

岱山县海洋经济发展局物业管理合同

项目名称：岱山县海洋经济发展局物业管理服务项目 采购编号：DSZFCG2024-WYZB-007

甲方：（买方）岱山县海洋经济发展局

乙方：（卖方）舟山亚太酒店物业管理有限公司

一、甲、乙双方根据舟山市公共资源交易中心岱山县分中心关于岱山县海洋经济发展局物业管理服务项目采购投标的结果，双方经协商签署本合同。本合同物业工作地点：1、岱山县海洋与渔业局位于岱山县竹屿新区追鱼路2号，总建筑面积6400 m²。2、江南村新渔政码头。3、衢山分局办公楼。

二、合同金额

本合同金额为（大写）：贰佰伍拾玖万伍仟伍佰捌拾贰元整/3年（¥2595582.00元/3年）人民币。

三、双方约定

1、物业管理的要求

1、安全保卫总体要求

（1）门岗管理：24小时值班（不允许有脱岗现象）；门岗对外来人员实行登记，必要时检验有效证件，严禁易燃易爆等危险物品进入大楼，对来访人员要具有一定处置能力；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。

（2）监控管理：实行楼内24小时电视监控，发现问题能及时处置，并做好监控记录和交接班手续。根据安保要求，监控值班为专人24小时。

（3）消防管理：对大楼内消防栓、水带、灭火器进行定期检查；消防通道保持畅通，消防器材完好；在“禁止烟火”和控烟区域发现有吸烟和用火现象，要及时劝阻和制止；安保人员熟练掌握消防知识和操作要领。

2、卫生保洁总体要求

（1）公共区域保洁：共用部位（走廊、过道、楼梯、天台与屋顶）、公共场所指：一楼大堂与大厅及所有会议室。大楼各楼层的垃圾或果壳箱，每天须清洗箱体、保持箱内无污染；公共部位、楼梯、走廊的地面保持整洁，无随意堆放垃圾和杂物，窗、门干净、明亮，垃圾日产日清；电梯厢内外做到无尘、无指纹；配合专业公司，做好大楼的病媒生物防治工作，做到环境净化。

（2）专项保洁：地毯、踏垫定期清洗、除尘，标识牌、公共区域办公家具、各种灯具

定期清擦除尘。

(3) 指定局长办公室定期保洁。

3、大楼设施设备保养与维修总体要求

(1) 共用部位的维修，包括屋顶、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅等。

(2) 设施设备的维修，包括共用上下水箱，上下水管道、落水管、各种照明、配电、供水等。

(3) 附属配套设施和服务设施的维修、养护和管理，包括食堂内（厨具除外）的设施设备。

(4) 附属设施的维修、养护和管理，包括楼外周边道路、上下水管道、水沟、室外停车场等。

2、物业管理费的结算

2.1 本合同的物业管理费为：贰佰伍拾玖万伍仟伍佰捌拾贰元整/3年（¥2595582.00元/3年）人民币。支付办法：按季度支付。乙方管理负责人按承诺的目标要求进行自查，在次月1日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用。如达不到要求作相应扣减。每季的第二个月初，乙方开具增值税专用发票给甲方，甲方收到乙方发票后在当月中将钱支付给乙方。

2.2 工具设备基本配置不到位的，扣除当月相应工具固定资产的10%。

2.3 根据业主单位管理部门检查，发现未按物业管理人员配置或配置人员不到位的，酌情扣除当月相应物业费，最高不超过10%。

2.4 本合同期限为叁年，自2024年12月16日至2027年12月15日止。

2.5 合同到期时，甲方重新招标更换物业管理单位，乙方必须支持甲方此项工作，按照国务院《物业管理条例》第三十八规定协助做好先后两家物管单位的平稳过渡和交接工作；如违反国务院《物业管理条例》第三十八规定，不移交有关资料的，按国务院《物业管理条例》第五十八条规定执行。合同结束交接顺利完成后十五天内，甲方付清尾款。

2.6 本合同未尽事宜由甲乙双方友好协商解决。

3、服务要求

乙方提交的服务应符合投标文件中所记载的详细要求，并应附有此类服务完整、详细的说明文件。

4、人员配置

物业人员基本配置：岱山县海洋经济发展局大楼物业管理设安保人员 4 名，保洁人员 4 名（其中衢山分局保洁人员 1 名），机修工 1 名，物业主管 1 名。渔政码头设安保人员 3 名。

