

物业服务合同

项 目 名 称: 新疆生产建设兵团十二师体育馆

项 目 编 号: _____

签 订 时 间: 2015. 3. 26

签 订 地 点: 新疆乌鲁木齐



甲方：新疆生产建设兵团第十二师文化体育广电和旅游局

法定代表人：张军

地 址：乌鲁木齐市新市区常州街 189 号

联系电话： 0991—3781306

乙方：乌鲁木齐豪新洁威物业服务有限公司

法定代表人：于光

地 址：新疆乌鲁木齐天山区幸福路 70 号

联系电话： 18129922990

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定和新疆生产建设兵团政府采购竞争性磋商文件，甲方通过竞争性磋商方式选聘乙方，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将位于 乌鲁木齐市头屯河区兵团十二师五一农场迎宾大道与乌昌北辅道（新疆生产建设兵团十二师体育馆） 的物业管理服务工作委托乙方实行物业服务，订立本合同。

第一章 物业管理区域概况

第一条：物业基本情况

物业名称：新疆生产建设兵团十二师体育馆

物业类型：文体

座落位置： 乌鲁木齐头屯河区兵团十二师五一农场迎宾大道与乌昌北辅道

管理面积； 34804.38 m²

合同期限：2025 年 4 月 1 日-2025 年 12 月 31 日，共计 9 个月。

第二章 委托服务事项

第一条 甲方委托乙方提供的物业服务的主要内容：

1、公共设施、设备的维护、养护和管理，包括：公用的上、下水管道、排水管、道路、场地、公共照明。

2、物业管理范围内楼顶附着物建筑物墙面的安全管理。

3、提供综合楼办公楼二次供暖设备的日常养护及维护。

4、对物业合同范围内消防设备设施（室外消防栓）的日常管理并监督消防维保公司按时对所有消防设施设备进行维修。

5、对物业管理范围供配电、暖通、给排水设备运行及小修。

6、公共环境卫生包括：公共场所、房屋共用部分的卫生、垃圾收装、清运至垃圾站。

7、公共卫生区域冬季清雪。

8、交通与车辆停放秩序的管理。

9、维护好公共秩序，包括：巡视、前后院门岗执勤。

10、管理与物业相关的工程图纸与竣工验收资料。

11、法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

第二条 在物业管理区域内，本合同特别约定的物业管理事项为：

1、电梯设施设备维护：电梯维保合同经甲方审定后由乙方协助甲方与维保公司签订维保合同，费用由甲方支付给维保公司，按照电梯维保合同内容，督促维保公司按期对电梯进行维护保养检查，做好维修保养记录台账，确保电梯运行安全，按时办理电梯特检合格证。

2、消防设施设备维护检测：消防维保合同经甲方审定后由乙方协助甲方与维保公司签订消防维保合同，费用由甲方支付给消防维保公司，按照消防维保合同内容，督促消防维保公司按期对消防设备设施进行维护保养检测，做好维修保养检测记录，按时出具相关消防检测报告。

3、甲方委托的服务事项，需要维修或更换项目，乙方需事先报告（含所有材料及价格），甲方同意后进行维修或更换，产生费用由甲方承担。

4、保洁基础物品、打扫环境卫生工具乙方提供配备。

5、乙方派往甲方所有从事物业管理人员，不得擅自离岗，发现擅自离岗由乙方一次扣罚其两天工资（从物业费中扣除），情节严重并造成后果由乙方承担相应的责任。

6、安全保卫：乙方应按工作职责制定出详细安全保卫工作制度，抓好安全保卫人员教育，落实好安全保卫工作。

7、乙方应制定各岗位管理制度和职责，建立考勤制度，安排专人对所有物业工作人员进行考勤登记，甲方有随时对考勤是否落实到位进行抽查的权利。

第三章 物业服务质量

第一条乙方提供的物业管理服务应达到约定的标准：

1、设备运行：运行正常、无事故隐患、保养、保修制度完善。

2、房屋建筑本体及共用部位的维修、养护和管理：共用部位是指房屋主体承重结构部位(包含但不限于基础、内外承重墙体柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、楼梯间、门厅、走通道等；但不含甲方明确租赁给商户的外摆经营使用场地范围。

