

商事法庭南区物业管理服务合同

西安浐灞国际港

合同编号:



(1) 公共环境卫生，公共场所，房屋公用部位的清洁、生活垃圾的收集和清运。

乙方负责定期提供以下保洁服务：

3. 保洁服务内容

乙方负责共用设施设备及其运行的维护和管理，共用设施设备是指公用的上下水道、落水管、水箱、加压水泵、供电线路、通讯线路、照明、空调系统、消防设施、道路、沟渠、池、井、车场车库、公用设施设备等等，确保消防通道畅通。

2. 房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

乙方负责房屋及设施设备的维护管理工作，保持办公区内设施设备完好，尽可能延长其使用寿命；房屋地面、墙面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等部位要做好日常养护

1. 房屋共用部分的维护和管理

(一) 物业服务内容

第三条 物业服务内容和收费标准

服务期限届满后，经双方协商一致可续签本合同。

本合同服务期为 2025 年 1 月 1 日—— 2025 年 12 月 31 日；

第二条 服务期限

(三) 物业管理费计算面积：1673.3 平方米

(二) 物业服务区域：3 层西侧

(一) 物业服务区域名称：商事法庭南区

第一条 房屋基本情况

一致签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》和《陕西省物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，就乙方为物业承租方甲方提供物业管理等服务，甲方向乙方支付物业服务费等事宜，经双方协商

法定代理人：孟志远

住址：安国聆港务区港泽麓 3369 号 816 室

乙方：西安港物业管理有限公司

法定代理人：

住址：安市未央区二环北麓东段 569 号

甲方：西安市人民检察院

对 301、303、307、309、311、312 房间每周进行不少于一次的常规保洁，对 303 房地毯每年至少进行一次清洗。

(2) 蚊虫消杀、公共区域防疫消杀。

4. 保安服务内容

乙方负责以下保安工作：

(1) 本物业管理区域内的公共秩序维护，协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序。

(2) 24 小时固定地点的安全监控和安保人员不定期的巡视。

(3) 外来人员、车辆大及件物品出入登记备案。

5. 停车场管理义务与职责

(1) 确保停车场设施正常运行。

(2) 负责机动车、非机动车的有序停放与管理。

(3) 定期负责维护停车场各项设施设备维修保养。

(4) 负责停车场及外广场公共区域每日卫生清洁打扫工作。

(5) 不承担车辆及车内物品的保管、保险责任。

6. 会议服务内容

乙方明确 1 人协助甲方提供会议保障服务。在甲方召开重要会议、重大活动期间根据需要适当增加服务人员。

7. 乙方为甲方提供报刊信函的接收、代管及分发服务。

(二) 物业服务收费标准

1. 甲方承租租赁物的年度物业服务标准为：¥99398 元（大写：玖万玖仟叁佰玖拾捌元整）。

2. 物业服务期限内，甲方对房屋进行二次装修、设施设备维修改造费用，均由甲方自行承担。

第四条 物业服务费结算和支付方式

1. 结算方式：

物业费按年度结算费用；

2. 支付方式

(1) 甲方应于本合同签订后 10 日内向乙方一次性预缴本年度物业费，即 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日全部物业服务费。乙方应向甲方开具物业费缴费通知单（见附件（载明收款单位、开户银行、转账账号，缴费日期等），甲方应按照缴费通知单记载的日期、费用金额缴纳首期物业费。乙方在甲方缴费完成后并向乙方出具缴费凭证后，乙方向甲方开具相关缴费收据，30 日内开具符合税法规定的增值税发票。

(2) 甲方通过银行转账方式将相关费用支付至以下账户，视为履行付款义务。

乙方账户名称：西安港物业管理有限公司

开户银行：民生银行西安雁塔路支行

银行账号：662006285

(3) 未经乙方书面同意，甲方不得将付款义务转移给第三方，否则应向乙方承担逾期付款的违约责任。如甲方委托乙方向第三方履行付款义务的，乙方有权在相关费用

基础上计提 10% 的服务费及税金。

第五条 甲方权利和义务

1. 甲方有权根据本合同的约定，以及乙方物业服务相关规章制度，使用公共区域设

备。

2. 甲方有权监督乙方各项物业服务的实施情况；有权向乙方书面投诉物业服务方面

存在的问题。

3. 甲方有义务服从并遵守乙方制定的各项物业服务规章制度，同时甲方应保证其雇员、访客，以及受甲方许可进入本物业项目范围内的人员在使用、管理、维护该物业过程中遵守本合同及乙方上述规章制度。因甲方的雇员、访客及其受甲方许可进入物业范围内的人员在使用、管理、维护该房产过程中的过错行为、过失行为、侵权行为、侵害行为造成人身伤害或财产损失，均由甲方承担相应的法律责任和赔偿责任。

