西安市长安区文化中心办公大楼物业管理项目

（项目编号：DX2025-2671）

甲　方（委托方）：西安市长安区文化和旅游体育局

乙　方（受托方）：西安市长安区振兴物业服务有限公司

2026年01月06日

中国西安

第一章　总　则

第一条　本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：西安市长安区文化和旅游体育局

地址：西安市长安区西长安街669号长安区行政中心西楼515室

负责人：张娓婵

联系电话：029-85292244

受委托方（以下简称乙方）：西安市长安区振兴物业服务有限公司

地址：陕西省西安市长安区郭杜街道文苑中路长安双创中心A座1楼

负责人：张群博

联系电话：029-84182597

鉴证方：陕西笃信招标有限公司

鉴证方就甲方所需服务，按照政府采购程序组织竞争性磋商，确定乙方为西安市长安区文化中心办公大楼物业管理项目中标单位。依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》以及磋商文件、成交通知书，经甲、乙双方协商，鉴证方确认，达成如下合同条款。

第二条　所服务物业的基本情况

物业类型：办公大楼

座落位置：长安区文苑中路。

第三条　乙方提供服务的受益人为物业使用人，本物业的使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

第二章　委托管理事项

第四条　物业服务委托内容：西安市长安区文化和旅游体育局物业服务工作，主要包含：房屋日常养护维修；给排水设备运行维护；供电设备及发电机组管理维护；环境卫生管理；除四害管理及室内外环境卫生管理；保安与消防日常管理；电梯运行及日常巡查维护；停车场秩序管理；中央空调管理维护（供暖、制冷）等。

第三章　服务期限

第五条　服务期限：一年（2026.1.6-2027.1.5）。

第四章　物业管理费用

第六条　物业服务费用：¥1893723.00元/年（大写：壹佰捌拾玖万叁仟柒佰贰拾叁元整）。物业服务报价（包括但不限于人工工资，社保，劳保，福利，工服，办公物资、保洁耗材、绿化及工程工具耗材其他物业服务所需物资，管理运营，利润，税金，及政策性文件规定的各项费用等承包计价的一切费用），如果甲方增加服务项目，乙方有权要求增加对应的服务费。

第七条　支付方式：

合同签订后，甲方按半年支付。

甲方每半年组织验收，经综合验收合格后，由乙方向甲方提交付款申请书及相应清单、票据等报账资料，经甲方审定确认无误后，按照合同约定条款履行付款手续，达到付款条件起 7 日内，支付合同总金额的 50.00%。

第八条　物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方须接受委托并合理收费，若物业使用人不接受服务费，乙方有权拒绝提供额外服务。

第五章　双方权利义务

第九条　甲方权利义务

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；

2、监督物业使用人遵守公约；

3、审定乙方制定的物业管理方案；

4、检查监督乙方管理工作的执行情况；

5、审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

6、在合同生效后根据乙方工作需求，免费向乙方提供办公用房（产权仍属甲方）；

7、负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起3日内向乙方提供；

8、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

9、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育；

10、甲方可以随时抽查乙方物业计划完成情况及记录资料。

第十条　乙方权利义务

1、根据有关法律、法规、磋商文件及本合同的约定，制定物业管理方案并提交甲方审定；

2、对物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

3、对上岗人员按规定进行岗位培训，并对上岗人员定期进行职业道德，操作技能即礼貌礼节等相关培训，端正服务态度，提高服务质量，遵守各项规章制度及工作规范，维护校园形象；

4、负责编制年度服务计划，经双方议定后由乙方组织实施；

5、乙方服从学校相关规定，并接受校方监督；

6、每年向甲方公布一次维修养护费用收支使用情况；

7、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施；

8、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部办公用房及物业管理的全部档案资料；

9、乙方应本着节约原则，杜绝浪费；

10、甲方交给乙方的资料等不得作为他用，否则，将追究其法律、经济责任；

11、乙方自主解决物业工作人员食宿问题；

12、乙方所有人员在岗期间发生的人身安全及自身突发状况均由乙方负责；

13、乙方为所有服务期内的在岗人员缴纳人身安全保险。

第六章　违约责任

第十一条　因甲方原因使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在不定期限内解决，逾期未解决的乙方有权终止合同，并不承担未完成规定管理目标的违约责任。

第十二条　乙方不能按照管理制度完成管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，经甲方书面函告逾期未整改的，在当月物业管理服务费用中扣除；且因此造成甲方经济损失，由乙方承担；情形严重时，甲方有权终止合同。

