

渭南市博物馆物业服务合同

甲 方：渭南市博物馆

乙 方：渭南城投立通欣荣物业有限公司

签订时间：2026年 1月 1日



渭南市博物馆物业服务合同

甲方（需方）：渭南市博物馆

乙方（供方）：渭南城投立通欣荣物业有限公司

根据《中华人民共和国民法典》和有关法律法规，甲乙双方经友好协商，就渭南市博物馆物业外包服务项目达成一致，签订本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况：

物业名称：渭南市博物馆

物业类型：市政公共建筑类物业

物业位置：渭南市乐天大街中段南侧

房屋建筑面积：30834 m²

第二条 本合同相关名词的含义

1. 物业：是指博物馆各类房屋建筑及与之配套的设施设备和场地。
2. 物业服务区域：是指博物馆范围以内的各种建筑物、构筑物，以及相关配套的设施、设备、场所。
3. 大楼共用部位：是指大楼承重结构部位、户内外墙体面、天井、门厅、楼梯间、走廊通道、卫生间、设备间等。
4. 共用设施设备：是指本物业服务区域内，物业使用人共同使用的供电系统、给排水系统、空调系统（含自动控制）、通风系统、电梯系统、建筑物防雷设施及其他共用设施设备。
5. 物业使用人：是指实际使用物业的单位及部门。
6. 管理用房：是甲方给乙方提供的物业服务用房、库房等。

7. 本合同所称重大经济损失为：一次达到 3 万元以上或年累计达到 5 万元以上。

8. 日常消耗品：是指清洁用品、维修用品。

9. 固定资产：是指乙方为开展服务购置的使用寿命在一年以上的商品。

第二章 物业服务事项

第三条 双方约定的物业服务包括以下内容：

1. 日常维修、养护管理

馆内的维修、养护及办公楼的日常管理。包括楼外散水、楼顶、楼内门厅、楼梯间、走廊通道、会议室、卫生间、地下室、展厅以及相关的行人道、行车道等公共设施的日常维修、养护和管理。

2. 共用设施设备的运行

1) 办公楼、展厅及博物馆管辖的公共用设施设备的运行和日常管理，包含供配电系统、给排水系统、照明系统、通风系统、避雷系统、消防系统、广播系统、恒温恒湿系统等，建立相应的运行制度及操作规范，做好记录。

2) 所有运行人员按照规范持证上岗。

3) 制定节能措施，降低博物馆能耗。

3. 共用设施设备的维修

1) 日常修缮服务。负责服务范围内的门、窗、五金件、玻璃、锁具、洁具、灯泡、插销、排风扇、新风口、阀门、仪表的维修与服务；负责办公楼外灯具、阀门、仪表的维修与服务。

2) 办公楼、展厅及周边博物馆管辖的公用设施设备的维护、维

修，包含物业使用人共同使用的供配电系统、给排水系统、照明系统、通风系统及其他共用设施设备。按规范每年对建筑物防雷设施进行检测。

3) 弱电设施设备：消防系统、广播系统、节能照明系统、楼宇自控系统、多媒体播放系统等弱电设施设备的维修。

4) 空调系统的维保，负责日常小修及维保工作，严格按保养规定对空调系统进行保养、维修，定期对空调系统进行清洁，保证设备表面无灰尘，运转良好。

5) 委托专业第三方维保单位对电梯进行维护保养并安排年检，并承担相应的安全责任和由此产生的费用。

6) 消防系统设施设备的日常检查、维护、维修，乙方委托有资质的专业机构负责消防系统的联动调试并出具检测报告，并承担相应费用。灭火器更换由甲方负责。

7) 以上所有水、电、弱电、土建及五金类维修耗材单价 500 元以上的，由乙方根据博物馆项目实际情况向甲方申请，甲方负责购买。

4. 保洁服务

1) 负责物业服务区域公共环境的清洁保洁，包括大楼屋顶、阳台、楼内楼梯间、电梯间、走廊通道、会议室、接待室、地下室、公共卫生间以及相关的行人道、行车道、绿化带及其他公共部位的日常保洁服务。

2) 负责博物馆 VIP 会议室、展厅内除文物之外的保洁服务。

3) 负责保洁耗材购买，包含公共卫生间卫生纸。

4) 负责每年对化粪池清掏 2 次。

- 5) 负责绿化带卫生, 不包含绿化修剪、养护中产生的垃圾。
- 6) 负责定期对公共区域进行消杀及灭四害服务, 按照国家卫生城市标准执行, 配合采购人做好创文、创卫相关工作。
- 7) 负责生活垃圾清运。

