

物业服务合同

甲方（采购人）：西安计量技术研究院

乙方（中标供应商）：西安聚美物业服务有限责任公司

甲方所需服务，按照采购程序，确定乙方为中标供应商。依据《中华人民共和国政府采购法》及实施条例、政府采购货物和服务招标投标管理办法、《中华人民共和国民法典》、乙方招投标文件正本、中标通知书，经甲、乙双方协商，达成如下条款

一、服务条件

（一）服务地点：甲方指定的地点

（二）服务期：2025年5月1日到2026年4月30日

（三）服务内容：物业管理服务

二、合同价款

（一）合同总价款为人民币¥[584983.00]元人民币大写：伍拾捌万肆仟玖佰捌拾叁元整。

（二）合同总价包括：管理人员和服务人员的人工费（工资、社保、福利等）、节假日加班费、员工培训费、办公经费、员工食宿费、清洁材料、公共区域绿植配备、保洁设施设备及工具、工程维修设施设备及工具、劳保及人身意外保险费，物业服务所需之低值易耗品

，日常宣传品制作及因宣传工作需要所产生的其它费用，企业法定利润、财务费用、管理费用和税金及乙方认为需要的其他一切费用。人员的工资、社保、福利等必须符合国家及省、市相关法律法规所规定的标准要求。

（三）合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

（四）本项目涉及的零星维修材料、低值易耗品、客耗品等费用，不论是由供应商，还是采购人承担，涉及的相关服务由供应商承担，服务费用包含在物业服务项目合同金额之内。

三、款项结算

（一）支付方式：银行转账

（二）货币单位：人民币

（三）结算方式：

1、每月结算一次，成交供应商将发票交给采购人，采购人收到发票后5个工作日之内，支付上月物业费用。

2、每月服务费用=合同总价÷12个月-考核扣款。

（四）乙方收款账户：

户名：西安聚美物业服务有限责任公司

开户行：中信银行西安分行账务中心

银行账号：8111701051900918492

联行号： 302791025103

四、验收

（一）服务期满后，甲方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（必要时甲方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。

五、双方的权利与义务

（一）采购人权利义务

- 1、审定成交供应商拟订的物业管理方案；
- 2、检查、监督供应商管理工作的实施及制度的执行情况；
- 3、审定供应商提出的物业管理服务年度工作计划；
- 4、审定供应商提出的各类报告；
- 5、按规定向供应商无偿提供物业管理办公用房；
- 6、协助供应商做好物业管理工作；
- 7、及时按照本合同约定的标准支付成交供应商物业管理服务费。

（二）成交供应商权利义务

- 1、根据有关法律法规及本合同的约定，制订本物业管理方案，自主开展物业管理服务活动；
- 2、制定年度物业管理服务工作计划和开支预算；
- 3、对项目提供整改和完善建议；
- 4、配合外派施工人员进行施工，对施工现场进行管理；
- 5、对采购人和物业使用人违反法规、规章的行为，进行劝阻、制止、可提请有关部门处理；
- 6、对采购人或物业使用人提出的物业整改项目（合同服务范围内）要及时整改；
- 7、供应商应配合采购人选定的维保厂家做好各类设备设施的维修保养工作；
- 8、负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备等的年度维修养护计划和保修期满后的大修、中修、更新、改造方案，经采购人审定后可委托供应商组织实施，费用由采购人承担；
- 9、对本物业的共用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须经采购人同意后报有关部门批准方可实施；

10、建立妥善保管和正确使用本物业的管理档案，并负责及时记载有关变更情况；

11、接受采购人和物业使用人的监督，不断完善管理服务，定期向采购人报告本合同履行情况。

12、成交供应商须保障所有人员待遇不得低于西安市最低工资标准。

13、成交供应商须与员工签订劳动合同，引起劳动关系问题由供应商负责。

六、双方的权利

如发生下列任意一项，采购人有权责令整改并向上级主管部门报备解除合同，并要求成交供应商赔偿相关损失及承担相关法律责任。

1、考核不合格，拒不改正、影响服务质量或损害国家利益的。

2、因供应商原因导致重大火灾、伤亡、档案丢失等。

3、发生重大安全事件隐瞒不报。

4、其他违反法律、法规和规章制度行为，造成恶劣影响的。

5、未按本项目合同要求提供服务，服务质量不能满足合同要求的，采购人应当将服务违约的情况以及拟按合同约定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《中华人民共和国民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求成交供应商承担违约责任。同时，政府采购监管部门有权依据《政府采购法》及相关法律法规对成交供应商的违法行为进行相应的处罚。

七、违约责任

（一）按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

（二）未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求，采购人有权依据《中华人民共和国民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求供应商承担违约责任。

（三）采购人行为违约导致成交供应商未能完成服务内容，成交供应商有权要求采购人在一定期限内解决，逾期未解决造成成交供应商经济损失的，采购人应予赔偿。

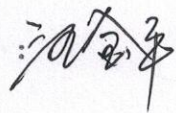
（四）未经采购人书面许可，成交供应商不得从事与本项目合同约定以外的任何经营性活动，不得引进任何单位和个人从事经营性活动，不得出租、出借、出让采购人任何资产，成交供应商有义务爱护采购人管辖范围内的各种设施设备，不得阻碍经采购人批准的服务项目和活动的实施，否则视为违约。

八、争议解决

执行本合同中产生纠纷,由采购人与成交供应商双方协商解决
; 协商不成,向采购人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

九、合同生效及其他

- 1、本合同自签订之日起生效。
- 2、合同份数由采购人和成交供应商具体商定。
- 3、未尽事宜由双方在签订合同时具体明确。

甲方:  西安计量技术研究院 乙方:  西安聚美物业服务有限责任公司
法人或授权代表(签字):  法人或授权代表(签字): 
日期: 2015. 4. 30 日期: 2015. 4. 30.