物业服务合同

甲方：咸阳市秦都区文化和旅游局

乙方：咸阳正凯利昌物业有限公司

一、服务条件

（一）服务地点：甲方指定的地点

（二）服务期：合同签订并生效后 1 年

根据《财政部关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》（财库〔2014〕37 号）有关规定，本项目在合同期满前，甲方将对乙方进行考核，根据服务满意程度，甲方有权决定是否续签合同，累计合同履行期限不超过 3 年。

二、合同价款

服务期限：2026 年 10 月 1 日至 2027 年 9 月 30 日。（合同到期后，甲方可根据乙方的服务情况进行考核，考核通过后另行签订合同）

合同总价：823488元（人民币大写：捌拾贰万叁仟肆佰捌拾捌元整），其中不含税价格为：776875.47元（人民币大写：柒拾柒万陆仟捌佰柒拾伍元肆角柒分），税金为：46612.53元（人民币大写：肆万陆仟陆佰壹拾贰元伍角叁分），合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

三、款项结算

（一）支付方式：银行转账

（二）货币单位：人民币

（三）结算方式：保洁六人，每人每月4120元，保安七人，每人每月6272元，甲方按月进行实际考勤后支付。

甲方于每个月结束后进行考勤，考勤合格并收到乙方开具的正式发票（含税价）后，甲方按合同约定支付物业服务费用。乙方提供合法的增值税普通发票（含税价）、资金申请单等资料后，甲方在 10 个工作日内支付。乙方未按约定开具发票或开具的发票不合法、不合规的，甲方有权延迟付款且不视为违约。

四、在签订合同前，乙方应按照磋商文件第三章《磋商内容及采购要求》中所有承诺事项要求落实，如未在规定时限内按要求完成所承诺事项的，则视为主动放弃成交资格。

五、服务保证

（一）人员雇佣及工资标准

1、乙方须保障人员待遇不得低于甲方所在地最低工资标准和社保最低缴费额。

2、因乙方员工引起的劳动关系问题由乙方负责。

（二）乙方提供服务时，服务要求应按不低于国家、省、市有关部门规定的质量标准执行。

1、乙方承诺工作人员按磋商文件落实，具体人员要求与甲方协商确定。

六、服务承诺

（一）以响应文件、澄清表（函）、合同和随服务的相关文件为准;

（二）乙方应制订具体的质量保证措施及质量保证和相关服务承诺。乙方所有的工作除应按乙方的内部流程实施外，还应接受甲方随时检查。如因质量未达到目标，甲方有权要求其整改;

（三）甲方定期和不定期地对乙方管理服务进行检查和抽查，检查记录和整改时限反馈乙方，乙方应无条件落实到位;

（四）甲方可随时要求乙方在甲方的监督下进行满意率调查;

（五）乙方提供合同规定的人员、物资、设备，数量符合要求;

（六）乙方在服务期内，圆满完成合同约定的服务内容;

（七）乙方在合同期内，圆满完成甲方要求的临时性服务内容。

七、违约责任

（一）按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

（二）乙方未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求，甲方有权对乙方发出整改通知；经甲方通知后 15 日内，乙方仍未按合同要求提供服务或服务质量不合格的，甲方有权终止合同，并要求乙方支付合同总金额 20% 的违约金。

（三）任何一方无正当理由不得解除本合同，确需解除的应提前一个月通知对方，并赔偿对方一个月服务费。

（四）乙方在服务过程中因自身原因发生任何安全事件或责任事故，均由乙方承担所有赔偿责任，且甲方有权单方面解除本合同，如因此对甲方造成任何损失或致使甲方承担任何责任的，甲方有权向乙方全额追偿。

（五）乙方违反合同所约定之义务，影响合同约定区域的安全或导致甲方其他方面损害，经甲方三次警告仍无整改，甲方有权单方面终止合同，并要求乙方支付合同总金额 20% 的违约金。

（六）乙方在提供的服务中未达到合同规定的相关质量标准，甲方将有权责令其限期整改，经甲方书面通知整改后仍未达到标准，扣除乙方当月服务费的 1%-5%。

（七）乙方应当严格管理工作人员，因乙方工作人员的行为给甲方造成损失的，乙方应承担连带赔偿责任。

（八）在甲方没有违约的情况下，乙方若中途擅自停止服务，不能履行合同给甲方造成损失的，乙方应赔偿给甲方造成的一切损失，乙方擅自停止服务超过15日的，甲方有权终止合同，乙方应向甲方支付合同总金额的 20% 违约金。

八、争议解决

执行本合同中产生纠纷，由甲乙双方协商解决；协商不成，向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

九、解除合同

如发生下列任意一项，甲方有权责令整改并向上级主管部门报备解除合同，并要求乙方赔偿相关损失及承担相关法律责任。

（一）考核不合格，拒不改正、影响服务质量或损害国家利益的。

（二）因乙方原因导致重大火灾、伤亡、档案丢失等。

（三）发生重大安全事件隐瞒不报。

（四）其他违反法律、法规和规章制度行为，造成恶劣影响的。

十、甲方和乙方的权利义务

（一）甲方的权利与义务

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益;

2、审定乙方拟定的物业管理制度;

