

泾河市监局物业管理服务项目合同

甲方：西咸新区市场监督管理局泾河新城分局

住所：陕西省西咸新区泾河新城泾河大道中段产业孵化中心 1 号楼四
层

法定代表人：杨鹏飞

联系电话：029-36385595

（以下简称“甲方”）

乙方：陕西省西咸新区泾河新城城市综合服务有限公司

住所：陕西省西咸新区泾河新城产业孵化中心 3 号楼 C 区

法定代表人：李永健

联系电话：029-36390885

（以下简称“乙方”）

为明确甲、乙双方的权利和义务，根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规、规章及其他规范性法律文件的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方提供产业孵化中心项目物业服务事宜（以下简称“本项目”），订立本合同。

第一部分 物业项目概况

第一条 甲方物业项目基本情况：项目位于陕西省西咸新区泾河新城产业孵化中心 1 号楼四层 10401-10411、10413-10415、10417、10419-10420 室，面积为 1698.98 m²；1 号楼三层东南角区域，面积为 369.28 m²；面

积合计 2068.26 m²（具体面积以实际测量为准），房屋性质：办公楼，房屋用途：办公用房。具体服务区域以经甲乙双方共同书面确认的委托管理服务区域确认单为准。

第二部分 委托管理事项

第二条 委托管理内容

2.1 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院等；

2.2 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、共用照明、中央空调、供暖锅炉房、楼内消防设施设备、电梯；

2.3 公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理、包括道路、室外上下水管道、化粪池、泵房、停车场；

2.4 公共绿地的养护与管理；

2.5 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育场所；

2.6 公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集；

2.7 交通与车辆停放秩序的管理；

2.8 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤；

2.9 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料等。

第三部分 服务期限

第三条 本合同有效期自 2025 年 2 月 1 日起至 2028 年 1 月 31 日止（共计 36 个月）。合同期满，双方根据实际情况另行协商续约事宜。

第四部分 费用标准和缴费方式

第四条 收费标准:

4.1 基础物业服务为: 11.4元/平方米/月, 含税; 物业服务费用计算方式为物业服务建筑面积 $\times$ 物业服务费用单价。

4.2 室内增值服务费用单价为: 12.6元/平方米/月, 含税; 室内增值服务月费用计算方式为使用的增值服务建筑面积 $\times$ 增值服务费用单价。

4.3 根据“第四条 4.1、4.2”测算标准, 本项目月度物业服务费用为 ¥49638.24 (大写: 肆万玖仟陆佰叁拾捌元贰角肆分); 该服务期内物业服务费用为 ¥1786976.64 (大写: 壹佰柒拾捌万陆仟玖佰柒拾陆元陆角肆分)。以上所涉及的各项费用单价均为含税单价, 具体结算金额以乙方每月出具并签字确认的费用确认单记载为准。

4.4 基础电费: 据实结算, 按照政府相关部门规定的基础电价收取, 计算方法为基础电费单价 $\times$ 每月耗电量 (每月耗电量以抄电表为准), 具体结算以甲乙双方出具的费用确认单为准。

4.5 公摊能耗费: 据实结算, (公摊能耗包含公共区域照明、共用部位以及设施设备的能耗费用) 具体结算以甲乙双方出具的费用确认单为准。

4.6 水费: 0.88元/月/平方米, 计算方法为水费单价 $\times$ 建筑面积, 最终水费价格以公示的价格为准; 月度用水费用为 ¥1820.07 (大写: 壹仟捌佰贰拾元零柒分); 合同期用水费用为 ¥65522.48 (大写: 陆万伍仟伍佰贰拾贰元肆角捌分), 具体结算以甲乙双方出具的费用确认单为准。

4.7 夏季制冷费: 单价为 10元/平方米/月, 使用时间为每年度的6月5日至9月5日, 共3个月, 具体结算以甲乙双方出具并签字确认的费用确认单为准。

4.8 冬季供热费: 单价为 7.5元/平方米/月, 使用时间为每年度的11月15日至第二年3月15日, 共4个月; 具体结算以甲乙双方出具的费用

确认单为准，合同有效期内，遇价格调整时，按照调价后文件标准执行）。

4.9 停车位物业服务费为：80.00 元/车位/月，含税；停车位物业服务月费用计算方式为：使用单个停车位物业服务费用 × 实际录入车辆数。暂定停车位 30 个，月度停车位物业服务费用暂定为¥2400（大写：贰仟肆佰元整），合同期停车位物业管理服务费用暂定为¥86400（大写：捌万陆仟肆佰元整），实际支付费用以双方签字确认的费用确认单为准。

4.10 上述未尽收费事宜和任何与本合同有关内容、费用的变更事宜，由甲乙双方另行约定费用标准并签订补充合同，乙方按照补充合同约定另行收费。

4.11 合同有效期内，若有关部门调整上述费用收费标准的，从调整之日起，由乙方按照调整后的标准向甲方收取。合同期内，若政府新增收费项目，该新增费用由乙方按实际测量的建筑面积向甲方分摊收取。

