的财产损失（说明：比如业主房间内漏水、失火又无人在内，为了不使其造成巨大损失，乙方需强行入内施救）；

③. 为制止违法犯罪活动而造成的必要财产损失（说明：比如抓捕违法犯罪分子、制止不法侵害行为）；

④. 其他类似上述情况的情形。

7、认真执行本合同，做好合同所规定的管理服务项目，为甲方提供质价相符的服务。

8、有义务定期征询甲方的意见和建议，接受甲方对日常管理工作的监督 and 合理化建议，不断提高管理水平及服务质量。

9、对于委托服务事项中的所有内容乙方应提供相应服务。

六、物业餐饮服务质量

乙方按下列目标，制定目标管理方案，实施目标管理。

序号	项 目	达标率%
1	房屋完好率	98
2	餐饮	100
3	设施设备完好率	98
4	零修合格率	100
5	维修服务回访率	90
6	清洁、保洁率	98
7	绿化维护率	100
8	责任事故发生率	0

七、各项服务费的收费标准及相关事项

（一）、物业管理收费标准

1、物业费：规划展览中心 35 元/m²·月、文创大厦 15 元/m²·月、兰池大厦 15 元/m²·月

2、餐饮费（含食材）：48 元/人/天

3、车位费：225 元/辆/月

4、空调供暖费：— 元/m²·月

5、空调制冷费：— 元/m²·月

6、水费：6.3 元/吨（调价按照相关部门政策调整）

7、电费：按基础电费 0.6007 元/度加公共用电电费收取（调价按照相关部门政策调整）

7、空置房管理费：按照相关法律法规收取

（二）、专项服务（供暖、制冷）收费标准

1、中央空调制冷费暂按建筑面积每月 — 元/平方米计收，制冷时间为每日 8:00~18:00，日期自每年 6 月 1 日至当年 9 月 15 日，如遇特殊情况，需提前或推后制冷期，按实际运行时间收取费用。

2、中央空调采暖费暂按建筑面积每月 — 元/平方米计收，采暖时间为每日 8:00~18:00，日期自每年 11 月 15 日至次年 3 月 15 日，如遇特殊情况，需提前或推后采暖期，按实际供暖时间收取费用。

3、以上中央空调提供时间为正常工作日，国家法定节假日不提供中央空调，若使用人需要节假日或延时提供中央空调，应提前 8 小时告知物业服务中心，其费用按成本收取。

（三）、物业餐饮服务合同期内物业费用总金额（不含水电费）为 15727043.40 元（大写：壹仟伍佰柒拾贰万柒仟零肆拾叁元肆角整），餐饮费总金额（含食材）为 15600000.00 元（大写：壹仟伍佰陆拾万元整），具体如下：

计费周期：由 2023 年 6 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日，应付物业餐饮服务费：31327043.40 元（大写：叁仟壹佰叁拾贰万柒仟零肆拾叁元肆角整）不含水电费，水费、电费以实际产生读数，按月进行核算。