3、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

4、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

5、负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，根据管理需要向乙方提供房屋相关资料和设备、设施的安装使用和维护保养技术资料;

6、按期支付物业管理费用;

7、在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件的，甲方应积极配合乙方采取必要的紧急避险措施;

8、提供乙方所需的水、电供给，必要的管理办公用房、工具、材料存放库房。甲方不提供乙方员工宿舍，员工住宿由乙方自行解决;

9、甲方监督乙方依照本合同规定内容所进行的管理和服务活动，组织对乙方工作综合考评，如出现乙方管理不善造成甲方重大经济损失的情况，甲方有权终止合同并要求乙方给予赔偿;

10、甲方有权在乙方出现以下问题时，单方解除合同:

（1）经查实因乙方原因造成重大安全事件或安全事故;

（2）连续三个月考核不合格的;

（3）本磋商文件涉及单方解除合同的其他情形。

（二）乙方的权利与义务

1、根据有关法律法规、投标文件及本合同的约定，制订物业管理制度、方案，根据甲方核定的物业管理制度、方案自主开展物业日常管理服务活动;

2、按甲方要求及时如实向甲方报告物业管理服务实施情况;

3、征得甲方同意可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；如因选聘的专营公司服务造成任何损害后果的，乙方与专营公司承担连带责任;

4、负责编制年度计划、方案，经双方议定后由乙方组织实施;

5、向甲方工作人员和其他使用人告知物业使用的有关规定，并负责监督;

6、建立、妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案，并负责及时记载有关变更情况;

7、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能;

8、因乙方在管理中的过错或违反本合同的约定进行管理造成甲方或第三人损失的，乙方应依法承担赔偿责任;

9、乙方自行承担办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公用品，自行承担所有人员服装费用，但服装样式需经过甲方认可;

10、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，确保移交的资料和设备、设施完好无缺;

11、乙方在委托服务期间，应建立三级检查制度，即保洁员自查、保洁主管日常检查和管理人员重点抽查，确保整个服务区内外及时清扫、养护区域，保持环境整洁；自觉接受政府物业管理主管部门及有关部门的监督、指导；自觉接受甲方的检查监督，当发现问题予以处罚，乙方不得敷衍拒签；自觉接受甲方的考核评定，考核评定结果送达后，应愉快接受，不得抵制;

12、乙方工作人员必须遵守甲方的相关管理制度，服从甲方的管理。乙方就管理服务中存在的问题，每周至少与甲方沟通一次，提出解决办法，每个月就服务情况向甲方进行总结汇报;

13、乙方自行聘用所需工作人员，依照《中华人民共和国劳动法》相关规定与其工作人员签订劳动用工合同，所聘工作人员

均为乙方员工，与甲方无劳动关系；乙方员工均须着装整齐、佩戴工号牌，保证所聘用的人员符合从事保洁及保安服务工作健康要求，无犯罪记录并具有有效的身份证、健康证；所聘员工的体检、卫生管理、治安管理等费用由乙方承担；

14、在受委托服务期间，乙方应加强对员工的管理，加强思想教育和职业道德教育，进行服务礼仪、作业技能的培训，不断提高服务质量，强化安全服务意识，所聘员工若发生事故，由乙方承担全部责任；

15、乙方人员在服务中因操作不当、工作责任心不强等原因导致的一切纠纷、投诉、责任事故等问题由乙方负责解决；

16、乙方应积极参加甲方主持召开的有关环境工作会议、节能节水工作会议和其他专题会议，听取干部职工、群众对服务区域环境的意见反馈，共同分析和解决工作中存在的问题，按照甲方的要求，按时保质、保量地提供优质服务，保证甲方满意；

17、乙方在服务期内，必须按甲方要求做好国家法定节假日期间的保洁工作，积极配合、参与甲方各类重大活动；

18、乙方在委托服务期内，对所使用的办公用房和固定资产必须妥善维护和保养，并承担相应维修费用；

19、合同到期后，如乙方不再继续服务，投入的所有设施设备由乙方自行处置，甲方不予接收；日常维修已使用的设施、材

料归甲方所有；维修更换后的设备和材料归甲方所有，并交甲方集中存放；

20、乙方不得将本合同项目擅自转让第三方经营，不得擅自在物业管理区域内从事物业管理相关服务以外的经营活动；

21、乙方负责处理解决外包范围内与地方相关部门的问题；

22、乙方聘用员工仅与乙方发生劳动关系，乙方应承担与管理服务有关的直接运营费用；该费用包括但不限于下列费用：乙方员工工资、社保费用，培训材料、与承担管理服务有关的所有清洁材料、工具、消耗品、服装和其它费用，乙方公司法定税费，物业管理日常办公费用等费用；

23、乙方不得利用甲方的名义注册登记和在外签订任何形式的合同、协议等，由此造成的后果由乙方负全部责任，甲方有权依法追究乙方相应的法律责任；

24、政策、法规规定由乙方承担的其他责任。

十一、合同生效及其他

（一）本合同自双方签字盖章之日起生效。

（二）本合同一式四份，甲、乙双方各执贰份。

（以下无正文）

甲方：

法定代表人或委托代理人：

乙方：

法定代表人或委托代理人：

签订日期：