

陕西省发展和改革委员会 物业服务合同



物业名称: 陕西省发展和改革委员会物业服务

签订日期: 2015年5月16日



陕西省发展和改革委员会 物业服务合同

物业名称: 陕西省发展和改革委员会物业服务

甲方: 陕西省发展和改革委员会 (以下简称甲方)

乙方: 陕西省公共资源交易服务有限公司 (以下简称乙方)

A. 甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》《关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》等相关法律及规定,遵循公平、诚实、守信和尊重社会公德、维护社会经济秩序与公共利益的原则,签订本合同。

B. 根据中华人民共和国《物业管理条例》和有关法律、法规,甲乙双方经友好协商,就陕西省发展和改革委员会物业服务事宜达成一致,签订本合同。甲方负责与乙方的日常联系、合同的监督执行及其他与物业服务有关的事宜。



第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况

物业名称: 陕西省发展和改革委员会宣传教育中心物业服务

物业位置: 西安市莲湖区西北二路1号院

建筑面积: 10870 m²

第二条 本合同相关名词的含义:

1. 物业: 是指西北二路1号(含家属院)物业管理服务区域内各类房屋建筑及与之配套的设施设备和场地。

2. 物业服务区域: 是指西北二路1号院(含家属院)以内的各种建筑物、构筑物、以及相关配套的设施、设备、场所。

3. 公用部位: 是指办公及家属楼承重结构部位、户内外墙体面、门厅、楼梯间、走廊通道、卫生间、道路、围墙、设备间等。

4. 公用设施设备: 是指本物业服务区域内, 物业使用人共同使用的空调系统、采暖系统、给排水系统、消防系统、锅炉设备、安防系统、照明系统、供电系统设施设备及其它公用设施设备。

第二章 服务事项

第三条 双方约定的物业服务包括以下内容:

物业服务范围: 为宣教中心提供安保、消防、保洁、维修、绿化、车场管理、锅炉房运维、家属院物业服务、垃圾清运等服务, 并提供满足日常维护的物业管理人员, 保障中心后勤的正常运转。主要包括以下服务内容:

1. 环境卫生管理服务。负责宣教中心教学办公楼内大厅、各



楼层地面和楼梯、墙面及天花板、扶手、栏杆、窗台、消防栓、标识牌等室内公用设施、各楼层公共卫生间、保洁间等公共活动场所，教学办公楼会议及活动场所，宣教中心院内、家属院公共区域的日常保洁服务。

2. 秩序维护及安防管理服务。负责西北二路1号门卫值守、来人来访的证件检验、登记，收发室信报服务，对带离楼宇的大件及贵重物品、可疑物品、楼宇设施等进行排查核实登记，西北二路1号院内巡逻服务，监控室值守，消防治安管理服务及突发事件应急处理。

3. 垃圾收集清理服务。负责将管理区域内生活垃圾按规定进行分类处理、分类收集后清运至采购人指点的垃圾中转站，定期对西北二路1号院内公共区域、卫生间、地沟、垃圾堆放点等部位实施卫生消杀服务。

4. 绿化养护管理服务。负责西北二路1号院内树木、花草、绿地及水系日常养护。

5. 设施设备维修维护服务。负责和服务区域内的空调系统、采暖系统、给排水系统、消防系统、锅炉设备、安防系统、照明系统、供电系统设施设备日常运行维护管理服务，对办公楼内电话线路、网络布线相关通信设备设施进行定期巡检和维护。负责院内机动车、非机动车停放管理。

第三章 物业服务质量

第四条 物业服务质量标准：



1. 双方约定的具体服务内容、质量及标准见附件一。

2. 物业服务目标：乙方自合同签订之日起，参照《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》中的标准及 ISO9001 质量管理体系标准操作管理，实施专业化、规范化、科学化的管理。

第四章 物业服务期限

第五条 本合同的服务期为 2025 年 5 月 19 日至 2026 年 5 月 18 日，共 1 年。合同期满前 30 日，双方可协商续签事宜。

第五章 物业服务费用

第六条 物业服务费的构成：

1. 物业服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等。
2. 物业服务企业报酬。
3. 法定税金。

