

# 2025年度西安市残疾人联合会 机关物业管理基础服务合同

甲方：西安市残疾人联合会

乙方：西安经发物业股份有限公司

依据《中华人民共和国政府采购法》《民法典》等，经甲、乙双方协商，达成如下合同条款。

## 一、项目基本情况

- (一) 项目名称：2025年度市残联机关物业管理基础服务
- (二) 服务地点：甲方指定地点。
- (三) 服务期限：2025年5月1日至2026年4月30日。

## 二、合同价款

(一) 合同总价款为人民币(大写) 伍拾捌万玖仟伍佰元整；  
¥ 589500.00 元，系固定总价。

(二) 合同总价包括：其中“物业服务费”执行固定总价合同，包括管理、服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；物业共用部位、共用设施设备日常运行的维修保养费用；物业管理区域内清洁卫生、绿化管理费用(不含生活垃圾处理费)；物业管理区域内秩序维护费用；购买或租赁提供物业服务所需的机械、器材及工具等的支出；行政办公费用；物业服务企业固定资产折旧；物业共用部位、共用设施设备以及公众责任保险费用；临时性加班的加班费用；法定税费；合理利润等一切费用。系固定不变价格，不受市场价格变化因素的影响。

(三) 合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

## 三、费用结算

- (一) 支付日期：签订合同后60个工作日内，甲方向乙方支

第1页共7页



付 2025 年度第一批费用 235800 元,2025 年 12 月底前拨付第二批费用 85475.8 元,待服务期满并经甲方验收合格后清算拨付尾款,具体以甲方实际拨付为准。

(二) 支付方式: 银行转账。

(三) 清算方式: 待服务期满且由甲方组织验收合格后,乙方持服务合同、正式发票与甲方清算。

#### 四、双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益。
2. 监督乙方制定并实施物业管理制度。
3. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。
4. 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合理意见和建议。
5. 对乙方的物业管理情况进行监督、检查、考评。对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权。
6. 审核乙方年度计划、工作报告,并提出整改意见。
7. 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。
8. 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,应积极配合乙方采取必要的紧急避险措施。
9. 提供乙方所需的办公用房。
10. 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。



11. 甲方有权对乙方承诺的服务事项进行监督并提出合理化建议。对乙方未按合同约定履行服务义务，有权要求乙方整改到位。如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经市政物业管理主管部门认定，甲方有权终止合同。

12. 甲方不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动。

13. 协助乙方做好物业管理和宣传教育、文化活动。

14. 甲方应按照合同规定，按时足额向乙方缴纳本合同项下的服务费及其它应付费用。

## （二）乙方的权利和义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度；

2、遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权，对本项目物业实施综合管理，确保实现管理目标，并承担相应责任，自觉接受甲方检查监督；

3、及时向甲方介绍汇报物业工作及物业使用和运行情况；

4、妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，不得泄露业主任何个人信息或将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途；

5、管理期满时向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部物业管理档案及有关资料；

6、因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成的重大事故，由乙方承担责任并负责善后处理，造成甲方经济损失或工作不便的，应当赔偿甲方的经济损失（产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准）。





7、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

8. 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工作。

9. 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。

10. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。

11. 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方损失的，乙方应依法承担赔偿责任。

12. 乙方自行承担所有人员的服装费用以及办公、通讯费用。

13. 乙方有自主选聘人员、决定薪资的权利，但需接受甲方的监督，以确保乙方人员配置和服务质量符合甲方要求。。

14. 乙方负责工程日常维修，特殊维修及专项设备维修由甲方承担费用。

15. 乙方要确保卫生间、厨房、会议室等场所所需的洗手液、洗洁精、餐巾纸、抽纸等物品的不间断供应，维持正常的环境卫生保洁等工作。

## 五、质量保证

乙方所提供服务的必须执行下列条款：

(一) 服务方案和方式科学、可行，人员配置合理，全面满足要求。

(二) 符合国家有关服务规范要求，确保各项服务达到最佳运行效果。

(三) 乙方提供的服务，若发生侵权而产生的一切后果，由乙方负责。甲方保留索赔权利。



## 六、服务保障

- (一) 乙方应提供详细的服务标准和服务承诺，服务标准应当符合国家、行业和地方相关物业服务标准。
- (二) 在服务期限内，遵循零干扰服务。乙方不得干扰或阻碍甲方对该办公区域和公共区域的正常使用。
- (三) 乙方在提供物业服务时因维修、养护、管理不当或未尽义务，导致甲方或第三人身身损害或财产损失的，应承担全部责任 and 费用。

## 七、验收

- (一) 服务内容完成后先由乙方进行自检，自检合格后邀请甲方进行验收。甲方确认乙方的自检内容后，组织乙方（必要时请有关专家）进行最终验收，验收时乙方应派员参加，共同对验收结果进行确认，并承担相关责任。
- (二) 乙方向甲方提交服务实施过程中的所有资料。以便甲方日后管理和维护。
- (三) 验收依据：
  - 2、本合同及附件文本；
  - 3、国家相应的标准、规范。

## 八、违约责任

- (一) 按《民法典》中的相关条款执行。
- (二) 在本合同履行过程中，双方因违约或造成对方经济、社会效益等损失的应当赔偿。具体惩罚措施如下：
  1. 若乙方服务质量低下或未按时完成任务，甲方有权根据具体情况部分扣减服务费用。
  2. 对于长期服务不达标的情况，甲方有权终止合同并要求乙方支付相当于合同总价款 2% 的违约金。



3. 若乙方因管理不善或操作不当造成重大事故，导致甲方或第三方人身损害或财产损失的，乙方应承担全部责任和费用，并赔偿甲方因此遭受的全部经济损失。

(三) 甲方无正当理由拒绝接受服务，到期拒付服务费的，甲方向乙方偿付本合同总价款2%的违约金。甲方逾期付款的，则每日按逾期金额的0.05%向乙方偿付违约金。

(四) 乙方提供的服务不符合本项目相关文件和本合同规定的，甲方有权拒绝，并且乙方须向甲方支付本合同总价款2%的违约金。

(五) 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。如乙方违反此规定，甲方有权终止合同，并要求乙方支付本合同总价款的2%作为违约金，或赔偿甲方因此遭受的实际损失，以较高者为准。

(六) 甲方适时对乙方服务进行考核，若乙方连续三次考核不合格，或累计五次考核不合格（具体考核标准及流程由双方另行协商确定），经双方协商仍未整改不到位时，甲方有权终止服务合同，甲方有权终止服务合同，并要求乙方支付本合同总价款2%的违约金或赔偿甲方因此遭受的实际损失。同时，甲方无需承担额外赔偿责任。

## 九、保密条款

(一) 乙方应遵守国家有关保密的法律法规和行业规定，并对甲方提供的资料负有保密义务。未经甲方同意，不得将承接政府服务项目获得的政府、公民个人等各种信息和资料提供给其他单位和个人。如发生以上情况，甲方有权索赔。

(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。



## 十、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。

## 十一、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，并经鉴证方确认后生效（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）。

## 十二、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）。合同未尽事宜，由甲、乙双方协商一致后签订政府采购补充合同，与原合同具有同等法律效力。

甲 方（公章）

单位名称：西安市残疾人联合会

地 址：西安市南二环西段 17 号

代 理 人：

联系电话：

开户银行：光大银行南关正街支行

账 号：78690188000015028

签订日期：2025年5月26日

乙 方（公章）

单位名称：西安经发物业股份有限公司

地 址：未央区西安金融创新中心 3-1-10701 室

代 理 人：

联系电话：

开户银行：中行文景路支行

账 号：103200817718

签订日期：2025年5月26日