4. 甲方进驻物业项目后，不得私自改变建筑原貌。甲方房屋设置店招、发布户外广告等，应按照国家统一款式和质地等要求设计或编制方案，必须提前书面提交乙方确认，并自行向政府主管部门（如工商、城管、市容办、灯光办等）申报，经上述主管部门批准后方可实施，费用由甲方自行承担。未经乙方允许不得在建筑物外部（包括但不限于外立面）、建筑物周边及内部公共空间、墙面、室内窗户部位安装、张贴、悬挂设置广告、灯箱招牌等设施，不得影响建筑物内外景观，不得以任何形式遮盖、占用、阻挡公共区域、公共通道及消防逃生通道，以及窗户、通风管道、暖气、空调等空气出入口处，因上述原因造成人身伤害或财产损失，甲方应承担相关法律责任和赔偿责任。

3. 乙方负责服务范围内公共设施设备的维护、保养工作。
- 传教育，做到发现问题及时处理。
2. 乙方负责服务范围内的安保、消防工作，确保消防通道畅通。定期组织相关宣传教育。
1. 乙方负责服务范围内公共区域和外部周边环境清洁卫生工作。
- ### 第六条 乙方权利和义务
- 方，并自行承担相关法律责任及赔偿责任。
13. 甲方违反本合同约定导致发生生产安全事故的，应依法上报事故并及时通知乙方。甲方自行办理其场所内人身、财产等的保险。
12. 甲方对自己的财产及人员安全，应承担相应的安全防护义务和做好安全防护措施。甲方自行承担相关法律责任。
11. 甲方将房屋出租给第三方使用或进行二次转让时，应及时书面通知乙方，并付清本合同约定的全部物业服务费用和其它费用。因甲方未及时通知给乙方或者甲方出租的第三方违反本合同约定给乙方造成经济损失的，甲方应与物业实际使用人共同向乙方的第三方连带清偿责任。
10. 由于安全隐患启动应急预案，或毗邻部位抢险的，甲方应给予配合，经有关部门同意，必要时乙方可以采取应急处置手段，所造成的损失由责任方根据法律相关规定和政府行政部门认定原因和责任予以处理。
9. 甲乙双方明确房屋设备设施的管理界限及范围，根据上述界限和范围区分各自应承担的责任。具体责任界限为：甲方承担室内自用设备的维修及养护，包括室内公共设备的维护；乙方负责室外公共设施、设备的维修和养护。如室内设施设备发生毁损，甲方应及时维修，甲方不及时维修的，乙方可自行或委托第三方维修，甲方需给予配合，因此产生的合理费用由甲方承担，甲方逾期不支付的，乙方可从保证金中抵扣。
8. 甲方经营产生的办公、生活垃圾，应集中分类堆放在乙方指定地点，由乙方负责统一清运，严禁乱弃乱放垃圾。
7. 甲方利用房屋从事的经营业态，应符合国家法律法规和政府许可范围。经营特定娱乐、餐饮等特殊行业的，应事先经政府工商、环保、防疫、治安、城管、消防等部门核准，取得许可证照后方可开业。
6. 甲方按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害第三方的合法权益；如因甲方或其他物业实际使用人自身原因造成公用设施设备损坏，或导致第三方人身伤害或财产损失的，甲方应自行出面解决由此引发的纠纷，并承担因此导致的全部损失及后果。
5. 如果甲方对使用的物业进行二次装修，应提前向乙方提交书面申请，通过乙方审核后，按照乙方制定的《二次装修管理规定》进行施工，装修过程中应服从乙方现场监管。如装修涉及需向政府有关部门报审的，则甲方应获得批复后方可施工。

4. 乙方要求甲方清除或拆除房屋内造成消防等安全隐患的不合格建筑物、安装物。甲方拒不拆除或清理的，乙方有权书面要求其限期整改并恢复原貌，甲方在限期内仍拒绝整改的，乙方有权直接委托第三方代为整改并确定所需费用，相关费用由甲方全部承担，并从保证金中予以扣除，不足部分有权向甲方追偿。
5. 乙方负责制定统一规范的车辆停放相关规章制度。
6. 发生紧急情况 and 突发事件时，乙方有责任采取应急措施，最大限度减少各方面的损失。
7. 乙方应认真对待甲方投诉，凡属物业服务问题的要及时解决，并将结果通知甲方。
8. 房屋公用部位、共用设施设备小修原则上不超过 24 小时；水电急修在接到甲方报修通知后，原则上 2 小时内到达现场。
9. 乙方有权按照本合同的约定收取相关费用，不得擅自提高收费标准和增加收费项目。
10. 乙方应按本合同约定，提供质价相符的服务，如服务不到位，甲方可要求乙方限期整改。
11. 乙方对本合同约定物业服务区域内非因乙方原因造成的人身伤害或财产损失，不承担任何法律责任或赔偿责任。
12. 乙方可将本物业管理区域内的物业服务委托给专业性服务企业，乙方有权委托第三方向甲方收取物业服务费、代乙方履行物业管理事宜。
- ### 第七条 乙方免责情形
1. 因不可抗力导致物业服务服务中断的；
- 本合同所称的不可抗力是指由于地震、台风、暴雨、火灾、战争，以及其他不能预见情况，并且对其发生和后果不能防止或避免的人力不可抗拒事件，而致影响任何一方不能履行本合同或无法按照合同约定条件继续履行时，遇有上述不可抗力的一方，应立即通知对方，并在 15 日内提供不可抗力详情，以及合同不能履行的有效证明文件。双方根据证明文件协商解决是否解除本合同。
2. 非因乙方原因导致的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视，以及其他共用设施设备运行障碍造成甲方人身损害或财产损失的，乙方不承担任何赔偿或补偿责任。
3. 乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵或甲方自行改造造成损失的；
4. 因维修保养物业共用部位、共用设施设备需要且事先已采用合理方式告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
5. 因非乙方责任而出现需要维修的项目，但甲方或使用人不配合或乙方采取紧急避险而造成的损失，乙方采取紧急避险造成损失的，由引起险情发生的人承担责任；