5. 秩序维护及消防服务

1) 负责博物馆的公共秩序维护和安全防范工作, 包含公共区域、展厅、馆内及外围区域的安全巡视检查(不留死角)、来访人员引导、车辆引导、防汛紧急处置等。

2) 为馆内大型活动、书画展、物品展等, 配备专岗, 提供服务。

3) 博物馆是渭南市消防安全重点单位, 负责馆里消防服务包含消防控制室 24 小时值班(每班 2 人)、消防系统的日常检查、消防火灾报警的现场查实验证、突发事件处理, 做好消防教育宣传和培训工作, 建立消防档案。消防控制室值班人员必须持有《消防职业资格证书》。

6. 客户服务

负责项目的客服工作, 定期开展回访, 处理业主报修、投诉等工作, 及时跟进反馈。

7. 地面(含非机动车)停车场服务

负责车辆进出、停放的秩序及安全防范工作, 大型接待安排专人进行规范指挥。定时和不定时对车辆进行安全防范检查, 乙方仅提供场地的保洁、停放、交通疏导等物业管理服务, 并不负责车辆保管责任, 甲方应锁好自己的车辆, 做好车辆安全防盗。但车辆发生摩擦、碰撞、被盗等, 乙方有积极配合甲方处理的义务。

8. 其他服务

- 1) 配合开展文化、体育、展览等活动。
- 2) 各类应急突发事件处理。
- 3) 负责对博物馆各项改造施工进行管理。
- 4) 根据博物馆需求提供相应有偿服务。

第三章 物业服务质量标准

第四条 物业服务质量标准：

1. 保密性。要求物业工作人员遵守工作纪律，保守博物馆相关秘密，尤其是高级别文物及特展文物相关秘密。
2. 规范化和标准化服务。按照“全国物业管理示范大厦标准”“陕西省物业管理一级标准”及“质量管理体系”“环境管理体系”“职业健康安全体系”进行规范服务。
3. 物业管理服务中满足物业管理需要的工器具设备，须由投标人自行购买。
4. 建立规范的物业管理档案，按年度向采购人提交。
5. 员工统一着装，佩戴明显标识，工作规范，作风严谨。

第四章 物业服务期限

第五条 本合同的期限为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

第五章 物业服务费用

第六条 物业服务费的构成：

1. 物业服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
2. 物业公共部位、共用设施设备日常运行维护费用；
3. 物业服务区域清洁卫生费用；
4. 物业服务区域秩序维护费用；

5. 物业服务企业办公费用;
6. 物业服务企业固定资产折旧费;
7. 企业利润;
8. 法定税费。

第七条 物业服务费

1. 物业服务费:

1) 本物业服务年费用共计人民币 4474500.38 元, (大写: 肆佰肆拾柒万肆仟伍佰元叁角捌分), 前三季度每季度服务费用为 1118625 元, (大写: 壹佰壹拾壹万捌仟陆佰贰拾伍元整); 第四季度服务费用为 1118625.38 元, (大写: 壹佰壹拾壹万捌仟陆佰贰拾伍元叁角捌分)。

2) 本物业服务费中不含特约代办服务产生的费用, 具体费用根据实际发生金额另行结算。

3) 乙方需开具符合国家税务部门要求的合法有效的增值税普通发票方可申请服务费。

2. 物业服务费的支付:

物业服务费按每三个月结算, 第三个月 10 日前支付该季度物业服务费。

乙方账户为:

开户行: 中国工商银行股份有限公司渭南财富大厦支行

户名: 渭南城投立通欣荣物业有限公司

账号: 2605040909100042339

第八条 物业服务费实行包干制, 盈余或亏损由乙方承担。

第九条 其他费用:

1. 房屋、设施设备大、中修及更新改造项目、建设工程遗留项目，不包含在物业服务费中，根据需要乙方单独提报计划，由甲方承担。

2. 乙方可向业主提供有偿特约服务，按事先公布的有偿特约服务收费标准收取费用。

3. 工程质保期内非人为破坏的维修项目及材料由甲方负责，具体参照《房屋建筑工程质量保修办法》实施。

第六章 双方权利与义务

第十条 甲方权利和义务：

1. 审定乙方制定的物业管理方案、制度及其他管理规定。检查监督物业管理方案的实施及制度的执行。

2. 审核乙方从甲方处领取的耗材使用情况。

3. 交付乙方管理的物业达到设计和使用验收标准的要求。如存在质量问题，确保施工单位履行工程保修的责任和义务。

4. 为乙方提供必需的物业服务用房、工程技术资料，并在乙方服务期满且未获续约时予以收回。

5. 依据物业管理细则对乙方物业管理情况全面考核，依据考核情况结算物业服务费，经考核如乙方未达到合同约定要求甲方可减少支付相应服务费。

6. 甲方应为乙方提供必要的工作条件，协助乙方约束进驻大楼的工作人员遵守物业管理的各项规定。

7. 甲方须依据本合同规定及时向乙方支付物业服务费用及其他应由甲方实际承担的各项费用。

第十一条 乙方权利和义务

1. 制定履行办公楼物业管理服务制度、服务标准和相关方案，并报甲方备案。除需要特殊资质的单项服务外（如电梯维保、消防维保等），不得将本物业的管理服务责任转给第三方。
2. 承接本物业时，负责对共用部位、共用设施设备进行承接查验。
3. 依据本合同委托服务事项，向甲方提出合理化建议。
4. 发生安全事故，在采取应急措施的同时，及时向有关管理部门报告，做好救助工作。
5. 工作人员应遵纪守法，服从甲方管理，不得泄露秘密。工作人员发生的工伤、安全责任事故、财产损失与甲方无关。
6. 乙方需按照招标文件中提出的各项服务内容完全履行义务并达到甲方要求及相关物业服务标准要求。

第七章 合同的履行及违约责任

第十二条 乙方未完全履行合同约定义务或乙方提供的服务达不到合同约定标准，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍达不到约定服务标准的，甲方有权解除合同，并由乙方承担相当于合同总价款 20% 的违约金，且造成甲方经济损失的，乙方应据实赔偿，甲方有权在尚未支付的服务费中扣除乙方应承担的违约金、赔偿金，不足部分，由乙方据实承担。

第十三条 甲方行为违约导致乙方未能完成服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决造成乙方经济损失的，应予以赔偿。

第十四条 乙方及其工作人员若因故意或疏忽大意泄露甲方秘

密的，应赔偿给甲方造成的损失，包括但不限于调查取证费、交通食宿费、诉讼仲裁费、律师费等甲方为维权产生的一切费用。

第十五条 乙方工作人员在履行本合同义务过程中所发生的一切人身及财产损害（包括但不限于因自身原因突发疾病造成伤亡、上下班途中发生交通事故等）均由乙方自行承担，与甲方无关。

第十六条 以下情况乙方不承担责任：

1. 因不可抗力导致物业管理服务中断的。
2. 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。
3. 非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。
4. 乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身质量问题造成损失的。
5. 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方所采取紧急避险措施，造成甲方财产损失的。

第八章 其他

第十七条 本合同未尽事宜，双方应友好协商，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。本合同补充协议仍未规定的事宜，按照国家和地方有关法律法规和规章执行。

第十八条 对合同履行当中的争议，双方应友好协商，协商不一致时，可申请陕西省物业管理协会调解，仍不能取得一致时，可向合

同履行地法院提请诉讼。

第十九条 本合同签订后，不以法定代表人改变而改变。合同履行期间，如遇不可抗力（国家大的政策调整、地震、战争等），导致合同无法履行，双方免责。

第二十条 乙方应提前进场，熟悉掌握情况，介入大楼的查验、设施设备调试，接受相关培训。

第二十一条 乙方承担其聘用的本物业服务工作人员的人身安全、疾病及其他责任。

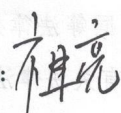
第二十二条 本合同一式陆份。甲乙双方各执贰份，渭南市政府采购中心、渭南市财政局采购管理科各备案壹份，本合同经双方签字盖章后生效。

附件：2026年博物馆物业费用表

甲方：
采购人名称
(盖章)

地址：渭南市乐天大街中段

邮编：714000

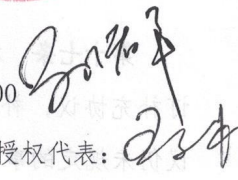
法定代表或授权代表：

日期：2026年1月1日

乙方：
供应商名称
(盖章)

地址：

邮编：714000

法定代表或授权代表：

日期：2026年1月1日