

物业管理服务合同

甲方：西安曲江新区管理委员会

乙方：西安曲江如华物业管理有限公司

甲乙双方本着自愿、平等原则，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，现就乙方在甲方住所地为甲方提供相关物业管理服务事宜，经双方协商一致，达成如下协议：

一、甲方住所地基本情况

甲方住所地位于杜陵邑南路6号，总占地面积约为100亩，总建筑面积31606平方米，甲方承担物业管理服务费的建筑面积见本合同第四条约定。

二、本合同服务期

服务期自2025年6月1日起至2026年5月31日止，为一整年度。

三、特别约定

在本合同期限内，如因甲方搬离现住所地（杜陵邑南路6号管委会机关），应提前一个月书面通知乙方，本合同自甲方搬离之日起解除。

四、物业管理服务收费及支付方式

1、物业服务费含税总金额为：7809208.80元/年（大写：人民币柒佰捌拾万零玖仟贰佰零捌元捌角整），服务费明细见附件一。

2、甲乙双方以自然月为周期办理合同费用结算，每自然月的费用经甲方书面确认无误后在次月 10 日前进行结算，付款方式为银行转账。

3、甲方每次付款前，乙方向甲方提供甲方财务认可的增值税专用发票/普通发票，否则甲方有权拒绝付款，因此造成的一切损失由乙方自行承担。甲方收到发票后每月底前将费用发于乙方账户。乙方提供发票系甲方付款的前置义务，因乙方怠于履行义务，甲方有权拒绝或者延迟付款且不视为违约。

五、绩效评价与资金支付条款

1. 绩效评价机制

甲方负责对乙方的服务成果进行绩效考评，考评内容包括但不限于物业服务公司提供的给排水设备运行维护、供电设备管理维护、电梯保洁管理、空调各管道维护清洗及系统运行维护、公共照明、环境卫生管理、会议系统维护服务、协防服务、公共区域保洁等物业服务，以及工作执行力、安全隐患处置、节能、投诉等情况，绩效考评采用百分制，总分值为 100 分，明细详见附件二。

2. 资金支付规则

根据绩效评价结果，甲方按以下比例支付合同款项：

每月考核平均分达到 85 分以上(含 85 分)为合格，该月物业管理费全额支付。低于 85 分的，每一分按月度应支付物业管理费金额的 1%扣除，依此类推。

六、其他服务项目

1、其他服务项目是指除本合同约定的物业管理服务项目之外，甲乙双方协商确定的由乙方向甲方提供的服务项目。

2、乙方按照双方协商确定的收费标准和方法收取甲方费用。

七、由甲方另行承担费用的约定

1、甲方的基本建设支出和成套设施设备购置与安装。

2、房屋、附属建筑物、设施设备、市政设施、广场绿地的更新、改造、大修理支出和特种设备的保养费用。

3、政府职能部门直接向甲方收取的检查、检测费用。

4、甲方水、电、煤、气等能源动力费以及备用发电机用柴油的购置费用。

5、甲方的通讯费、收视费与各项信息费用支出。

6、甲方职工餐厅设备、餐厨具和值班室等日常消耗用品及其他用品用具的购置和垃圾清运费。

7、所有权归甲方的设施、设备与物品的购置支出。

8、经甲方书面许可，乙方向甲方提供的物业管理服务以外的服务项目。

9、乙方以外的单位或个人直接向甲方收取的本合同约定项目以外的费用。

除上述由甲方承担的费用外，其他费用由甲方和乙方另行协商确定。

八、甲方权利义务：

1、甲方应保证向乙方提供本合同约定的服务项目必需

的动力供应、基础设施与设备。

2、甲方负责收集、整理乙方所需的全部图纸、档案、资料并向乙方移交。

3、甲方在其住所地为乙方无偿提供必要的办公、库房及宿舍场所。

4、甲方保证按期进行特种设备的保养，及时处理乙方提出的设备维修建议，保证设备正常。

5、及时对乙方提出的设备、消防等安全隐患做出调整和处理，否则造成损失的由甲方自行负责。

6、遵守双方协商约定的服务程序与制度，重要接待和会议提前通知乙方。

九、乙方权利义务

1、依照本合同约定的项目和标准向甲方提供高效、准确、及时的服务，保证服务质量达到合同要求。接受甲方的监督，及时处理甲方的意见和投诉，当日做出相关调整或将相关信息反馈给甲方。建立与甲方行政管理部门的定期沟通机制，及时了解甲方的需求。

2、建立服务中心，设立服务热线，完善畅通的服务渠道，及时处理甲方的服务需求。

3、购置物业管理服务的保洁、安全器具以及其他服务必需的并且不应由甲方提供的材料。

4、乙方负责聘用本合同约定服务项目所需的服务人员和管理人员。乙方聘用人员的工资、福利、服装等费用均由乙方自行负责，并负责为上述人员办理健康及有关劳动保

障、保险手续。乙方负责培训所聘任人员服务技能与意识。

5、乙方应保证聘用人员具有相应岗位的操作资格证书，按规定程序和方式作业。及时向甲方反映特种设备和成套设备的保养和维修需要。

6、在甲方履行设施设备相关义务后，乙方应保证合同约定服务项目的安全生产并承担相应的安全生产责任。

7、及时向甲方反映服务范围内的安全隐患，甲方应及时进行调整和处理。

8、乙方负责职工及领导餐厅厨师及服务人员的编制、管理及食料原材料的验收把关和餐厅食品加工制作等后勤保障服务工作。

9、妥善保管甲方移交的建筑及设备图纸、档案和资料。

10、乙方向甲方指定以外的单位或个人提供服务后的费用，由乙方直接收取。

十、违约责任

1. 甲方逾期付款，每逾期一日，以应付款项为基数按照合同订立时1年期1pr的标准向乙方支付违约金。

2. 乙方提供的服务不符合甲方要求的，乙方应当承担合同总价20%的违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应当予以补足。

十一、争议解决

本合同在履行的过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地人民法院起诉。

十二、其他条款

1、本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中未约定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

2、本合同未尽事宜，由甲乙双方另行协商，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。

3、本合同自双方签字盖章或盖章之日起生效。

4、本合同一式陆份，甲方持四份，乙方持二份，具有同等法律效力。

甲方：西安曲江新区
管理委员会

法定代表人：

（或委托代理人）：

签订日期：2015年6月1日



乙方：西安曲江如华物业管理
有限公司

合同专用章

法定代表人：

（或委托代理人）：

签订日期：2015年6月1日