空调制冷费于当年 6 月 1 日至 9 月 15 日之间一次性收取；

空调供暖费于当年 11 月 1 日至 11 月 15 日之间收取当年 11 月 15 日至次年 3 月 15 日的供暖费；

关于缴费时间，乙方会公告提醒。甲方应及时交费，否则乙方有权不向甲方提供空调制冷、供暖。

物业餐饮服务费按季度收取。

详见下表：

收费项目	地址	面积 (m²)	起始日期	截止日期	数量 (月份)	单价 (元/m²/月)	应收金额 (含税)
物业服务费	规划展览中心	25019.62	2023.6.1	2024.5.31	12	35	10508240.40
	文创大厦	744.20	2023.6.1	2024.5.31	12	15	133956.00
	兰池大厦	21799.15	2023.6.1	2024.5.31	12	15	3923847.00
餐饮服务费		人数	起始日期	截止日期	数量 (工作日)	单价 (元/人/天)	总价(元)
		1300	2023.6.1	2024.5.31	250	48	15600000.00
车位费			单价(元/辆/月)			数量 (个)	总价(元)
	规划展览中心		225			160	432000.00
	文创大厦		225			100	270000.00
	兰池大厦		225			170	459000.00
收费项目	起始日期		截止日期		数量 (月份)	单价 (元)	应收金额 (含税)
空调供暖费	2023.9.15		2024.3.15		4	/	/
空调制冷费	2023.6.1		2024.9.15		3.5	/	/
合计费用：31327043.40 元，大写：叁仟壹佰叁拾贰万柒仟零肆拾叁元肆角整 (不含水电费)，水费、电费以实际产生读数，按月核算，季度进行结算。							

（四）、物业餐饮服务收费的其他相关事项

- 1、甲方在退租物业时，须缴清退租物业之前的物业管理费等各项费用。
- 2、甲方入住之日起，即开始向乙方缴纳物业餐饮服务费。乙方每月 20 日前向甲方送达物业餐饮服务收费通知单，甲方应在收费通知单送达之日起 5 日内按

通知单金额向乙方交纳；如有疑问，甲方应在收费通知单送达之日起3日内同乙方核实，未在上述期限内与乙方核实的，视为已对通知书收费款额的确认。

3、甲方须按时缴纳费用，若逾期不缴纳费用，乙方有权暂停为甲方预交水、电费的服务，直至甲方缴清欠费。

4、若供电局、自来水公司等相关部门收费标准有所调整，则以上费用重新核算后按新标准执行。

5、乙方免费为甲方代收代缴水、电费的，不得再向甲方收取手续费等额外费用。

6、甲方委托乙方对房屋自用部位、自用设备、毗连部位等进行维修、清洁的特约服务，甲方按照乙方收费标准执行。

（五）、计费起始时间

物业餐饮计费从甲方办理完入住手续之日起计算，当月超过15天（含15天），物业餐饮服务按全月计费；不足15天的，按半个月计费。

八、违约责任

合同双方任何一方违反本合同约定的：

（一）本合同其他条款约定了相应的违约责任，依约定处理。

（二）本合同其他条款未约定相应违约责任，违约方应赔偿对方因此所受的直接损失，其中：

1、乙方违反合同，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方还应赔偿甲方损失。

2、甲方违反合同，乙方有权要求甲方限期改正，逾期甲方未改正给乙方造成损失包括乙方因此向本物业其他使用人等承担相应责任的，全部损失由甲方承担。

九、合同终止

1、本合同一经签订，甲乙双方任何一方不得擅自解除本合同。但经甲乙双方协商一致，可协商解除本合同。

2、满足《中华人民共和国民法典》第563条规定时，甲方或乙方均可解除本合同。

3、本合同自签字盖章之日起生效，至合同期满之日终止。双方有意愿继续

签订的，可在合同期满之日起 30 日内通知对方，进行协商。

十、附 则

1、甲乙双方方向对方送交的通知须书面送达，受送达一方无权拒绝签收，否则，送达方可以请公证机关，见证交送，相关费用由受送达一方承担。如果乙方向甲方送达的通知属于向本物业全体使用人的通知，则乙方应当在显著位置以书面公告的方式通知，自书面公告在本物业披露之日起即为通知已经送达甲方。

2、办公楼物业公共部分、公共设施、设备的使用和收益由乙方享有。

3、本合同未尽事宜，甲乙双方友好协商解决，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。本合同及补充协议中均未规定的事宜，遵照国家有关法律、法规和规章执行。

4、如政府颁布的新的政策法规与本合同内容有冲突时，以最新国家政策法规为准。

5、本合同在执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律法规及时协商处理。

6、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，均可向乙方所在地人民法院起诉。

7、本合同附件内、空格部分填写的文字与印刷文字具有同等法律效力。

8、本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

(以下无正文)



法定代表人或委托代理人：

法定代表人或委托代理人：



经办人：

经办人：

联系电话：

联系电话：

签约日期：

年 月 日