

岱山县体育发展中心（岱山县青少年体校）

# 物业管理服务合同

甲 方：岱山县体育发展中心（岱山县青少年体校）

乙 方：舟山市兴邦物业管理有限公司

合同期限：2025年1月16日-2026年1月15日

# 岱山县体育发展中心（岱山县青少年体校）

## 物业管理服务合同

采购编号：DSZF2024-WYZB-012

项目名称：岱山县体育发展中心（岱山县青少年体校）物业管理服务

甲方：岱山县体育发展中心（岱山县青少年体校）

乙方：舟山市兴邦物业管理有限公司

**第一条** 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体育发展中心（岱山县青少年体校）物业管理服务项目公开招标的结果，双方经协商签署本合同。

**第二条** 委托合同依法签订后，即具有法律约束力，甲、乙双方必须严格遵守合同条款，履行合同规定的义务。

**第三条** 甲方将岱山县体育发展中心（岱山县青少年体校）物业管理服务采购项目委托乙方的事项。具体事项如下：

### 3.1 主要内容

#### （一）公共秩序维护

1、熟悉和掌握各种安保设施的操作和性能，并管理好各项公共设施。

2、24小时做好保安值守监控巡视，对无理取闹和形迹可疑对象要进行及时劝离。

3、管理好各类车辆的进出疏通工作，安排好停车泊位，阻止机动车、货车进入，保持街面畅通，机动车与非机动车停放有序。

4、要认真做好防火防盗工作，排除一切不安定因素，不定时进行楼层巡逻，发现问题及时纠正，确保房屋安全。

5、经常检查消防供水设施，保持运行状态。在遇到台风等恶劣天气加强值班，防止雨水流入地下室。

## （二）环境保洁服务

1、切实提高保洁员的整体素质，做到作风正、品德好。

2、体育中心内外的环境卫生做到整洁干净，无污迹、无各类垃圾、不留卫生死角，垃圾日产日清，对电梯、走廊过道、楼梯、洗手间、停车场及公共设施实行滚动、循环式的保洁。

## （三）工程设施设备管理

1、确保设施设备安全正常运行，及时保障维修，服务期内无重大安全责任事故发生，提高设施设备的适用率，节能降耗，降低运行成本。

2、电气设备：做好对体育中心内变配电系统、照明系统、动力系统的管理和维护保养，确保设备正常运转，及时更换损坏的照明灯具。

3、给排水系统：对体育中心内的供水泵、潜水泵、排污泵进行正常的维护保养，按操作规程进行给排水设备的使用和管理，发现漏水、自来水龙头损坏等及时排除修复，确保供水正常。

4、消防设备：对体育中心内的消防水系统进行正常的维护保养，按操作规程进行消防设备的使用和管理，经常检查消防供水设施，保持运行状态。发现故障及时排除，确保房屋和人员的安全。灭火器严格保管，不得缺失，并按消防部门要求定期进行年检保养。

5、其它设备：及时做好对体育中心内的其它设备如弱电系统、通讯网络系统等楼宇设施设备的维修保养等工作。

### 3.2 区域范围

岱山县文化体育中心位于舟山市岱山县高亭镇长剑大道 175 号，由比赛馆和训练馆组成，设计座位为 3166 座，总面积为 46000 平方米，是一座集体育比赛、文艺演出、会展和健身于一体的多功能体育馆。中心一层由贵宾会议室、贵宾休息室、办公室、记者室、裁判室、运动员休息室及各辅助功能用房组成，二层主要由观众入口大厅、走道和卫生间组成，地下室设有停车场及器材仓库。

### 3.3 服务期限

物业管理服务期限为一年。即 2025 年 1 月 16 日-2026 年 1 月 15 日。

## 第四条 物业费用及支付办法

4.1 物业管理年度费用为 ¥827800 元（大写）人民币捌拾贰万柒仟捌佰元整。

4.2 物业管理形式为清包，是指投标方在进行物业管理服务及实施过程中所发生的人工费、税金和管理费由乙方负责，其余设备、工器具及日常消耗品如馆内公共部位、会议室、卫生间内、厕所内所用卫生纸、洗手液以及垃圾袋（含有机、无机），由甲方负责。

4.3 遇甲方举行赛事或大型活动等，乙方需积极配合甲方协助完成，所产生的加班和人员增加费用双方协商解决。

4.4 物业管理费付款方式：合同签订后按合同价预付 30%，计 ¥248340 元（大写）人民币贰拾肆万捌仟叁佰肆拾元整，之后先服务

后支付，剩余 70%按季进行结算，甲方凭乙方开具的增值税发票 10 日内支付上季的款项，计¥144865 元（大写）人民币壹拾肆万肆仟捌佰陆拾伍元整，最后一季的费用在合同结束后 10 日内结清。

4.5 对本项目不得进行分包或转包。如果发现乙方分包或转包项目，甲方有权提前终止合同。

4.6 合同价在承包期内不作调整。

**第五条：甲方权利和义务：**

5.1 审阅乙方提交物业管理记录，提出整改意见；

5.2 监督、指导乙方服务行为并及时纠正出现问题的权利；

5.3 协调日常工作中有关的内外关系；

5.4 甲方有权根据服务完成情况进行验收；如不符合合同标准，有权相应扣减物业管理费用或要求整改。

**第六条：乙方权利和义务：**

6.1 负责编制物业管理工作的实施计划；

6.2 对甲方的设备、设施负有保护的责任；

6.3 接受甲方管理部门的监督、指导；

6.4 发现问题及时向甲方报告并进行处理；

6.5 甲方提出的有关技术方面的问题，乙方应作出有根据的解释；

6.6 本合同终止时，乙方必须向甲方移交其使用的全部档案资料及属于甲方的设备和工具；

**第七条：违约责任和索赔**

7.1 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。

7.2 如果乙方无正当理由拖延管理或不按时提供服务,将受到加收违约损失赔偿的制裁。

7.3 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,包括但不限于直接经济损失、间接损失及为维权合理发生的费用。

7.4 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。

7.5 在合同终止后,乙方须在合理期限内,将物业服务用房、相关设施、必要的资料等交还给甲方,并协助新物业服务人完成交接。

7.6 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:

- 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。

- 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。

- 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。

7.6 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，同时保留进一步要求索赔的权利。

7.7 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，经双方协商一致后再考虑以下补偿措施，甲方应按乙方同意的下述一种或多种办法解决索赔事宜：

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。

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。

7.8 根据《物业管理考核方案》执行。

7.9 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。

#### **第八条：不可抗力及其它因素**

8.1 如果乙方因不可抗力而导致不能履行合同义务，乙方不应承担违约或终止合同的责任。

8.2 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。

8.3 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。

### 第九条：争端的解决

9.1 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，则通过合同订立地仲裁机构或诉讼程序解决，费用除仲裁机构另有裁决外，由败诉方承担。

9.2 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。

### 第十条：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。

### 第十一条：合同的生效

本合同经甲乙双方法定代表人签字并盖章后即时生效。

### 第十二条：合同份数

本合同一式四份。甲、乙双方各执二份。

甲方（盖章）：

法人或委托代理人：



乙方（盖章）：

法人或委托代理人：



日期：2025年1月13日