

碑林区政务服务中心物业服务合同

采购单位（以下简称甲方）：西安市碑林区住房和城乡建设局
东门商贸中心2号楼1-3层(建筑面积: 13823.43 m²)
物业服务单位（以下简称乙方）：西安东泊物业管理有限公司

为加强本区域的物业服务管理，保障区域内房屋和公用设施的使用，为甲方创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的生活及工作环境，根据《物业管理条例》及国家有关物业管理法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方与乙方订立本合同，双方应共同遵守。

第一条 总则

- 乙方是东门商贸中心唯一的物业服务管理机构，根据法律及业主授权对东门商贸中心的房屋、公共设施设备、公共场所、公共秩序等事务行使管理服务权。
- 甲方应支持、配合乙方的工作。
- 甲乙双方应严格履行各自的权利、职责和义务，并应知晓对自己的行为承担相应的法律责任和道德责任。双方在遵守本合同的同时，还应严格执行国家及省市有关政策法律规定。

第二条 甲方的权利

- 有权按有关规定在允许的范围内进行室内装修、维修和改造；
- 有权根据房屋屋面、上下水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备和消防设施等房屋本体公用设备的状况，建议乙方及时组织维修、养护。
- 有权要求毗连部位的其它维修责任人承担维修责任，对方不维修的，有权要求乙方代为维修养护，并对接责任人进行承担付款责任；
- 依法享有对乙方物业管理服务的建议权和投诉权。

第三条 甲方的义务责任

- 甲方有义务按时足额交纳各项费用。
- (1)甲方如需乙方对非职责范围的有关设施、设备及工作事项进行维修和养护，则应支付有关费用。

(2) 凡甲方使用范围内的房屋建筑及附属设备设施、部位已妨碍或危害毗连房屋的他人利益、安全或有碍外观统一、市容观瞻的,按规定应由甲方单独或联合维修、养护的,甲方应及时进行维修养护或由乙方代为完成,并由甲方支付有关费用。

(3) 甲方装修改造给其他单位造成影响时,须给予及时维修,并承担给他人或乙方造成损害的责任和赔偿。

3、甲方承诺在与其它第三方单位建立合法使用、维修养护、装修改造等所管理物业的法律关系时,并不丧失在本合同中应尽之责任和义务,当其他第三方单位未尽其责任及义务时,由甲方负责协调予以解决。

4、在本物业范围内,不得有下列行为:

- (1) 擅自改变房屋建筑及其它设施设备结构,外貌;
- (2) 因装修改造而造成楼层渗水、漏水、管道堵塞;
- (3) 擅自拆改、乱接电路、水路、暖路、天然气、超负荷安装设备等;
- (4) 法律、法规及政府规定禁止的其它行为;

第四条 乙方的职责

1、负责碑林区市民中心区域内正常水、电供应,负责环境卫生、公共秩序、公共设备间及其配套设施、中央空调系统、消防系统、电梯等的维修、养护,并保持其功能良好。

2、安排管理员和工程人员对物业服务区域内的公共设施设备进行日常巡视,对违规行为进行纠正和处理。

第五条 乙方的权利、义务

1、乙方有权按照《物业管理条例》及国家有关物业管理法规对东门商贸中心实施服务管理,制定出切实可行的各项管理办法、规章制度、实施细则。

2、乙方应不断提高服务质量,加强内部管理,规范各项工作,为甲方提供优质的服务。虚心听取甲方的意见,接受检查和监督,认真处理甲方投诉。

3、在接到甲方合理服务需求时,应 15 分钟内安排人员到达现场,给予妥善解决。

4、保证供水、供电、供冷、供暖等正常运行。自然灾害、供水、供电部门之原因等不可抗力因素导致停水停电除外,但乙方应当及时予以告知并采取应急措施。由于市民中心改造未整体接入备用发电机电源,当遇市电停电,乙方只能提供应急部分用

电。

5、对非物业公司维修项目如：天然气、网络、电话等出现故障可协助与有关方面积极进行联系，使问题尽快得到解决。

第六条 物业服务费用

全年物业服务费用：人民币 2866991.04 元/年（大写：贰佰捌拾陆万陆仟玖佰玖拾壹元零角肆分）。

1、物业服务费：包括房屋使用功能管理与维修保养服务、设施设备运行及维修管理、消防系统维护、公共区域视频监控系统维护、中央空调及新风供应服务（包含水电气能源费用；软化水、化验检测、工业盐、树脂消毒液等水质管理；主机维保；溴化锂溶液；真空泵油；空调水管道维护检修；新风机房电气系统线路、箱维护；新风机及末端出风口维保）、保安服务、保洁服务、绿化服务等。

2、水电费根据实际发生按月结算并支付。

3、非乙方职责范围或甲方专有部分损耗配件据实结算。物业服务费用可根据各项服务的人力和物料成本等做适当调整。

4、合同期限及付款方式

(1)合同期限自 2025 年 10 月 12 日至 2026 年 10 月 11 日，为期一年。合同到期后若甲方所需与合同标的相同服务时，在不改变合同其他条款的前提下，可协商续签合同。

(2)物业服务费自合同起始日期计算，按季度结算，按季度支付。

5、银行账户：

户名：西安东泊物业管理有限公司

账号：3090 1158 0000 0819 44

开户行：西安银行尚勤路支行

6、本合同涉及的建筑面积，以租赁合同建筑面积为准。

第七条 违约责任

1、甲、乙双方应共同遵守各自的权利、义务和责任。

2、乙方违约责任

由于乙方违约原因，给甲方造成损失的，由乙方负责赔偿及相关责任。



若乙方违反合同义务或者具有其他侵害甲方或者碑林区市民中心区域行为的，经甲方提出后，未能在甲方限定期限内改正并承担赔偿责任的，甲方有权从违约行为发生之日起，每日按物业服务费用总额的 1‰ 要求乙方支付违约金。

3、甲方违约责任

甲方逾期未足额缴纳物业服务费及相关费用的，乙方有权从违约行为发生之日起，每日按物业服务综合费用总额的 1‰ 要求甲方支付违约金。

第八条 甲乙双方任何一方不得单方终止本合同。本合同空格部分填写的文字与印刷文字具有同等法律效力。

第九条 本合同在履行中如发生争议，由双方协商解决，协商调解不成的，甲、乙双方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十条 本合同未尽事宜双方可另行协商解决或签订补充协议。

第十一条 本合同壹式肆份，甲、乙双方各执贰份，各份具有同等法律效力，自甲乙双方签字或加盖公章之日起生效。

甲方（公章）：西安市碑林区住房和城乡建设局

法定代表人或委托代理人：

签订日期： 年 月 日

乙方（公章）：西安东泊物业管理有限公司

法定代表人或委托代理人：

签订日期： 2025 年 10 月 13 日