西安市群众艺术馆物业服务合同书

甲方（采购人）：西安市群众艺术馆

乙方（成交供应商）：西安精致物业管理服务有限公司

一、服务条件：

（一）服务地点：甲方指定地点。

（二）服务内容：见本项目磋商文件。

（三）服务期：自合同签订之日起，壹年。

二、合同价款

（一）本合同项下总价款为人民币1245000.00元（小写），即壹佰贰拾肆万伍仟元整（大写）。合同履行期间，合同总价固定不变，不受市场价格变化因素的影响。

（二）总报价包括完成本项目所需的人员工资、社会保险及按规定提取的福利费、行政办公费用、企业固定资产折旧、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、法定节假日加班费、临时性加班的加班费用、法定税费及合理利润等全部费用。甲方不再额外承担其他任何费用。

三、款项结算

（一）付款进度

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，乙方向甲方出具等额的合规增值税发票，甲方在收到发票后10个工作日内，向乙方支付合同总价款的40%。

2.服务开始后第五个月，经甲方确认乙方服务内容符合服务标准的，乙方向甲方出具等额的合规增值税发票，甲方在收到发票后10个工作日内，向乙方支付合同总价款的30%。

3.服务开始后第八个月，经甲方确认乙方服务内容符合服务标准的，乙方向甲方出具等额的合规增值税发票，甲方在收到发票后10个工作日内，向乙方支付合同总价款的30%。

4.（1）如出现附件《考核办法》中扣减服务费的情况，甲方将按扣减后的服务费据实支付。

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

5.乙方未按时提供等额的合规增值税发票，则甲方付款期限顺延，且不承担任何违约责任。

（二）支付方式：银行转账

名称：西安精致物业管理服务有限公司

开户行：西安银行劳动南路支行

账号：908011580000064534

甲方仅认可上述指定账户并向该账户付款。否则甲方有权拒绝向指定账户之外的任何账户付款，并且由此导致的付款延迟责任由乙方承担。

（三）结算方式：乙方持成交通知书、政府采购合同、发票、政府采购项目验收单，与甲方结算。

乙方要如实开具发票，不得变更开票内容，乙方开具发票出现税务争议时，乙方需承担税款、滞纳金、罚款等赔偿责任以及其他相关责任。

四、双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1.指派专人（或部门）对乙方保洁服务工作进行监督、指导和现场协调。

2. 对乙方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。对乙方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，有权要求乙方及时调整或辞退。

4. 在乙方进场时，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. 按照合同约定向成交乙方支付服务费用。

6. 法律法规规定的其他权利义务。

（二）乙方的权利和义务

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，向甲方收取物业服务费用。

2. 乙方员工在工作期间要接受甲方的领导和监督，遵守甲方的有关规章制度，根据西安市群众艺术馆的要求做好服务工作。

3. 各岗位人员上岗前必须全部经过专业培训和考核，在保证服务质量的前提下，注意节约水电、降低作业成本，如因乙方服务质量造成的投诉等问题，由乙方承担全部责任。

4. 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，甲方验收满意。

5. 在物业服务中，对甲方提出的不合格项应立即进行返工或整改，直至甲方复验合格。

6. 积极采纳甲方对物业服务工作的合理化建议，协助甲方处理相关投诉。

7. 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甲方报告，并在能力范围内采取有效应对措施。

8. 法律法规规定的其他权利义务。

五、验收

（一）服务期满后，甲方根据磋商文件、响应文件及相关文件，进行验收，确认服务标准和服务方式是否达到采购要求。

（二）甲方组织乙方（必要时请有关专家）进行验收，验收合格后，填写政府采购项目验收单（一式五份）作为对项目的最终认可。

（三）乙方向甲方提供服务过程中的所有资料，以便甲方日后管理。

（四）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. 国家相应的标准、规范。

六、违约责任

（一）甲方对乙方的物业工作质量不满意时，有权提出异议并要求返工。经提出后乙方改进返工或返工后仍达不到服务标准、条件的，甲方有权解除服务合同，并要求乙方退还全部已付价款、支付总价款10%的违约金及赔偿甲方损失。

（二）甲方对乙方的管理实施监督、检查，定期对乙方的服务质量考核评定。如乙方未通过考核或乙方无故不履行合同，甲方有权解除服务合同，并要求乙方退还全部已付价款，并支付总价款10%的违约金及赔偿甲方损失。如因乙方管理不善，造成安全事故、经济损失或管理失误的，甲方有权解除服务合同，并要求乙方退还全部已付合同价款、支付合同总价款10%的违约金及赔偿甲方损失。如因乙方在服务中因管理不善或提供服务不符合服务约定造成甲方或第三方受损的，乙方应承担全部赔偿责任，且甲方保留解除服务合同的权利。

（三）其他违约责任由双方平等协商后补充。

七、合同的变更和修改、中止和终止

（一）本合同一经生效，合同双方均不得擅自对本合同的内容（包括附件）作任何单方的修改。但任何一方均可以对合同内容以书面形式提出变更、修改、取消或补充的建议，经双方同意后，以补充协议方式由双方法定代表人或其授权代表签字后生效。

（二）甲方因乙方不履约或乙方其他原因而解除合同的，乙方须返还甲方全部费用、赔偿甲方由此产生的损失并承担其他相关责任，相应责任承担方式按照本合同约定执行。

（三）乙方因甲方不履约或甲方其他原因而解除合同的，乙方不予返还甲方已付乙方已提供相应服务的费用款项，甲方赔偿乙方由此产生的损失并承担其他相关责任。

八、保密条款

（一）乙方应遵守国家有关保密的法律法规和行业规定，并对甲方提供的资料负有保密义务。

（二）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。

九、争议解决

（一）本合同适用法律为中华人民共和国法律。

（二）凡与本合同有关的一切争议，双方应通过友好协商解决。如协商后仍不能达成协议时，按下列第 2 种方式解决。

1. 提交西安仲裁委员会。

2. 依法向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十、不可抗力

（一）不可抗力是指合同签订后发生的非甲乙双方所能控制的、

并非合同方过失的、无法中止的、不能预防的事件，包括战争、地震等重大自然灾害、重大公共卫生紧急事件，或者法律法规变动等。双方互不负违约责任。

（二）受到不可抗力影响的一方应在不可抗力事故发生后，应在五日内将所发生的不可抗力事件的情况书面通知另一方，并通知另一方尽快审阅确认。受影响的一方同时应尽量设法缩小这种影响和由此而引起的延误，一旦不可抗力的影响消除后，应将此情况立即通知对方。

（三）当不可抗力发生后，如果服务并未因此中断或受到影响的，则就本合同执行来说，视为不可抗力未发生。

十一、合同生效及其他

（一）本合同自签订之日起生效。

（二）合同一式五份，甲方执四份，乙方执一份。

（三）未尽事宜由双方在签订合同时具体明确或签订补充合同。

十二、附件《考核办法》

见磋商文件第三章“五、服务质量监控”内容。

甲方（盖章）

负责人签名：

乙方（盖章）

负责人签名：

二〇二六年三月三十日