

海曙区人武部物业管理服务合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：宁波市海曙区机关事务管理局

法定代表人： 宋坚勇

住所地：海曙区县前街 61 号

联系电话：89297308

受委托方（以下简称乙方）：宁波海银物业管理有限公司

法定代表人： 吴海波

住所地：浙江省宁波市海曙区丽园北路 755 号 586 室

联系电话：0574-87092957

甲方将海曙区人武部物业服务外包招标项目物业管理实行公开招标，乙方于 2024 年 12 月 30 日中标，自交付使用之日起正式进行物业管理。甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等法律、法规的规定，在平等、自愿的基础上，经协商一致，就甲方委托乙方物业管理事项达成以下协议。

第二条 物业基本情况

物业类型：办公

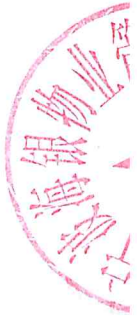
座落位置：本项目位于宁波市海曙区环城西路旁；

项目规模：占地约 3000 平方

第二章 物业委托管理事项和管理期限

第三条 本合同就甲方委托乙方管理的事项仅做如下简要说明，具体详见甲方发出的物业管理《招标文件》及乙方的物业管理《投标文件》（盖章）阐述之相关内容。

- 1、管辖区域内公共区域卫生的清洁卫生管理（除办公室、会议室）等。
- 2、管辖区域内的安保工作。
- 3、管辖区域内的绿化工作；



4、餐饮服务

第四条 物业委托管理期限为3年（合同一年一签）。

（在年度后勤服务期限内，先签订第一年物业管理合同，年底考核乙方服务水平达到甲方的满意度要求、完成了投标时的承诺且双方合作良好，再签次年物业合同，以此类推。

本合同服务期限为自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

第三章 物业管理服务要求与标准

第五条 乙方以业主满意度为指针，按市省级物业管理示范大厦标准和国家旅游星级酒店的服务标准及操作规范实施运作，导入质量管理体系、环境管理体系及职业健康安全管理体系，严格按照既定目标管理大楼。

第六条 乙方须按下列约定，实现管理目标：

- 1、入住单位物业的总体管理满意率在 95%以上；
- 2、清洁管理无盲点，管理服务范围保持环境整洁，工作垃圾日产日清；有效保洁率 95%以上；
- 3、投诉处理和回访率达到 100%。
- 4、餐饮食品安全率 100%
- 5、事故发生率控制在安全责任考核目标要求内。

第七条 服务的质量标准。乙方应在本合同履行期限内，对本项目的后勤服务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的质量标准。

第三章 双方权利义务

第八条 甲方权利义务

（一）代表和维护产权人、使用人的合法权益；审定乙方制定的物业管理方案、制度；

（二）检查监督乙方招标文书及管理方案的实施和制度的实行情况；

（三）审议乙方制订的年度管理计划；

(四) 按本合同的规定支付物业管理费和能耗费, 并按有关规定提供给乙方必要的管理用房;

(五) 负责对乙方执行日常工作的监督及乙方派驻现场的物业管理人员的监督;

(六) 协助乙方做好物业管理工作的宣传教育和文化活动;

(七) 处理合同期间在物业管理工作中需甲方出面协调的问题;

(八) 负责对乙方物业管理业务及管理人员的满意率考评。

第九条 乙方权利义务

(一) 根据有关法律、法规及本合同的约定, 制定物业管理方案及实施物业管理方案, 按物业方案书的承诺履行合同, 并配合甲方物业监管人员的业务检查, 接受物业监管考核制度的约束, 其考核结果作为物业费正常支付和下一轮物业合同签订的重要依据;

(二) 对物业使用人违反法规、规章的行为, 根据情节轻重, 采取批评、规劝、警告、制止等措施或提请有关部门处理;

(三) 选聘专业公司承担本物业的专项管理业务, 但不得将本物业管理责任转让第三方;

(四) 本合同终止时, 乙方必须向甲方移交全部管理用房、甲方资产及物业管理的全部档案资料。

第四章 物业管理服务费用及支付方式

第十条 物业管理服务费标准按乙方招标文件的商务标内容确定, 服务范围和服务标准按投标文件执行, 乙方向甲方收取的年度物业管理费为 人民币含税价格 556575 元。

在本合同履行期限内, 如遇政府政策性调价、最低工资和社会保险费基数调整、增设缴费项目、物价指数上升等因素导致后勤物业管理成本明显超出乙方承受范围时, 按实际上调额及税收另行追加物业费。

第十二条 支付方式: 按季度支付, 先支付后服务 每季度支付金额为人民币 139143.75 元, 付款节点分别为 1 月、4 月、7 月、10 月。



第五章 违约责任

第十四条 由于甲方未履行本合同中所约定之内容，使乙方不能完成物业管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同，造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十五条 由于乙方未按合同约定的质量标准履行后勤服务职责，从而不能完成物业管理服务目标的，甲方有权要求乙方在一定期限内整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同。

乙方未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，直至乙方达到后勤服务质量标准后，甲方再支付相应的后勤服务费用。给甲方造成损失的，甲方可要求乙方按实赔偿；情况严重的，甲方可根据损失情况，可要求乙方支付合同总额5%以内的违约金；因乙方后勤服务质量问题导致甲方无法实现合同目的时，甲方有权单方面解除合同。

第十六条 甲乙双方中任何一方无法律依据提前终止合同，造成另一方经济损失的，违约方应赔偿另一方一个月物业管理费作为违约金，造成经济损失的，应给予经济赔偿。

第十七条 争议之解决方式：在本合同执行中如发生争议，甲乙双方应通过友好协商解决，协商不成的，则通过相应之法律程序解决。

第六章 附 则

第十八条 乙方提供的物业管理资质必须符合国家规定对物业管理的要求。

第十九条 双方可对本合同之条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等效力。

第二十条 乙方的原投标文件及经甲方书面同意修改的年度物业管理方案作为合同的主要组成部分。

第二十一条 本合同及附件和补充协议未规定之事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。

第二十二条 本合同在履行期间，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。

第二十三条 因房屋建造质量、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，由甲乙双方协调做好善后处理（产生质量事故的直接原因以政府主管部门的鉴定为准，以此确定责任主体）。由乙方原因造成达不到使用功能或设备故障及资产管理不当的行为，造成重大事故的或财产损失的，由乙方负责处理及承担损失。

第二十四条 本合同期满后，如不续订合同，应在合同期满前六十天内向对方提出书面意见。如需延续合同的，则双方以补充协议的方式约定合同延续的时间。

第二十五条 本合同正本一式陆份，甲乙双方各执贰份，招标中心壹份，区财政局壹份，具有同等法律效力。

第二十六条 本合同由双方代表签字盖章后即生效。

委托方（甲方）：（公章）
章）

法定（授权）代表人：_____

开户银行：_____

帐 号：_____

联系电话：_____

日期：2025 年 1 月 6 日

受委托方（乙方）：（公
章）

法定（授权）代表人：_____

开户银行：宁波银行湖东支行

帐 号：21010122000826670

联系电话：_____

日期：2025 年 1 月 6 日