6. 乙方已向甲方建议改善自用、共用及约定共用部分设施设备或已尽可能阻止危险行为，而甲方未采纳建议或接受阻止导致损害后果的（包括但不限于高空抛物、违章装修、未及时维修或提供维修便利等）。
7. 乙方无义务对属于租户之间的侵权行为、第三人对甲方的侵权行为予以解决或负责，应由甲方与其他租户之间自行依法处理或由第三人承担责任，如第三人未能查明或第三人无赔偿能力的，亦不视为乙方承担责任；
8. 甲方对于安装、设置于甲方室内的共用设施设备（如共用管线、管道）负有注意、检查、维护义务，对于甲方使用或该设施设备产品本身问题造成的损失。
- ### 第八条 违约责任
1. 双方均应遵守本合同的各项约定，任何一方违反本合同约定，均应承担违约责任；给守约方造成经济损失的，应当承担赔偿责任。
2. 甲方未能按期支付本合同约定的物业服务费等各项费用的，乙方有权发函催讨，甲方每逾期1天，按照应付款项数额的1%向乙方支付违约金；逾期付款时间超过30天的，乙方有权停止向甲方提供本合同约定的全部物业服务；逾期付款时间超过3个月的，乙方有权书面通知甲方解除本合同，甲方除结清欠款，支付逾期付款违约金外，还应承担相关赔偿责任，赔偿范围包括但不限于赔偿金额（按照年度物业服务费的5%计算）、诉讼费、鉴定费、审计费、评估费、执行费、律师服务费、维权期间的交通食宿费等全部损失。
3. 甲方未按照《二次装修管理办法》规定擅自进行装修给房屋造成损失的，应按照乙方确定的实际损失全额承担赔偿责任，并按照损失数额的5%向乙方支付违约金。如甲方对乙方确定的损失数额提出异议的，双方共同委托专业机构对损失数额进行鉴定评估，产生的鉴定评估费用由甲方承担。
4. 为维护甲方或物业使用人的切身利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂，或救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成甲方财产损失，按有关法律处理，由责任方承担违约责任或赔偿责任。
5. 因甲方未及时办理变更产权人、承租人、结算户名、用水类别、银行代划账户、联系方式，以及暂停、终止或恢复用水、用电的有关手续而产生的一切后果由甲方承担。致使乙方遭受损失的，甲方应当承担相应赔偿责任。
6. 甲方擅自将自备水源或其他水源、电源与乙方或自来水公司供电部门的供水管道、供电设施联通、向其他方转供水、电或私自改变用水、用电性质的，致使乙方遭受损失的，甲方应当承担相应赔偿责任。
7. 合同期限内，甲方违反本合同约定或法定的义务，致使乙方未达到本合同约定的

服务内容、标准或导致乙方不能完全履行本合同的，乙方有权要求甲方在合理期限内解决，乙方不因此承担违约责任。如给乙方造成损失的，甲方予以赔偿。

8. 除本合同另有约定外，甲方无正当理由由提前解除合同的，应当向乙方支付年度物业费 20% 的违约金，给乙方造成的经济损失超过违约金的，以实际损失金额为准。

第九条 其他

1. 本合同未尽事宜，由双方协商一致，可签订补充协议。
2. 本合同附件为合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。
3. 因本合同履行过程中发生争议，双方应协商解决，协商不成的，任何一方均有权向乙方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。
4. 本合同经甲、乙双方法定代理人或委托代理人签字或盖章，并加盖本公司公章后生效，合同文本一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

- 附件 1. 商事法庭南区安全生产目标管理责任书
- 附件 2. 缴费通知单
- 附件 3. 商事法庭南区装修管理制度

甲方：西安市人民检察院

法定代理人或委托代理人：[Signature]
 经办人：[Signature]
 签约日期：2015年12月15日



乙方：西安港物业管理有限公司

法定代理人或委托代理人：[Signature]
 经办人：[Signature]
 签约日期：____年__月__日


