

物业管理委托合同

本合同当事人情况

委托方（以下简称甲方）： 陕西省市场监督管理局

法定代表人： 张小平

委托代理人：

地 址： 西安市未央区二环北路东段 739 号

联系电话：

受托方（以下简称乙方）： 陕西百乐实业发展有限责任公司

法定代表人：

委托代理人： 王卫涛

注册地址： 西安市劳动南路 99 号锦绣华庭 1 幢 12104 室

项目负责人： 张湘萍

公司联系电话： （029） 68721888 （传真） 83175888

公司名称： 陕西百乐实业发展有限责任公司

公司账号： 61001865500050001996

开 户 行： 建行西安西稍门支行

项目驻地联系电话：

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲乙双方就陕西省市场监督管理局综合办公楼物业管理事宜，订立本合同。
合同订立依据及名词解释见《陕西省物业管理条例》、《陕西省市场监督管理局 2024 年局办公区域物业管理项目磋商文件》。

第一章 总则

第一条 项目概况

项目名称：陕西省市场监督管理局 2025 年局办公区域物业管理项目

项目编号：SNCG-FM-2024025

项目地点：西安市未央区二环北路东段 739 号

服务范围：省局大楼、大楼外围公共区域及机关停车场、大楼副楼（食堂）和职工活动中心、名都城公共区域及停车场等区域提供会议、保洁、门卫值守、工程、绿化、停车、设备设施日常维护管理等服务。

第二条 委托管理期限

根据招标要求，本次委托管理期限为壹年，自 2025 年 5 月 1 日起至 2026 年 4 月 30 日止。合同期满后，经甲乙双方协商可续签，最多可续签一年。

第二章 物业管理服务费用

第三条 物业管理服务费

本物业的物业管理服务费为大写：贰佰柒拾陆万陆仟元整（2766000.00 元整）。合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

第四条 结算方式

1. 支付方式：银行转账

2. 货币单位：人民币

3. 结算方式：按季付款，服务每满 1 个季度，乙方在下个季度的第一个月将全额发票交给甲方后，甲方在 15 个工作日内完成付款。年底和年初因受财政预算影响，可提前或推后付款。

第五条 乙方承担的费用

1. 房屋共用部位、房屋共用设施设备、附属建筑物、构筑物、附属配套设施和设施的维修费，不超过 1000 元，费用由乙方承担，乙方不承担配件的费用，不超过 500 元，维修费及配件材料费由乙方承担；

2. 公共绿地的养护补栽费用、公共区域绿植的租赁费用由乙方承担；

3. 卫生间的厕纸、擦手纸、洗手液费用由乙方承担；

4. 所有区域的清洁剂费用由乙方承担；

5. 化粪池日常清洗维护费由乙方和名都城小区物业公司共同承担；

6. 水箱及水池的清洗消毒检测费由乙方承担；

7. 所有由乙方承担项目的工具由乙方负责配备；

8. 两个车库和一个停车场的车位每年划线一次，车库出入通道墙面粉刷和标式标线视情况每年进行一次更新。

9. 本合同未列出由乙方承担的其他费用，以招标文件为准。

上述项目发生时，由乙方提前五天将维修方案报甲方审批。

第三章 委托管理事项

第六条 公共区域的保洁，包括办公楼大厅、大门、楼道、楼梯、设备间、会议室和活动中心、名都城公共区域、地下停车场、庭院、机关地下车库、地上车场、通道、广场绿地、大楼、附楼及附楼裙楼外墙、室内外地毯、卫生间及屋面等公共场所。并将垃圾进行收集、清理。负责各楼层公共卫生间洗手液、卫生纸配备。

第七条 房屋建筑共用部位的维修、养护、清洗和管理，包括：楼盖、屋面、外墙面、渠架、玻璃幕墙、门、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、卫生间。

