



普陀区气象局 2025-2026 年度物业管理服务采购项目合同

合同编号: RXF-2025-008



甲 方： 舟山市普陀区气象局

地 址： 普陀区东港海印路 1 号

乙 方：舟山市润城物业管理有限公司

地 址： 浙江省舟山市定海区白泉镇文化路 69 号一楼东半间

依据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规，本着诚实信用、平等互利的原则，甲、乙、双方经友好协商，就甲方的普陀区气象局 2025-2026 年度物业管理服务采购项目提供物业管理服务事项达成一致意见，签订本委托合同。

第一条：物业基本情况

舟山市普陀区气象局位于普陀区东港海印路 1 号，包括普陀国家气象观测站（青龙山山顶）、普陀区气象灾害监测预警中心，管理服务面积为：3000 m²。

第二条：委托管理内容

（一）物业管理范围和人员配置

1. 物业管理范围为秩序维护、环境保洁、公共设施设备维护、职工食堂管理等。
2. 人员配置要求：项目经理 0.5 名（兼职），保安 3.5 名（其中青龙山普陀国家气象观测站 1.5 名，预警中心大楼 2 名），保洁 1 名，食堂工作人员 1 名，设备管理服务人员 0.5 名（兼职），以上人员年龄均须在 65 周岁以下，其中食堂工作人员须持医院出具的健康证明。

（二）物业管理要求

1. 秩序维护：门卫室须 24 小时值班，不允许有脱岗现象；对外来人员及车辆实行登记，必要时检验有效证件，严禁易燃易爆等危险物品进入大楼，对来访人员要有善于处置能力；安保人员有统一制服，严格按照岗位职责，文明执勤、言行规范。不定期对预警中心大楼和副楼室外环境清理，保持外部环境整洁。

2. 环境保洁：工作日保洁人员每天对预警中心大楼和副楼进行清理保洁（包括主楼办公室、会议室、卫生间、业务值班室、休息室以及主、副楼大厅楼道等区域），并做好保洁情况登记，保持办公环境的整洁。

修应随叫随到，保证设备良好，运行正常。定期对预警中心大楼及国家气象观测站配电房和发电机房进行检查和试发电（每月2次），保持设备运行稳定和环境整洁，遇停电时，做好柴油机发电和电源切换工作。（维修所需耗材由甲方提供）

4. 食堂管理：负责对职工用餐和接待用餐所需的食材原、辅料采购和餐品制作，保持职工食堂厨房、餐厅、餐具等整洁。食堂所需的辅料（包括大米、食用油、调料等）及物品（包括碗、筷、煤气、工具等）费用由甲方承担。

5. 物业经理：负责本项目的管理工作，加强与业主单位的沟通和联系。工作日每天对安保、保洁、食堂工作人员履职情况进行监督检查，及时处理业主单位提出的反馈意见。对派驻的工作人员的行为规范、业务技能、遵章守纪、礼貌服务等方面进行培训，并对工作人员履职情况进行考核。

第三条：甲方权利和义务

1、维护自身合法权益，及时将有关改进服务的意见反馈给乙方，监督乙方按约履行本委托服务合同，协调物业使用人和乙方之间的关系。

2、甲方应指定专门部门、专门人员负责协调物业管理服务中的各项事宜，行使甲方的相关职责。

3、按时交纳物业管理与服务费。

4、检查、监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况，发现物业管理工作问题，有权要求乙方整改。对不能适应物业管理的服务人员，有权要求乙方进行调换。

5、对不属于本合同约定委托乙方的服务事项，即由外包方或第三方提供的外墙清洗保养等服务，根据与外包方或第三方签订服务合同的约定，由甲方按约定支付相关的服务费用。

6、免费为乙方提供物业管理办公室及物料仓库一间。

7、免费为乙方提供物业管理所需水、电等。

8、甲方对食堂每周进行一次卫生检查，对物业公司每2个月进行一次满意度测评，2次达到不合格的，进行约谈，3次以上取消乙方第二年的竞标资格。

第四条：乙方权利和义务

1、不得以任何形式转租、转让、抵押承包区域，在承包区域只从事甲方认可的服务工作。

2、乙方应允许甲方或其授权的人员对承包区域内各项服务质量进行检查。



4、乙方必须指定一位负责人，全权代表乙方与甲方保持密切联系并保证承包区域服务工作。根据综合考评或工作情况，甲方有权要求乙方更换负责人、相关骨干人员。

5、乙方按照甲方采购需求足额配置服务人员，乙方聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定，并经乙方相关专业考核合格后持证上岗，该类费用开支由乙方负担。

