

西安市出租汽车管理处
西郊办公楼物业管理服务
服务合同



甲 方：西安市出租汽车管理处
乙 方：西安聚诚物业服务有限公司

服务合同

甲方：西安市出租汽车管理处

乙方：西安聚诚物业服务有限公司

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就物业服务管理事宜，订立本合同，具体内容如下：

一、服务内容

（一）房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指物业管理区域内属全体业主或使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、阳台、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面等部位。

（二）房屋共用设施设备的维护和管理

共用设施设备是指物业管理区域内，属全体业主、使用人共同使用的供水箱、水泵、排水管道、窨井、化粪池、垃圾通道、垃圾箱（房）、电视天线、电梯、照明灯具、避雷装置、消防器具、防盗门等设施设备。

（三）环境卫生

1、物业管理区域内公共场所清扫（包含办公区域的公共走廊部分及公共卫生间），道路清洁；

2、公共环境的消杀；

3、生活垃圾清运。

（四）绿化养护

物业管理区域绿化日常浇水、修剪、施肥、杀虫、补苗。

（五）交通秩序与停车停放

1、提供的士广场停车及秩序管理服务；

2、保持管理区域安静；

3、制止在非停车场地停放车辆。

（六）房屋装饰装修管理

1、签订《装修规则》；

2、对违章装修行为进行劝阻、制止；

3、违章不听者，有权采取停水、停电等强制措施阻止违规装修行为。

（七）消防管理

1、消防宣传；

2、做好消防设备的日常维护保养工作；

3、发现火灾及时报警，并积极组织灭火。

二、服务条件

(一) 服务地点：的士广场综合办公楼四、五层。

(二) 服务期：自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

三、合同价款

(一) 合同总价款为人民币(大写) 壹拾捌万叁仟陆佰元整；¥ 183600 元。

(二) 合同总价包括：物业服务、停车服务及垃圾清运费。

(三) 合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

四、款项结算

(一) 服务费按季度结算，每个季度结束前 15 日内支付本季度服务费，每季度支付的服务费=合同总价÷4 个季度，即为人民币(大写) 肆万伍仟玖佰元整；¥ 45900.00 元。

(二) 支付方式：银行转账。

(三) 结算方式：乙方开具发票（按合同总价直开甲方），持缴费通知单、发票，与甲方结算。

五、双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1、监督乙方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议；

2、遵守本物业《装修守则》的管理规定；

3、依据本合同的规定，按季度向乙方交纳物业管理服务费用、各项代收代缴费用及其他应交纳的费用；

4、不得占用、封锁、损坏本物业的共用部位、共用设施或改变使用功能，造成损失的，应予赔偿；

5、转让产权及房屋承租权时，应事先通知乙方，并告知受让方与乙方签订本合同；不得私自将自有物业出租或转让给从事出租汽车运营的企业和个人，如需出租或转让需事先征得业委会和物业公司的同意方可进行；

6、按照安全、公平、合理的原则，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，不得侵害他人和公共合法权益；

7、进入本物业管理区域内的各种车辆，均应在办理准入通行手续后，按指定位置停放并按规定交纳相关费用；

8、为维护业主和物业使用人的切身利益，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，

甲方应积极配合乙方对上述灾害发生时所采取的紧急避险措施。

(二) 乙方的权利和义务

1、对物业共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、安全防范、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理；

2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业管理制度和《管理规约》并书面告知甲方；

3、建立健全本物业的物业管理档案资料。

4、维护全体业主公共利益，制止违反《物业管理服务合同》和《装修守则》的行为；

5、依据《物业管理条例》中的规定和本合同的约定向甲方收取物业管理服务费用、垃圾费等相关费用；物业管理费用不包括房屋共用部位、共用设施设备中修以上维修和更新的费用。

6、不得私自占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能；

7、向甲方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务。

8、甲方的室内财产与人身安全由甲方自行负责，乙方不承担甲方财产及人身安全的责任与赔偿。

9、乙方因采取紧急避险措施造成甲方财产损失的，双方按有关法律规定处理。

六、质量保证

(一) 房屋外观完好整洁，无乱涂、乱画、乱张贴现象。

(二) 共用部位、共用设施设备的维护和管理。

1、共用部位无破损，共用设施设备正常运行；

2、定期维护保养。

(三) 环境卫生

1、环境整洁、无污染；

2、生活垃圾定期清理。

(四) 交通秩序与车辆停放

1、道路畅通有序；

2、车辆停放整齐。

(五) 安全防范

1、突发事件的紧急预案；

2、实行24小时定时、不定时巡逻制度；

3、协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序。

(六) 房屋共用部位、共用设施设备修理

对房屋共用部分、共用设施损伤的部位进行修理。

七、违约责任

(一) 以下情况甲方不承担责任

- 1、乙方因工作失误造成的事故责任和经济损失；
- 2、乙方未依法规范用工行为，未按国家相关规定办理人员的社保和相关福利等，未杜绝非法用工造成的用工纠纷和不良后果。

(二) 以下情况乙方不承担责任

- 1、因不可抗力和不可预见因素导致物业管理服务中断或损失的；
- 2、乙方已履行本合同约定义务，但因服务区域内物业固有瑕疵造成损失的；
- 3、因维修保养物业共用部位、公用设施设备的需要，已事先告知甲方和物业使用人且得到认可，停电、停水、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- 4、因非乙方责任出现供水、供电、通讯及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

(三) 未经甲方同意，乙方不得擅自将本合同服务转包第三方承担。

八、争议解决

(一) 本合同在履行过程中发生的争议，由甲、乙双方当事人协商解决，协商不成的按下列第 1 种方式解决：

- 1、提交西安仲裁委员会仲裁；
- 2、依法向甲方所在地人民法院起诉。

(二) 本条款为独立条款，本合同的无效、变更、解除和终止均不影响本条款的效力。

九、合同变更

在合同的执行期内，双方均不得随意变更或解除合同。如因项目需求情况发生变化，需要项目变更的，应双方协商后签订项目变更协议（如双方变更事项不能达成一致的，仍按原合同履行，否则视为违约）。

十、合同生效

本合同一式 肆 份，甲方持 贰 份，乙方持 贰 份，本合同甲、乙双方签字盖章后生效，合同执行完毕后，自动失效（合同的服务承诺则长期有效）。

甲方 (盖章)



授权代表人:



乙方 (盖章)



授权代表人: 刘大为

2025年12月25日