第七条 物业服务费：

1. 费用标准：物业管理服务费为：柒拾玖万元整（¥790,000.00 元）。

2. 费用支付：合同签订乙方进场工作后，甲方预付 50% 物业费，乙方向甲方提供等额的增值税普通发票，乙方进场工作 6 个月后，甲方向乙方支付 50% 物业费，乙方向甲方提供等额的增值税普通发票。）

3. 费用依据：此合同费用是乙方依据甲方人员配置需求做出的投标报价（人员配置见附件二）。如在合同执行期间内，需调整服



务人员配置，甲乙双方应友好协商取得一致意见后方可调整。得到甲方同意后由此增加的费用可在合同补充协议条款予以明确。

4. 其他相关：在合同履行期内，甲方按季度对乙方进行履约服务量化考核，考核结果作为合同到期后续签合同及调整物业服务费的参考依据。

第八条 其他费用：

1. 日常消耗材料（包括保洁用品、垃圾清运工具及清洁剂等）均由乙方承担。

2. 日常维修费用中，乙方向甲方提供维修明细及价格，经甲方书面同意后，由乙方负责实施维修，累计支出超过6000元以上的部分由甲方承担。

3. 房屋、设备设施大中修项目、建设工程遗留项目（经基建部门认定），不包含在物业服务费中，根据需要乙方单独提报计划，经甲方批准后，由甲方承担相关费用。

4. 办公楼公共区域及室内外绿植、鲜花的租摆、种植及节日期间的装点费用，不包含在物业服务费中，根据需要乙方提报计划，经甲方批准后，由甲方购买或委托乙方采购。

5. 应甲方要求，乙方可向甲方提供有偿特约服务，甲方应按乙方事先公布的有偿特约服务收费标准向乙方支付相关费用。

6. 应甲方要求，乙方配合开展的所有活动，或乙方制定办公楼文化活动实施方案，提报甲方审定后，开展活动产生的费用由甲方承担。



7. 因房屋建设质量、设备设施质量或安装技术原因，达不到使用功能，造成重大事故的，乙方无过错的，由甲方负责协调相关责任单位处理。如乙方亦有过错，按过错程度分担责任。产生质量事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定为准。

8. 乙方服务当中取得上述费用以外的任何费用须经甲方同意，确定归属和分配办法后方能实施。

第六章 双方权利与义务

第九条 甲方权利义务：

1. 监督乙方制定并实施物业管理方案、制度及其它管理规定，约束甲方工作人员遵守乙方的管理方案。

2. 检查、监督、考核乙方物业服务的实施和管理制度的执行情况。

3. 审核乙方年度工作计划、工作报告，审核乙方物业人员的资格证书及健康证等。

4. 甲方应为乙方物业服务工作提供必要条件，按规定配备开展物业服务所需办公用房，提供相关资料，并在乙方服务期满且未获续约时予以收回。

5. 遇突发事件（如火灾、水管爆裂），甲方有权直接调度乙方人员参与抢险，乙方须无条件配合。

6. 甲方有权依照本合同《合同附件》中的内容，对乙方提供的服务进行考核。对乙方服务未达标准或乙方工作中的质量问题，甲方有权提出批评和处罚，有权对乙方不能胜任工作的人员随时



提出更换要求并以书面形式通知乙方，并责令其限期整改。

第十条 乙方权利义务：

1. 制定履行宣教中心教学楼物业服务制度、服务标准和相关方案，不得转包、分包本合同项目，不得将本物业的服务责任转给第三方。

2. 负责编制建筑物、构筑物、设施、设备等年度维修保养计划和中小修方案，在甲方审定后按程序组织施工和验收。

3. 承接本物业时，负责对公用部位、公用设施设备进行查验。

4. 依据本合同委托服务事项，向甲方提出合理化建议。

5. 制定《陕西省发展和改革委员会宣传教育中心物业服务指南》，对于违反《物业服务指南》的行为及时规劝、制止。发生安全事故，在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，做好救助工作。

6. 本合同终止，向甲方移交全部物业管理用房、设备及甲方提供的家具、物业服务的档案材料等。

7. 工作人员必须身体健康、无不良行为记录，重要岗位须由甲方资格审查后方可上岗。消防、强弱电维修等专业人员须持有相关职能部门资格认证并持证上岗。全体人员应遵纪守法，服从甲方管理，不得泄露机密，工作人员情况及所配装备要向甲方上报，接受审查。工作人员发生的工伤、安全责任事故与甲方无关。因乙方管理失误导致的其他损失，由乙方承担责任，负责赔偿。