乙方应制定质量保证体系，切实做好项目物业管理服务工作，物业人员必须各尽其职，保证符合各项工作质量要求，如安排不当、人员不能到位严重影响甲方正常工作的，且经过甲方书面函告仍未改正的，按500元/次给予经济处罚，并在当月物业管理服务费用中扣除。

第十三条 甲方对乙方提供的物业服务工作进行质量检查、考核。对工作表现差的员工提出更换（包括项目内各级管理员和员工），乙方须于及时调换人员。项目经理必须服从采购单位提出的合理要求。

第十四条 若甲方无正当理由逾期付款的，每日按照欠付金额的千分之一 向乙方支付逾期付款违约金。若甲方迟延付款达30日以上，乙方有权解除合同，甲方应在收到乙方的解除通知后30日内确定接手的物业公司，逾期未确定，乙方可自行撤场，因此造成的损失，甲自行承担，且在此期间，甲方按照本合同约定的标准向乙方支付物业服务费。

第十五条 甲乙双方任何一方无法律依据提前终止合同的违约方应赔偿对方项目总额5‰的违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

第七章 附则

第十六条 双方约定自本合同生效之日起3天内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第十七条 甲方根据法律法规、磋商文件及合同约定，对乙方进行考核，具体考核内容及标准参照磋商文件执行。考核表由甲方根据磋商文件服务项目需求要求制定下发。

第十八条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有相同等效力。

第十九条 本合同之附件均为合同有效组成部分。在合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十条 本合同正本连同附件页，一式陆份，各方各执贰份，具有同等法律效力。

第二十一条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十二条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，协商不成，任何一方均可向甲方所在地人民法院起诉。

第二十一条 合同期满，本合同自然终止，双方如续签合同，应在该合同期满30天前向对方提出书面意见。

第二十四条 合同组成

1、成交通知书

2、合同文件

3、国家相关规范及标准

4、磋商文件

5、响应文件

第二十五条 合同生效及其它

1、本合同未尽事宜，按法律、法规及有关规定协商处理。

2、本合同经各方签字，并加盖公章（或合同专用章）后生效。

第二十六条 关于送达的规定

（一）本合同项下甲乙双方任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至本合同下列约定的地址、联系人和通信终端。

甲方联系人：雷小鹏

联系电话：029-85292244

联系地址：西安市长安区西长安街669号长安区行政中心西楼515室

邮编：710100

甲方（□同意☑不同意）接受电子文件送达，电子终端信息如下：

移动电话：/，传真：/，微信号：/,电子邮箱：/。

乙方联系人：袁伟

联系电话：029-84182597

联系地址：陕西省西安市长安区郭杜街道文苑中路长安双创中心A座1楼

邮编：710100

乙方（□同意☑不同意）接受电子文件送达，电子终端信息如下：

移动电话：/，传真：/，微信号：/,电子邮箱：/。

（二）各种通讯方式应当按照下列方式确定其送达时间：

1、面呈之通知在被通知人签收时视为送达，被通知人未签收的不得视为有效的送达。

2、以邮寄方式进行的通知均应采用邮政挂号快件或特快专递的方式进行，自信件交邮后的第 7 日视为送达。

3、发出的短信/传真/微信/电子邮件，自前述电子文件内容在发送方正确填写地址且未被系统退回的情况下，视为进入对方数据电文接收系统即视为送达。若送达日为非工作日，则视为在下一工作日送达。

4、一方当事人变更名称、地址、联系人或通信终端的，应当在变更后 3 日内及时书面通知对方当事人，对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与书面送达具有同等法律效力。

5、上述约定送达地址适用于包括一审、二审、再审、执行在内的全部司法程序及仲裁程序。人民法院或仲裁机构按上述地址邮寄送达法律文书被拒收、退回或无人签收的，文书退回之日即视为送达之日。

（以下无正文）

甲　方	乙　方
采购人名称 西安市长安区文化和旅游体育局 （盖章）	供应商全称 西安市长安区振兴物业服务有限公司 （盖章）
地址：西安市长安区西长安街669号长安区行政中心西楼515室	地址：陕西省西安市长安区郭杜街道文苑中路长安双创中心A座1楼
邮编：710100	邮编：710100
法定代表人：	法定代表人：
被授权代表：	被授权代表：
电话：029-85292244	电话：029-84182597
传真：/	传真：/
经办：雷小鹏	开户银行：中国农业银行股份有限公司西安长安区大学城支行

	帐号：261567010400101 39
日期：2026年1月6日	日期：2026年1月6日