6、在承包期间，乙方所有人员仅与乙方建立劳动合同关系，且所有人员使用须符合《中华人民共和国民法典》的有关规定。

7、乙方工作人员上岗穿着由甲方确认的制服及甲方许可的装饰物品，费用和制作均由乙方负担。

8、乙方必须出具或办妥法律及甲方规定的与承包区域经营业务有关的执照和许可证，并在经营中遵守一切有关条例和规定自行缴纳有关税、费。

9、乙方必须确保为甲方提供优质、高效的专业服务，并根据甲方要求改变不满意的服务状况。接受有关部门监督与检查。

10、未获甲方书面同意，乙方任何时候都不能在承包区域存放易燃物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

11、乙方须为所有派驻员工购买人身意外伤害保险，在工作过程中，须注意自身安全，若发生受伤等意外事故均与甲方无涉。

12、乙方及其员工遵守大楼内的一切行政管理、消防安全等规定和制度，保证承包区域的消防设施能正常使用，消防通道畅通，同时承担违规责任。

13、遇突发事件或安全检查时，乙方必须配合有关部门执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成。

14、乙方须积极配合甲方对其进行的物业服务综合考评。

第五条：服务费及支付方式

1、物业管理服务费 255000 元（大写：贰拾伍万伍仟元整/年）。本费用不含大楼开荒保洁费以及大楼再次实施工程装修开荒保洁费等非正常运营产生的加班费，如服务范围扩大或双方协商新增人员岗位，费用另协商，以补充合同形式确定。

2、服务费按季支付，每季 63750 元。每季的季底，乙方管理负责人按承诺的目标要求进行自查，在次季 1 日前将自查结果以书面形式报甲方，由甲方进行审核，在 5 个工作日内以书面形式反馈审核结果。如合格，甲方即向乙方全额支付季度管理服务费。如达不到要求作相应扣减。

第六条：服务期限

自 2025 年 7 月 2 日起至 2026 年 7 月 1 日止，期限为一年。合同期满，如甲方有需要，乙方应延续提供 1-2 个月的服务，费用标准按本合同规定执行。服务期满后如中标单位仍在下一年度《舟山行政事业单位物业管理服务框架协议采购项目物业公司》，且采购双方无异议的，可续签服务合同，最多续签两年，一年一签。

第七条：合同的变更、终止及违约责任

- 1、在合同有效期内，经甲乙双方协商一致，可变更本合同。
- 2、如果甲方在服务期内无理由终止合同，甲方须提前一个月向乙方发出书面通知终止承包，甲方支付给乙方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。
- 3、甲方逾期支付服务费，须向乙方支付每日千分之三的逾期付款违约金。甲方逾期三十天未支付服务费的，乙方有权单方解除合同，并追究甲方的违约责任。
- 4、因乙方在服务期内超过两次物业服务综合考评未达标，甲方可以单方面终止承包，且乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。
- 5、如甲方发现乙方出现转租、转让、抵押承包等情况，甲方可以单方面终止承包，且乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。
- 6、如果乙方在服务期内无理由终止合同，乙方须提前三个月向甲方发出书面通知终止承包，乙方须支付甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金；如果乙方在服务期内突然无理由终止合同，未提前三个月向甲方发出书面通知终止承包，乙方须支付给甲方月度承包服务款三倍金额的赔偿金。
- 7、乙方未能履行合同和遵守有关规定，在甲方发出书面警告后一周内乙方仍无采取补救措施，甲方可立即终止承包。
- 8、合同规定的服务期满，合同自然终止。

第八条：争议的解决方式

- 1、甲方追究乙方工作失职的赔偿责任，应由双方协商解决，如协商不成则向当地法院提起诉讼；在赔偿责任确定前，甲方不得擅自扣减服务费。
- 2、甲乙双方因合同履行发生其他争议时，双方应协商解决，协商不成可通过司法途径解决。

第九条：附则

- 1、本合同未尽事宜或有变动，需经双方友好协商，所签订的补充协议与本合同具有同



等法律效力。

2、本合同一式肆份，双方各执贰份，自签订之日起生效。

甲方（盖章）：

法定代表人：

或授权委托人（签字）：

联系人：



乙方（盖章）：

法定代表人：

或授权委托人（签字）：

联系人：



签约地点：舟山市普陀区气象局

签约日期：2015年7月1日