8. 乙方有自主选聘人员、决定薪酬的权利。

9. 乙方具体服务应恪守《竞争性磋商文件》之《总体方案》



及《技术服务要求》承诺内容。

10. 乙方应积极听取甲方对保洁、绿化、垃圾清运等物业管理服务工作的意见和建议，认真配合并积极完成其他临时性工作任务。

11. 乙方现场工作人员有义务向甲方反映公共设施、设备的完好状况，以及有可能对甲方造成危害、发生安全隐患或发现可疑人员等情况时，应及时通知双方主管领导，配合甲方做好安全防范工作。

12. 乙方与其工作人员之间的经济纠纷或人身损害责任，由乙方自行承担。因乙方工作人员在执行职务过程中对甲方造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

第七章 合同的履行及违约责任

第十一条 按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

第十二条 甲方行为违约导致乙方未能完成服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决造成乙方经济损失的，甲方应予赔偿。

第十三条 乙方提供的服务达不到合同约定标准，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍达不到约定服务标准造成甲方经济损失的，乙方应予赔偿。



第十四条 甲乙双方任何一方无正当理由提前终止合同，违约方应赔偿对方壹拾万元的违约金，造成对方经济损失的，应予赔偿。

第十五条 乙方在服务过程中发生任何安全事件或责任事故，均由乙方承担所有赔偿责任，且甲方有权单方面解除合同，如因此对甲方造成任何损失或致使甲方承担任何责任的，甲方有权向乙方全额追偿。

第十六条 乙方在保洁服务及绿化养护服务、日常维修及管理服务中未达到合同规定的相关质量标准，甲方将有权责令其限期整改，经甲方书面通知整改后仍未达到标准，扣除乙方月度物业管理服务费的1%-5%。

第十七条 乙方应当严格管理工作人员，因乙方工作人员的行为给甲方或第三人造成损失的，乙方应承担连带赔偿责任。

第八章 合同变更、解除和终止

第十八条 如乙方提供的物业服务质量未能达到合同约定的质量标准，甲方可向乙方发出通知要求乙方限期整改，若乙方未在期限内整改，甲方有权解除合同，乙方应在30日内撤出本物业，并移交管理用房及有关的全部资料。

第十九条 本合同到期前30日，双方商定是否续签合同的事宜，在本合同期满后的15日内续签物业服务合同。合同期满前任何一方决定不再续签物业服务合同的，应于本合同期满30日前书面通知对方。



第二十条 本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括物业管理费用的清算，对外签订的各种协议等，乙方应协助甲方做好物业服务的交接和善后工作。

第九章 其他

第二十一条 本合同未尽事宜，双方应友好协商，可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。本合同补充协议仍未规定事宜，按照国家和地方有关法律、法规和规章执行。

第二十二条 对合同履行当中的争议，双方应友好协商，协商不一致时，可向甲方所在地法院提起诉讼。

第二十三条 本合同执行期间，如遇不可抗力（国家大的政策调整、地震、战争等），导致合同无法履行，双方免责。

第二十四条 乙方承担其聘用的本物业管理区域所有服务工作人员的人身安全、伤亡、疾病、工资发放、补贴、交纳社保费用等责任，与甲方无关，全部由乙方承担。

第二十五条 本合同一式陆份。甲乙双方各执叁份，均具有同等法律效力。本合同自双方签字盖章之日起生效。



甲 方	乙 方
陕西省发展和改革委员会 	陕西省公共资源交易服务有限公司 
地址: 西安市莲湖区西北二路 1 号	地址: 西安市碑林区长安北段 14 号朱雀广场写字楼 C315 室
邮编: 710003	邮编: 710008
法定代表人: 	法定代表人: 
电话: 029-62655220	电话: 029-88661272
传真: 029-87333920	传真: 029-88661293
	开户银行: 中国光大银行股份有限公司西安友谊路支行
	账号: 7856 0188 0001 5790 3
2015年5月16日	2015年5月16日