第五条 费用缴纳方式

5.1 物业服务及增值服务费用按月支付，乙方于每月 15 日内前向甲方出具上个月《物业服务费用确认单》，经甲方核对无误后，甲方应于收到《物业服务费用确认单》后 15 个工作日内，乙方提供物业服务相应税率的等额完税发票后；按照本合同约定向乙方支付相应的物业服务费用，供暖费、制冷费用为每个采暖、制冷周期开始前 30 个工作日内一次性付清制冷/采暖费用，如采暖、制冷费收费标准在采暖、制冷周期内因发生政策性调整而提高，甲方应在政策性调整 15 个工作日内向乙方补足提高部分的费用。甲方须按月以转账方式向乙方按时、足额支付物业管理服务费、新增项目服务费用（如有）及合同履行过程中产生的相关费用等当季度全部费用，上述费用的支付须在次月 15 号之前完成。

5.2 物业服务费均以银行转账形式支付，乙方确保其提供开户银行及

其账号（如下）的准确性。若因乙方提供银行账号错误原因导致乙方无法收到款项的，后果乙方自行负责。

乙方账户名称：陕西省西咸新区泾河新城城市综合服务有限公司；

开户行：中国建设银行泾阳县支行；

账 号：61001637308052508515。

5.3 为保证服务质量，执行本合同相关的所有通知、函件、及执行细节等，均应通过如下联系人及联系方式进行沟通：

甲方联系人：马一丹

电话：15829182612

乙方联系人：赵飞飞

电话：15094099982

如任意一方需要变更上述联系人或联系方式的，应当于变更前3个工作日内通知对方，如因未及时通知对方导致核对迟延的，由迟延通知方承担责任。

第五部分 双方的权利和义务

第六条 甲方的权利和义务

6.1 监督乙方的物业服务行为，就物业服务的有关问题向乙方提出书面意见和建议；

6.2 遵守本合同相关约定，接受乙方的物业管理和服务，对甲方在物业服务和管理中需要的证、照等材料，积极配合提供。在政府出台新的法规、政策时，应遵守相应的规定；

6.3 按本合同约定的数额和时间按时、足额向乙方支付物业服务费、新增项目服务费用（如有）及合同履行过程中产生的相关费用。甲方超出合同约定以外的服务内容，双方以书面形式另行协商确认增项服务费用；

6.4 在本物业服务协议范围内,甲方不得有下列行为:

6.4.1 损坏房屋承重结构、主体结构,破坏房屋外貌(含外墙、外门窗、阳台等的颜色、形状和规格),擅自改变房屋设计用途、功能和布局;

6.4.2 占用或损坏楼顶平台、楼梯、楼梯间、通道、屋面、平台、道路、停车场等共用场所(地);

6.4.3 占用、损坏或擅自移动供电、供水、供气、通信、排水、排污、消防、监控、路灯等公用设施设备;

6.4.4 擅自在房屋外墙加设檐蓬、烟囱、天线等物件以及违章搭建;

6.4.5 践踏、占用绿地,毁坏绿化,损坏、涂画公共标志和建筑物品;

6.4.6 随意倾倒、堆放、丢弃垃圾或杂物,高空抛物;

6.4.7 擅自在物业共用部位或公共场所悬挂、张贴、涂写、刻画、设立广告牌;

6.4.8 放置超过安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性物品,排放有毒、有害物质或者发出超过规定标准的噪音;

6.4.9 未经有关部门批准设置摊点;

6.4.10 利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动;

6.5 甲方应配合乙方维护公共秩序及公共环境,自觉遵守有关法律、法规规定及本协议规定,爱护并正确使用房屋及内部设施;

6.6 甲方应遵循安全、消防等管理规定,自觉保护人身及财产安全,应对自己财产采取有效的安全防护措施;因自身采取安全措施不够或自身原因所造成的损害及损失,由甲方自己承担,造成乙方损失的,还应当承担对乙方的赔偿责任;

6.7 按照安全、公平、合理的原则,甲方应正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系,不得侵害他人

的合法权益。

6.8 在服务过程中,乙方若增减或更换人员需提前告知甲方,甲方有权参与筛选符合工作要求的物业人员。

6.9 甲方负责向乙方无偿提供用水用电、水电接口位置应便于工作人员使用。甲方应当配合乙方进行项目实施的协调、检查验收及技术指导工作,保证水、电畅通,若因水、电未能及时提供,致使乙方无法正常使用从而影响服务进程时,由甲方自行负责。