3、共用设施设备的日常运行、维护和管理：包含但不限于给排水系统、高低压配电系统、消防及排风系统、电梯系统、智能化弱电系统、道路、沟渠、池、井、路灯、照明(普通照明、景观照明、广告照明等)等的运行、维护、日常维修和管理；但是，对于商场其它专项设备设施的定期检测、保养和维修等服务，由甲方委托具备相应资质的专业公司实施，乙方负责对专业公司的服务过程、质量进行监督和管理，督促专业公司的维护服务达到要求标准，相关费用申报甲方并由甲方承担费用。

4、消防安全及设施设备运行：按行业规定配置专职消防人员，保障 24 小时值班到位，及时检查排除火灾隐患，确保消防安全，定期对消防通道进行检查清理，对消防器材进行检查登记，确保消防设施设备完好和消防通道的通畅，做好台账记录。因工作疏漏责任心不强，发生火灾事故的，承担相应的经济法律责任。

5、公共环境卫生的管理：合同期限内，包含但不限于正式营运期间的地面，公共区域内外墙面，公共娱乐场地、公用洗手间、停车场、垃圾房、楼梯、走道、电梯间及前室、大厅、墙面、平台等区域的清洁。

6、物业专项改造服务管理：乙方负责协助甲方实施物业专项改造工程(如重新装修、电梯、空调、消防、泛光照明等)和大中修工程服务的招投标工作，提供合适的物资/服务供方名称，经甲方审核通过后定标，并由甲方与中标方签订合同。乙方负责协助甲方对改造过程和工程质量进行监督管理，并形成书面报告

向甲方进行汇报。所涉对外委托改造、更换、维护费用均由甲方承担。乙方负责改造项目的初验收，并向甲方提供初验报告，甲方授权丙方负责审核初验报告并最终签署验收结论。

7、冬季清雪：按照甲方的要求，及时完成清雪工作。

8、急修：坚持“三不过”，即急修不过夜，疏通堵塞不过日，中修不过周，小修小补随叫随到。

第四章 物业服务费用

第一条本物业管理区域的物业服务收费选择包干制方式：

1、包干制（物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润）

根据本物业管理区域的实际情况，甲、乙双方约定，物业服务费用由甲方向乙方按月度支付，本合同期内每月物业服务费金额为：¥161310.08元，合同总价为：¥1451790.75【大写：人民币壹佰肆拾伍万壹仟柒佰玖拾元柒毛伍分】支付时间如下：

乙方提供合格的发票是甲方支付费用的必要前提。乙方需在每月7日前开具发票。甲方在收到乙方提供的发票之日起10个工作日内支付乙方当月物业费。若乙方向甲方提供虚开、伪造的发票，对甲方造成的经济损失全部由供方承担。

第五章 双方的权利义务

第一条甲乙双方的权利义务

甲方的权利和义务：

- 1、代表和维护房屋产权人、使用人的合法权益；
- 2、审定乙方拟定的物业管理制度；
- 3、检查、监督乙方服务工作的实施及制度的执行情况；
- 4、协助乙方做好物业服务中的协调、解释和其他配合工作；

乙方的权利和义务：

- 1、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业服务制度（细则）；
- 2、负责编制公共设施、公共设备、附属建筑物、构筑物、绿化等的年度维护养护计划、大中修和更新改造方案；

