

宁波图书馆物业管理服务合同

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方 (以下简称甲方): 宁波图书馆

法定代表人: 徐益波;

单位所在地: 宁波市海曙区永丰路 135 号;

邮编: 315010;

受委托方 (以下简称乙方): 浙江亚太酒店物业服务有限公司

法定代表人: 龚林;

单位所在地: 浙江省宁波市海曙区高桥镇汇贤路 388 号 2002-02 室;

邮编: 315100;

资质等级: 国家物业管理一级;

证书编号: 。

依照《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》和有关法律、法规, 根据宁波市图书馆物业管理服务采购项目 (招标项目编号为: NBZFCG2021X018G) 的招标文件和乙方中标的投标文件, 双方在自愿、平等、协商一致的基础上, 甲方聘用乙方为宁波图书馆提供包干制物业管理服务, 特订立本合同。

第二条 物业区域基本情况

物业名称: 宁波图书馆

物业类型: 公共物业

座落位置: 海曙区永丰路 135 号

占地面积: 约 15 亩

总建筑面积: 约 11837 平方米

委托管理的物业范围（以总平面图红线规划范围为准）及人数和岗位设置（见招标文件）

第二章物业服务内容

第三条在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

1、房屋建筑本体及附属建筑物、构筑物等部位的使用、维修和管理，包括道路、化粪池、园林绿化地、停车场、沟、渠、池、井、管道、水池等。

2、设施设备的使用、维修、运行和管理。包括：供电、供水、排水、排污、照明系统、室外灯光、弱电系统、背景音乐广播系统、中央空调系统、电梯、供配电控制室、柴油发电机、避雷设施、气体灭火系统、消防系统等。

3、红线范围内附属配套建筑、场地和设施的养护管理。

4、公共绿地、绿化树木、室外花卉、景观、建筑物品等养护与管理。

5、公共秩序维护管理，包括门岗、外围、馆舍安全管理、到馆读者管理、馆内车辆停放秩序管理和停车场收费管理。

6、环境卫生管理，卫生清洁范围为整个宁波图书馆永丰馆物业管理区域内（包括各开放部门、东四楼办公室、房屋公共区域，如楼梯及楼梯间、电梯间、门厅、走廊通道、会议室、报告厅、职工活动室、阅览室、公共卫生间、门窗、设备用房及内庭院、广场、水池、屋面等）。做好范围内的清洁卫生和垃圾的分类、收集、清运、蚊蝇等病媒预防、杀灭，以及雨、污水管道的疏通。

7、物业档案资料管理，包括管理与物业相关的工程图纸、技术档案与竣工验收资料（以甲方移交的为准）。

8、乙方在物业设施、设备的使用、维护和管理等维修保养各项目中，除单价 100 元以下的零星专用材料（如螺丝、门锁等）由乙方

支出外，其他属正常的维修、更新或使用中的消耗（含批量的灯管、灯泡等），由甲方支付零部件和物料费用。（甲方不设立公用设施专用基金和房屋本体维护基金，房屋本体及设备的大中修改造或增设费用由甲方承担、安排）

9、甲方（含甲方职工）邮件、快递代收服务。

10、食堂食品加工服务

注销原来的食堂经营许可证，由乙方重新申领新的营业执照和相关许可证（如因甲方原因未能办理营业执照和相关许可证的，乙方不承担相应的责任），乙方负责食堂采购、食品加工、储存、销售等食堂经营事宜，甲方有权对乙方的食堂经营进行监督。经营中如因乙方原因造成食品安全事故，由乙方承担全部责任，做好甲方活动用餐服务，并及时提供用餐发票。

11、会场及活动保障

在宁波图书馆永丰馆内举办的会议、讲座、活动等会务保障，按甲方要求做好会场保洁、会场布置、秩序维护、音响及视频操控、音响等设备的日常维护等会场管理工作。

12、甲方招标文件和乙方投标文件委托管理的内容和要求。

13、其他法律法规规定的范围和要求。

第三章物业管理服务质量

乙方提供的物业管理服务应达到甲方在招标文件中提出的、乙方在投标文件中承诺的，以及在服务方案中具体表明质量标准。（具体见招投标文件）。

第四章物业服务费用

第五条经政府采购公开招标，并根据招标文件和投标文件的约定，本

物业服务费用收取标准作如下约定:

1、一年度物业管理服务费总价为(人民币): 壹佰捌拾肆万零壹佰贰拾元整(1840120.00元)。

2、合同生效之日起 7 日内乙方向甲方支付(人民币) 玖万贰仟零陆元整(92006.00元) 作为履约保证金。合同期满后一周后退还履约保证金(不计息)。

3、物业费用每月结算一次,费用为(人民币): 壹拾伍万叁仟叁佰肆拾叁元叁角叁分整(153343.33元)。甲方按照月考核表(见招投标文件)每月对乙方物业管理服务质量进行考核,按考核结果结算物业费用,乙方开具正规发票。

4、如遇甲方馆舍装修,物业费用按实际发生结算。

5、有下列情况的,履约保证金不予返还:

- (1)、不能完成投标书的承诺指标;
- (2)、承包期期内,服务标准经甲方二次书面通知整改仍达不到本合同附件四约定的;

第六条甲方招标文件委托管理范围以外的项目,需要另行委托管理的事项,双方应根据相应的政策与法规进行协商,并予以调整或另行支付相应的费用:

第五章双方权利义务

第七条甲方权利义务

根据国家法律法规的规定,维护自身的合法权益,享受乙方提供的物业管理服务:

1. 审定乙方制定的物业管理服务工作计划,检查监督乙方管理服务工作及实施各种制度的执行情况,并享有对本物业管理区域的各项物业管理制度的建议权。
2. 有权向政府物业主管部门投诉乙方违反法规和规章的行为。

3. 有权向乙方投诉管理人员服务态度和服务质量,并知会处理结果。
4. 有权要求乙方遵守宁波市图书馆各项规章制度,包括安全责任制和保密制度。
5. 按国家法规及双方合同约定的规定,按期向乙方交纳物业管理服务费用和按时支付第五条约定的相关费用。
6. 对读者违反本物业的物业管理制度等造成的损失,甲方应积极配合乙方向读者追责。
7. 甲方提供一定面积的办公用房和管理用房供乙方无偿使用。
8. 甲方办公室负责对乙方宁波市图书馆管理处的业务归口管理。对于乙方工作人员不符合任职要求要求的,提前一个月书面知会乙方,告知不符合任职要求的理由,并按乙方的相关行政制度处理。
9. 法律法规规定的其他权利和义务。

第八条 乙方权利义务

- 1、根据甲方的授权、委托和有关法律、法规及本合同的约定,制定并实施适合本物业区域内的物业管理规章制度,建立健全物业管理资料和服务。
- 2、有权要求甲方配合乙方的管理服务行为。
- 3、编制物业管理服务计划及财务年度计划。
- 4、依据有关法规和合同,按时向甲方收取物业服务费用。
- 5、经甲方批准后方可选聘专营公司承担本物业的专项服务业务,但不得将物业的整体服务委托给第三方或非法转包。
- 6、每半年向甲方报告物业管理服务实施情况。
- 7、协助甲方对保修期内工程设备问题进行协调处理。
- 8、本合同终止时,应移交物业管理权,撤出本物业,协助甲方作好物业服务的交接和善后工作,移交或配合甲方移交物业管理的全部档案资料。

9、乙方在下列情况下不承担管理责任。

- 1) 无法避免的供电、供水、供气短缺或因故暂停、火灾、水灾、地震等自然灾害导致的不可抗力后果；
- 2) 由于第三者违法、犯罪以及他人无意或蓄意破坏而造成的损失；
- 3) 业主或物业使用人在本物业区域内使用公共设施时，因自身的原因而造成的人身伤害或物品损失；物业人员因自身的原因而造成的人身伤害或物品损失除外，一律由乙方自行承担。
- 4) 乙方所无法控制的其它原因所造成的后果。

但经有关政府部门鉴定是由于乙方严重失职造成甲方受到人身和财产损失的，乙方应予以赔偿或承担相关责任。

10、法律法规规定的其他权利和义务。

11、乙方对甲方的信息有保密的义务，如因泄露甲方重要机密对甲方造成影响，乙方承担相应责任。

第六章合同期限

第九条委托管理期限三年，管理合同实行一年一签，本合同期自 2021 年 12 月 15 日起至 2022 年 12 月 14 日止。合同期间如遇采购方馆舍装修或推倒重新建造，需要重新核定、增减物业人员，乙方须无条件服从甲方需要，并予以积极配合，物业服务费用根据招标文件按甲方实际需要的服务范围、项目及乙方提供的服务人数按实结算，委托管理期不变。第一年合同期结束后，经考核，如甲方满意，双方协商一致，并经政府采购管理部门同意后续签次年管理合同。

第七章合同解除和终止的约定

第十条本合同期满，甲方决定不委托乙方的，应提前三个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知甲方。若因

乙方管理不当造成重大责任事件的，除追究相关责任人法律责任外，甲方有权立即终止物业合同。

第十一条本合同期满，甲方没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙方，且乙方在继续管理的，视为此合同自动延续，但延续时间最多不超过六个月。

第十二条本合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，乙方应当应甲方的要求暂时(一般不超过六个月)继续为甲方提供物业管理服务，甲方应向乙方交纳双方协商一致的物业服务费用(与乙方投标文件一致)。

第十三条本合同因自然灾害、战争、政府行为、乙方破产等不可抗力原因，导致本合同无法继续履行的，本合同自然终止。

第八章违约责任

第十四条因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，乙方有权解除合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十五条乙方未能按照约定提供服务或服务未达到约定标准的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改且严重违约的，甲方有权解除合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十六条任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付履约保证金玖万贰仟零陆元整(92006.00元)；由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应给予适当赔偿。

第十七条乙方在合同终止后，根据甲方通知办理移交手续，如乙方逾期不移交物业管理权，不撤出本物业和移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日应向甲方支付委托期限内平均物业管理年度费用1%的违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第十八条为维护公众、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情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，乙方不承担经济赔偿责任。

第九章附则

第十九条本合同正本连同附件页，一式七份，甲乙双方各执二份，宁波市采购中心、采购办、资金支付方各一份，具同等法律效力。

第二十条甲方招标文件和乙方投标文件为本合同有效组成部分，但与本合同不符的，以本合同为准。其他本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第二十一条本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，向海曙区人民法院提出诉讼。

第二十二条本合同自二〇二一年十二月十五日起生效。

甲方： 乙方： 证方：

法人或委托人： 法人或委托人： 法人或委托人：