5、违约责任和索赔

5.1 甲乙双方任何一方违反合同，造成对方经济损失的，应给予对方经济赔偿。

5.2 如果乙方无正当理由拖延管理或不按时提供服务，将加收违约损失赔偿。

5.3 乙方如给甲方造成的实际损失高于违约金的，对高出违约金的部分乙方应予以赔偿。

5.4 乙方如迟延履行合同、不完全履行合同，除支付违约金外，乙方仍应实际履行合同；不履行或履行合同不符合约定，甲方均有权解除合同，并就乙方违约给甲方造成的损失向乙方索赔。

5.5 甲方不能及时按合同付款，则应当自逾付款第 5 日起，每天按当季应付管理服务费的 0.5%向乙方支付滞纳金，甲方应付费用拖欠 60 天后，乙方有权终止本合同承担的管理目标及责任。

5.6 乙方对所提供服务若与合同要求不符并造成不良后果，并且甲方已于合同规定的委托管理期内提出索赔，乙方应按甲方同意的下述一种或多种方法解决索赔事宜：

5.6.1 乙方同意甲方取消其不符要求的服务项目，退还已经收取的该类项目的物业管理费等所有的该项费用。

5.6.2 对于情节轻微的，经双方同意可降低该类项目的物业管理服务价格。

5.6.3 对于情节严重，造成甲方损失金额巨大的，同意甲方终止全部委托管理合同，并赔偿甲方因此造成的损失。

5.7 如果甲方提出索赔通知后 30 天内乙方未能予以答复，该索赔应视为已被乙方接受。若乙方未能在甲方提出索赔通知的 30 天内或甲方同意的更长一些时间内，按甲方同意的上述任何一种方式处理索赔事宜，甲方将从乙方提供的履约保证金中扣回索赔金额，同时保留进一步要求索赔的权利。

5.8 因甲方原因（如甲方未尽合同规定的义务和责任等原因）而使乙方不能很好履行职责，完不成质量目标，甲方应按乙方同意的下述一种或多种办法解决索赔事宜：

5.8.1 对于情节轻微的经双方同意，甲方补偿乙方该项目的物业管理服务价格。

5.8.2 对于情节严重，造成乙方无法完成管理质量目标的，同意乙方终止全部受委托的全部管理合同，并赔偿乙方因此造成的损失。

5.9 根据《物业管理考核方案》执行。



5. 10 其它未尽事宜，以《中华人民共和国民法典》和其它有关法律、法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

6、不可抗力及其它因素

6.1 如果乙方因不可抗力而导致不能履行合同义务，乙方的履约保证金不能被没收，乙方也不应承担违约或终止合同的责任。

6.2 本条所述的“不可抗力”系指那些乙方无法控制的、不可预见的、不能避免的事件，但不包括乙方的违约或疏忽。不可抗力事件包括战争、地震、洪水、台风、火灾以及其它双方商定的事件。

6.3 不可抗力事件发生时，乙方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知甲方，除甲方书面另行要求外，乙方应尽实际可能继续履行合同义务，并积极寻找采取合理的方案，履行不受不可抗力影响的其它事项。双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

7、争端的解决

7.1 甲乙双方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。协商不能解决的，双方应将争端提交有关部门调解。如提交调解仍得不到解决，则由甲方住所所在地人民法院裁决，费用由败诉方承担。

7.2 与本合同有关的一切争端均适用中华人民共和国的法律。在提交仲裁或诉讼期间，除有争端的部分外，甲乙双方仍应按合同条款规定继续履行各自的义务。

8、合同修改：

合同条款的任何改动，均须由合同签署双方签署合同修改书或合同补充协议。该合同修改或补充被视为本合同的组成部分，具有与本合同同等法律效力。

9、适用法律

本合同适用中华人民共和国法律解释

10、主导语言与计量单位

14.1 合同应以中文形式书写。甲乙双方所有来往信函以及与合同有关的文件均应用中文。

14.2 计量单位使用中华人民共和国法定单位。

11、本合同的未尽事宜

本合同的未尽事宜，经双方协商可签订补充协议，所签订的补充协议与本合同具有同等的法律效力。

12、合同的生效

本合同经甲乙双方法定代表人签字或盖章后合同生效。

13、合同备案

本合同一式八份，中文书写。甲、乙双方各执三份，岱山县招投标中心和岱山县财政局政府采购监管科各一份。

甲方：

法人代表：

(盖章)

开户银行：

帐号：19415101040001831

电话：0580-4471123

签订日期：2024年12月10日

乙方：

法人代表：

(盖章)

开户银行：工行舟山浦西支行

帐号：1206021319200029127

电话：15924037668