- 3、负责编制物业服务月度计划、资金使用计划及决算报告；
- 4、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意后报有关部门批准后方可实施；
- 5、按照本合同服务质量承诺及招标细则条款的内容完成各项任务；
- 6、乙方应定期对员工进行岗位培训，不断提高员工服务技能；员工有较强的服务责任、保密意识以及稳定性；
- 7、乙方所有员工身体健康，无传染病、精神病和不良癖好；
- 8、乙方与所聘用员工之间发生劳动、劳务纠纷等均由乙方自行负责；
- 9、乙方应向甲方提供加盖公章的服务人员名单(包括姓名、身份证号码等)，甲方予以备案。未经备案不得进入甲方区域。乙方应当保持稳定，未经甲方书面同意，不得随意更换；
- 10、提供服务人员在甲方工作期间因工作遭受事故伤害的，由乙方负责依法申请工伤认定、承担工伤保险等责任，甲方不承担任何责任；
- 11、提供服务人员在甲方工作期间重病或非因工负伤等，相关待遇按国家和所在地政府有关规定执行，乙方依法承担用人单位相关责任；
- 12、在提供服务过程中，确因服务人员失职造成甲方或第三方人身、经济损失的，乙方承担赔偿责任；
- 13、乙方对服务过程中获知的国家秘密、商业秘密及甲方明确要求保密的信息，给予保密；
- 14、乙方对服务范围内的安全隐患应当向甲方提出书面改进建议。
- 15、乙方不得将本合同的权利义务分包、转包或交由他人完成；
- 16、本合同终止而未续订新合同时，乙方应向甲方移交全部物业档案(工程图纸)

第六章 物业管理用房

第一条甲方应按照《物业管理条例》有关规定向乙方提供符合相关标准的物业管理用房，建筑面积 100 平方米(位置、建筑面积最终以实际为准)。

第二条 物业管理用房属甲方所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等属于甲方所有的财产及时如数地移交给甲方。

第七章 物业服务合同期限及解除

第一条 本合同期限为 9 个月, 自 2025 年 4 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止, 到期后本合同自然终止。

第二条 有以下情形之一的, 可以提前解除本合同:

- 1、物业项目因拆迁等原因灭失的;
- 2、因不可抗力因素, 致使物业服务合同无法正常履行;
- 3、乙方严重违反本合同约定, 不按本合同履行义务的, 经甲方发函告知后仍不整改导致解除合同的;
- 4、甲方不履行本合同约定的付款义务, 致使物业管理活动无法正常开展, 乙方发函告知后仍不付款导致解除合同的。
- 5、对甲方向乙方提出的服务书面整改意见, 乙方未在甲方规定的期限内整改到位的, 甲方有权解除合同。
- 6、乙方未按合同约定提供保安服务, 造成恶劣影响的, 甲方有权单方解除合同。
- 7、违反本合同禁止性约定的。
- 8、乙方应承担的违约责任不因合同的解除而予以免除。

第三条 甲乙双方需提前解除合同的, 解除合同的一方应提前 15 日通知对方, 并书面报告相关主管部门, 合同解除后, 在二十个工作日内办理交接, 在办理交接期间, 乙方应维护本物业正常的办公秩序, 甲方应支付交接期间费用。

第八章 违约责任

第一条

(一) 甲方:

1. 甲方无正当理由不按合同约定支付物业管理服务费的, 按本合同应付款项的 2% 向乙方支付违约金。

(二) 乙方:

1. 乙方违反合同约定, 未完成约定管理目标和达到管理质量标准的 (即单月考评分低于 60 分), 乙方应按照当期委托管理报酬总额的 2% 向甲方支付违约金。经甲方告知后乙方在规定的期限内拒不改进或者在期限内未予以解决的, 甲方有

权单方解除合同。因此给甲方造成的损失，乙方应承担赔偿责任。

2. 乙方违反法律、法规、部门规章制度，擅自扩大收费范围、提高收费标准或者重复收费，每违反一项的，甲方有权要求乙方限期整改，未能按期整改造成甲方实际损失的，乙方承担赔偿责任。

3. 乙方未履行本合同约定，导致甲方人身、财产安全受到损害的，应当依法承担赔偿责任。

检查与考核

检查时间:

每月 25 日下午为定期检查日, 遇到节假日或公休日, 检查时间顺延。

物业管理公司服务综合考评标

序号	类别	考核内容	扣减分值	备注
1	物业服务 质量 (30 分)	物业服务不到位, 被甲方有效投诉, 或对甲方的相关投诉处理不及时、又未跟踪解决。	5	
		员工仪表仪容不整、行为不规范, 未使用文明用语, 不按规定制服着装、不佩带胸牌。	5	
		物业服务各项目甲方调查需满意率 $\geq 90\%$, 未达标的扣分。	5	
		上岗人员脱岗、睡岗、串岗、聊天、上网、看视频、饮酒等无关工作的事情。	10	
		供暖、供电供水系统定期巡检, 维修时限	5	
2	环境卫生 质量 (30 分)	按层设置垃圾桶, 做到随时清理、清洗; 垃圾袋装化, 保持垃圾桶清洁, 无异味。	6	
		清扫保洁的区域办公楼、各个活动室、领导办公室、各个值班室、陈列室、备勤室、阅览室、会议室、业务用房、室内公共走道、公共卫生间、地下车库等公共区域。	6	
		电梯间打扫干净, 及时清理, 无随意堆放垃圾、杂物或占用; 楼梯扶手每日擦洗; 共用部位玻璃保持清洁; 路灯、楼道灯保持清洁。及时清除公共区域积水、灰尘、垃圾。	6	
		公共卫生间随时清洁、保持干净, 地面干净光亮、无异味、无积水、无污渍、无杂物, 墙面瓷片、门、窗等无灰尘。	6	
		根据实际情况定期进行消毒和灭虫除害, 保持办公楼内无蚊、蝇、虫、鼠孳生地。	6	
3	治安安全 保卫 (20 分)	对管理区域内存在的安全隐患排查不力、整改措施不到位或整改措施计划未按期完成。	4	
		无保安人员巡查 (白天及夜间), 没有巡查记录的。	4	

		对停车场做好巡查，车辆按指定地点停放，无乱停乱放现象。	4	
		着装统一整洁，礼貌规范服务，对出入人员严格进行登记管理。	4	
		大件物品进出，门卫未与甲方确认、未登记车牌号、记录，发生失窃。	4	
4	消防与公共设施管理(20分)	易燃、易爆、易腐蚀、液化气、危险品的管理是否有序。	5	
		消防设施、器材的管理，保持消防通道畅通。	5	
		容易危及人身安全的设备设施有明显警示标志和防范措施。	5	
		对公用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录。	5	

此考评表在今后的打分使用中，甲方根据需要有权调整考核项目并与乙方协商一致。

注：甲方对物业管理单位进行每月考评，考评分85分为合格，继续服务，考评分在85分以下为不合格，需进行整改。

第九章 附则

第一条 双方约定自 2025 年 4 月 1 日起，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第二条 甲、乙双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具同等效力。

第三条 本合同执行期间，如遇不可抗力灾害、政策原因致使合同无法履行时，双方应按照有关规定及时协商办理。

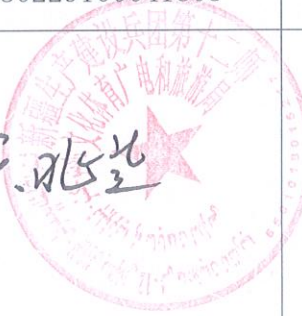
第四条 本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第五条 本合同在履行中如发生争议，双方可协商解决，协商不成的，可依法申请调解，向有关行政管理部门申诉；也可选择以下第 2 种方式解决：

- 1、新疆仲裁委员会仲裁；
- 2、服务项目所在地人民法院诉讼。

第六条 本合同正本连同附件，壹式肆份，甲、乙双方各执贰份，具同等法律效力。

第七条 本合同自合同签订之日起生效。

	甲方（发包人）	乙方（承包人）
单位名称：	新疆生产建设兵团第十二师 文化体育广电和旅游局	乌鲁木齐豪新洁威物业服务 有限公司
法人代表：	张军	于光
单位地址：	乌鲁木齐市新市区常州街 189 号	乌鲁木齐市天山区幸福路 70 号
邮政编码：	830000	830000
联系电话：	0991—3781306	0991-8886416
传 真：	/	/
单位税号：	11991200MB1A33663P	91650102784690002N
开户银行：	中国工商银行股份有限公司 乌鲁木齐常州街支行	乌鲁木齐银行五星支行
账户名称：	新疆生产建设兵团第十二师 文化体育广电和旅游局	乌鲁木齐豪新洁威物业服务 有限公司
银行账号：	3002030229100041503	0000020000110026664465
单位盖章：		
签字代表： (法定代表人或代理 人)		
签字日期：	2015 年 3 月 26 日	2015 年 3 月 26 日