第八条 室内外的绿化（含名都城住宅楼挑檐以外公共区域）保洁及绿化养护服务）。

第四章 服务保障

- 第九条 维持公共秩序，包括白天及夜间的实时监控、巡视、门岗执勤（含名都城两个出入口安保秩序维护，监控值班室服务）。
- 第十条 会议室、党员之家及活动中心管理、使用、保洁、服务及保障。
- 第十一条 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、烟卤、照明、天线、暖气管线、高压水泵房、水池、水箱、各类管线、配电室设施设备、监控系统及竞争性磋商文件规定的设施设备。楼内消防设施设备、电梯、中央空调及设备设备等由甲方委托专业公司维保，日常的使用与管理由乙方承担。
- 第十二条 附属设施维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场。（含名都城发电机、化粪池、水池、绿化带、及地下车库照明及外围公共设施维护及检修服务）。
- 第十三条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理。
- 第十四条 停车场交通秩序与车辆停放的管理。其中名都城地下停车场与办公楼地面停车场和机关地库停车场纳入乙方一并维护管理；停车场收费标准按双方协议执行，机关地库停车场只准停放公务用车；所收停车费用于车库车场基础设施设备维修保养。维护项目及质量要符合甲方要求。
- 第十五条 管理与物业相关的工程图纸档案与竣工验收资料。
- 第十六条 积极配合甲方组织的各项活动。
- 第十七条 除本合同及招标文件约定以外的维修、养护，在甲方提出委托时，乙方应接受委托管理并合理收费。
- 第十八条 对甲方工作人员出现与管理有关的不当行为，乙方应及时妥善处理并告知甲方。
- 第十九条 本合同未提及事项的执行以招标文件为准。

第二十条 人员雇佣及工资标准

1. 乙方必须保证服务管理人员不低于 65 人，人员配备严格执行合同附件关于人员岗位配备标准要求，所有人员待遇不得低于西安市最低工资标准。

2. 乙方须与员工签订劳动合同，引起劳动关系问题由乙方负责。

第二十一条 未经甲方书面许可，乙方不得从事与本项目合同约定以外的任何经营性活动，不得引进任何单位和个人从事经营性活动，不得出租、出借、出让甲方的任何资产，乙方有义务爱护甲方管辖范围内的各种设施设备，不得阻碍经甲方批准的服务项目和活动的实施，否则视为违约。

第二十二条 乙方对陕西省市场监督管理局综合办公楼的物业服务方案、组织架构、人员录用等建立的各项规章制度，在实施前要报告甲方，甲方有审核权。

第二十三条 乙方须承诺录用人员满足甲方具体需求。对所录用人员要严格政审，保证录用人员没有刑事犯罪记录、有上岗资格证，并将重要岗位人员向甲方报备，项目负责人的更换要征求甲方意见，为保持稳定，全年人员交换率不超过 15%，领导区域配置的清洁人员全年交换率不超过 5%。

第二十四条 人员管理

1. 人员配备：按标书承诺岗位职责足额配备人员，在甲方另有需求的情况下条件下，配备相应工作人员。

2. 为保证工作的连续性和长久性，中层管理人员或部门领导要相对固定，不得任意调整，确需调整，要书面报告甲方，甲方主管领导批准后，方可调整，中层管理人员外出需向甲方请假，否则按脱岗处理。

第二十五条 乙方要有应急处理上访等突发事件的具体措施或方案，在处理特殊事件和紧急、突发事件时，乙方无条件服从甲方的要求。

第二十六条 乙方员工按岗位要求统一着装、言行规范，要注意仪容仪

第三十六条 按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

第六章 违约责任

准。

第三十五条 以响应文件、澄清表（函）、合同和随服务的相关文件为

第五章 服务承诺

府采购项目验收单（一式五份），做为对项目的最终认可。

否达到采购要求（必要时甲方可委托技术专家对项目进行验收），并填写政

第三十四条 服务期满后，甲方进行验收，确认服务标准和服务方式是

的从业资格证。

第三十三条 电工、水工、消防设备操作人员要持有国家相关部门颁发

录。

第三十二条 乙方要对重要区域、部位建立巡查制度，并有完整巡查记

记录，大中修要求有预见性。

15 分钟、其它报修按双方约定时间到达现场，有完整的报修、维修和回访

第三十一条 乙方应设有服务接待中心、公示 24 小时服务电话。急修

班。

车库值班室及设备值班室、活动中心、东西门岗等重要区域进行 24 小时值

第三十条 乙方须在变配电室、安保监控室、消防监控室、后门、地下

和用途，如需改动应报甲方审核，批准后方可执行。

第二十九条 乙方不得擅自改动红线内所有房屋、管线、设备等的位

各种资源消耗基础记录完备，节能降耗要达到国家标准。

第二十八条 乙方在物业服务方案中，要有环保和资源节约具体措施，

理化建议，以提高管理效率和管理质量。

第二十七条 乙方在做好管理服务工作的同时，有责任向甲方提供合

表、公众形象，一些公众岗位录用人员体形、身高要有符合招标文件规定。

第三十七条 乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，整改不能达到甲方要求的，甲方有权终止合同；服务期间因乙方工作失误造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿，并承担全部责任。甲方在工作检查中发现乙方工作人员有离岗、玩手机、聊天及不按规定着装等行为，乙方违纪人员要有处罚措施。