6.10 甲方对使用人及访客等违反本物业的物业服务制度等造成的损失、损害向甲方承担连带赔偿责任。

6.11 根据法律法规等规范性文件规定及合同约定,甲方应履行的其他义务。

第七条 乙方的权利和义务

1. 有权要求在完成物业服务工作的基础上甲方按合同约定如期如数支付包括但不限于物业服务费用等全部服务费用。

2. 依据甲方用人要求,选用管理人员和其它物业人员,但须符合国家相关的法律法规。

3. 有权要求甲方负责配合工作中遇到的困难和问题。

4. 有权选择专业物业管理公司进行项目物业管理工作,但必须提前告知甲方。

5. 严格按照合同及附件内容履行义务。

6. 乙方应将拟定的用人对象、工作流程、管理制度、培训计划、卫生标准等文稿向甲方备案。

7. 在合同执行期间,应遵守安全生产有关管理规定及甲方的规章制度。因乙方过错导致的财产与工作人员损害以及给第三方造成的人身财产损

失,由乙方承担全部责任。因乙方过错对甲方设施、设备造成严重损坏的,乙方负责赔偿并负担由此产生的其他后果。

8. 保证物业管理用房内所有设施的完好,如有损坏,由乙方承担维修费用。

9. 制止甲方违反物业管理规章的行为,对甲方违反法规、规章的行为,提请有关部门处理,因此造成的损失,由甲方自行承担损害赔偿责任。

10. 乙方有权在合同期限内自行选聘专业公司承担本物业专项服务业务并由甲方向上述选聘公司支付相关费用;

11. 对物业管理范围内,访客及非甲方人员发生的违反本物业服务制度的行为有权进行制止。乙方不承担甲方人身及财产的保险和保管。

第六部分 合同解除

第八条 本合同期限内,经双方协商一致可以解除本合同,解除合同须双方签订书面的解除协议,合同自解除协议生效之日解除,合同解除不影响双方合同已发生的费用的承担。

第九条 甲方或乙方发生重大违约情形,导致合同无法继续履行时,合同守约方可单方面解除合同,本合同自解除通知到达违约方时解除。违约方应向守约方支付全年物业服务费的10%作为违约金,违约金不足以弥补其损失的,违约方还应承担守约方全部经济损失。

第十条 发生以下情形之一时,乙方有权单方解除本合同,且不视为乙方违约,本合同自解除通知到达甲方时解除:

10.1 甲方延期支付或无正当理由未全额支付物业服务费、新增项目服务费用(如有)及合同履行过程中产生的相关费用等费用的;

10.2 甲方违约行为造成乙方重大损失的,或导致本合同难以继续履行的;

10.3 甲方发生其他违约情形，导致本合同难以继续履行的。

第十一条 发生以下情形之一时，甲方有权单方解除本合同，且不视为违约，本合同自解除通知到达乙方时解除：

11.1 合同期限内，乙方在项目区域内从事违法活动的；

11.2 乙方违约行为造成甲方实际损失金额在 5000 元及以上的；

11.3 乙方发生其他违约情形，导致本合同难以继续履行的。

第十二条 发生不可抗力、意外事件，导致本合同难以继续履行的，甲乙双方可协商一致签订书面的解除协议，本合同自解除协议生效之日解除。

第十三条 本合同的解除不影响违约责任和纠纷解决条款的效力。

第七部分 违约责任

第十四条 甲方违约责任

14.1 如因可归咎于甲方及其工作人员的原因，造成乙方未能做好物业管理工作，乙方未完成本合同约定的物业管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应赔偿乙方受到的全部损失（包括实际损失及预期利益损失）并赔偿合同总价款 10% 作为违约金。

14.2 因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担全部责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。

14.3 甲方逾期不支付合同价款的，每逾期一日，应当向乙方支付未付金额 0.1% 违约金；逾期超过 30 日，乙方有权单方解除本合同，并要求甲方支付合同价款的 10% 违约金，违约金不足以弥补乙方全部损失（含实际损失和预期利益损失）的，甲方应予补足。

第十五条 如因乙方原因，乙方未能做好物业管理工作，不能完成合

同约定服务内容,或直接造成甲方经济损失的,乙方应赔偿甲方受到的实际损失并按照年物业服务费的10%承担违约责任。

第八部分 其他

第十六条 本合同由双方法定代表人或委托代理人(须持授权委托书)签字或加盖法人章,并加盖公章或合同专用章后生效,合同共一式陆份,甲方持叁份,乙方持叁份,具有同等法律效力。

第十七条 本合同在执行中如有重大变化,由甲乙双方协商另行签订补充协议,同本合同具有同等法律效力。

第十八条 合同有效期内,遇政府部门关于物业价格调整时,按照调价文件规定执行,具体费用以经甲乙双方书面确认后实际出具的费用确认单为准。

第十九条 本合同约定的双方地址适用于双方各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达,同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

第二十条 本合同执行中发生争议,由双方协商解决;协商解决未果时,可向乙方所在地人民法院诉讼解决。

附件:物业服务标准

(以下无正文)

(签署页无正文)

甲方：西咸新区市场监督管理局泾河新城分局

法定代表人(或委托代理人)：

签字日期：2025年 / 月 20日



乙方：陕西省西咸新区泾河新城城市综合服务有限公司

法定代表人(或委托代理人)：

签字日期：2025年 / 月 20日