第三十八条 甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付100000元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第三十九条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律的规定及时协商处理。

第四十条 本合同在履行中如产生纠纷，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。

第四十一条 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。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第七章 争议解决

第四十二条 合同执行中发生争议的，当事人双方应协商解决。协商达不成一致时，可向当地所有管辖权的人民法院提起诉讼。

第八章 解除合同

第四十三条 如发生下列任意一项，甲方有权解除合同，并向主管部门报备，同时要求乙方赔偿相关损失及承担相关法律责任。

1. 合同期间，甲方对乙方合同履行情况进行季度和年度评估考核，考核结果不合格的或经甲方综合评定不能达到服务要求的。

2. 因乙方工作人员失误影响服务质量或损害国家利益的。

3. 发现存在安全隐患或发生重大安全事件未在 1 小时内报告或隐瞒不报，造成负面影响的。

4. 因乙方人员责任心不强，导致出现工作重大事故的。

5. 因乙方原因导致火灾、伤亡、档案丢失等。

6. 其他违反法律、法规和规章制度行为，造成恶劣影响的。

7. 乙方服务管理人员配备低于 65 人，且岗位配备不按双方约定标准要求执行的。

8. 甲方与乙方解除合同时，应当将服务违约的情况以及拟按合同约定采取的措施以书面形式报政府采购监管部门，并依据《民法典》有关条款，要求乙方承担违约责任。政府采购监管部门有权依据《政府采购法》及相关法律法规对乙方的违法行为进行相应的处罚。

第九章 双方权利义务

第四十四条 甲方权利义务

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益；

2. 要求甲方人员遵守规约；

3. 审定乙方拟定的物业管理制度；

4. 监督检查乙方按合同约定管理工作的实施及制度的执行情况；

5. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划（包括季度计划）；

6. 甲方向乙方无偿提供不低于 100 平方米左右建筑面积办公用房；

7. 负责收集、整理办公大楼所需的全部工程图纸、资料，并移交乙方，

以便于乙方开展正常工作；

8. 按约定支付物业管理费；

9. 协助乙方做好物业管理、宣传教育和文化工作。

第四十五条 乙方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，制订物业管理规章制度和工作计划（年度、季度），并送甲方审定；

2. 对到甲方办理业务的人员违反法规、规章的行为，提请甲方有关部门进行处理；

3. 经甲方同意后，可应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整体责任转让给第三方；

4. 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修保养计划和大中修方案；

5. 当甲方装修或施工时，及时向甲方以及外来施工单位告知物业使用的有关规定及相关限制条件，订立书面约定，并负责监督；

6. 负责编制并报告物业管理与服务年度计划；

7. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须经甲方同意后实施；

8. 甲方对建筑、装修工程、设备供货单位及水电工程施工单位支付质保金前，在工程验收过程中乙方应向甲方提出设备质量及使用情况的意见；

9. 如果发生因乙方工作人员对甲方设备及仪器操作不当导致设备及仪器损坏或报废，由乙方负责维修或购置，所有经费均由乙方承担；

10. 本合同终止时，乙方必须根据移交清单向甲方移交甲方提供的大楼工程图纸及物业管理的全部档案资料及使用房屋和设备；

11. 乙方应按招标文件上规定的足额配置本项目服务人员，并明确其岗位职责。为保证工作的连续性和长久性，人员要相对固定，项目负责人调整，要提前征求甲方意见；

12. 根据相关法律法规及招标文件要求，乙方配备的全部服务人员须持

证上岗;

13. 乙方投入本项目的人员均有劳动合同或聘用协议,工资不低于西安市最低工资标准;

14. 乙方应在规定的时间内完成零星维修及小修内容。

第十章 合同生效及其他

第四十六条 自本合同生效后,根据甲方委托管理事项,行使大楼物业管理管理工作。

第四十七条 双方可对本合同的条款进行补充,以书面形式签订补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力。

本合同之附件均为合同有效组成部分。与本合同具有同等法律效力。

本合同及其附件和补充协议未规定的事宜,均遵照中华人民共和国有

关法律、法规和规章执行。

第四十八条 合同一式十份,甲方五份,乙方、陕西省省级单位政府采

购中心各执一份;政府采购监管机构备案一份,乙方办理结算两份。

第四十九条 节能降耗及其他延伸服务另行签订合同约定执行方案。



甲方(盖章)

沈局

代表人:



乙方(盖章):

周伟阳

代表人:

2015年4月30日

2015年4月30日