

顺义区城南体育中心运营经费—其他项目 物业管理服务采购项目合同

甲 方： 北京市顺义区体育局

注册地址： 北京市顺义区光明南街2号

法定代表人： 王忠诚

邮政编码： 101300

联系电话： 69443432

乙 方： 北京馨顺物业管理有限公司

注册地址： 北京市顺义区杨镇地区纵二路7-113号

邮政编码： 101309

联系电话： 81498018

法定代表人： 于旭

服务监督电话： 81498018

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等有关规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实、信用的基础上，就顺义区城南体育中心（以下简称：城南中心）物业管理服务所涉相关事项，协商一致并订立本合同。

第一条 物业管理服务内容和标准

1. 服务内容

- (1) 保洁服务；
- (2) 垃圾清运服务；
- (3) 安保服务；
- (4) 田径场草坪养护服务；
- (5) 场馆周边绿化养护服务；
- (6) 中控室值守服务；
- (7) 场馆设施维修服务；
- (8) 灭火器检测服务；
- (9) 消防维保服务；
- (10) 消电检检测服务；

- (11) 配置干粉灭火器;
- (12) 消防微站服务;
- (13) 地源热泵系统运行维护服务;
- (14) 互联网专线租用服务;
- (15) 配电室电气设备维护服务;
- (16) 电梯维保服务;
- (17) 配置消防水带;
- (18) 弱电安防运维服务;
- (19) 安排 1 名工程维修人员 (电工) 驻岗;
- (20) 安装消防安全管理服务智能系统。

2. 物业管理服务标准

- (1) “顺义区城南体育中心运营经费—其他项目物业管理服务采购项目” 采购文件及乙方响应文件中所载明的服务标准;
- (2) 本合同约定的及甲方要求的服务标准;
- (3) 其他相关服务标准。

第二条 物业管理服务期限

物业管理服务期限: 1 年, 自 2025 年 8 月 13 日起至 2026 年 8 月 12 日止。

第三条 服务人员配置及服务地点

1. 服务人员配置: 项目经理 1 名, 保洁主管 1 名, 保安主管 1 名, 保安人员 9 名, 项目工程专业人员 1 名, 中控人员 8 名, 消防员 6 名, 保洁人员 8 名, 空调工 2 名, 合计 37 人。

2. 服务地点: 顺义区城南体育中心。

第四条 物业管理服务费

1. 本合同物业管理服务费 (以下简称物业服务费) 分为年度费用和单独计费项目费用 (以下简称单独费用) 。物业服务费已包括物业管理服务相关人工费、工具费、物料费及税费等乙方履行本合同所应收取的全部款项及费用。

2. 年度费用：年度费用暂估金额为人民币 3104231.2 元（大写：叁佰壹拾万零肆仟贰佰叁拾壹元贰角，明细详见本合同附件），最终金额应以顺义区财政结算评审（以下简称结算评审）审定的金额为准。

3. 单独费用（独立于年度费用之外）：单独费用的金额以财政结算评审审定的金额为准。单独费用具体包括：

（1）本合同物业管理服务期限内场馆设施维修服务费累计超出 98000 元以上的部分；

（2）除消电检检测以外的强检类费用；

（3）针对甲方提出或者委托其他特约服务所产生的费用，在双方协商一致后，计入单独费用范围。

4. 物业服务费的结算

（1）物业服务费分两次结算。

（2）本合同签订后，由甲方将首笔物业服务费（金额为年度费用暂估金额的 50%）支付给乙方。但是，甲方实际付款前，还需满足以下全部付款前置条件，否则甲方有权不予或延期付款，且不承担任何责任：

①应结算的首笔物业服务费已由双方确认无误；

②相应资金经审批通过并已到位，甲方已履行完资金拨付审批程序，且乙方已向甲方提供等额、合法并符合甲方要求的发票等结算材料。

（3）本合同所涉各项服务工作均已如约完成后，由甲方将剩余物业服务费（含单独费用、剩余年度费用）支付给乙方。但是，甲方实际付款前，还需满足以下全部付款前置条件，否则甲方有权不予或延期付款，且不承担任何责任：

①乙方已向甲方提供年度服务工作量确认单，甲方对乙方的年度服务工作量已审核通过，且双方已对年度服务工作量确认单共同签章确认；

②针对年度费用及单独费用的财政结算评审结果已出具，且应结

算的剩余物业服务费已由双方确认无误;

③相应资金经审批通过并已到位,甲方已履行完资金拨付审批程序,且乙方已向甲方提供等额、合法并符合甲方要求的发票等结算材料。

(4)如因付款审批程序、国库支付进度或评审等非甲方原因致使付款延期或无法付款的,则均不视为甲方违约,且甲方均不承担任何责任。

5. 乙方银行账户信息如下:

账户名称: 北京馨顺物业管理有限公司

开户行: 招商银行股份有限公司北京顺义支行

账号: 1109 4921 4810 501

第五条 物业管理用房

甲方应在物业管理服务期间,根据实际需要及实际情况,向乙方提供物业管理用房(即物业材料库房1间,具体位置由甲方指定)。

第六条 双方权利义务

1. 甲方的权利和义务

(1) 甲方有权审定乙方制定的工程、中控人员、保洁、保安、绿化等方面的物业服务方案、标准及工作计划。

(2) 甲方有权监督、检查、验收乙方的服务工作,对乙方未能按合同要求履行的服务事项,甲方有权要求乙方限期改正和/或限期提供合格的服务(产品),亦有权按照本合同第七条中的相关约定追究乙方相关责任。

(3) 甲方有权制定相应的管理措施、监督检查标准等,乙方保证按照合同及其他双方议定之要求提供服务。甲方可视完成物业服务的优劣向乙方提出相关意见。甲方对乙方提出的合理建议和要求可予以采纳或提供帮助。

(4) 甲方按照本合同的约定向乙方提供物业管理用房等便利性条件。

(5) 甲方应按照本合同的约定向乙方支付物业服务费。

(6) 甲方如需在乙方服务区域内改扩建和完善配套项目，须提前通知乙方，以便乙方更好地配合、协助。

(7) 甲方有权要求乙方对不符合要求的相关人员进行替换，乙方应当遵照执行，甲方无需因此承担任何责任。并且，乙方应保证人员替换期间的服务质量，并做到不缺岗、不缺勤。

(8) 甲方有权将物业服务期间的“12345”投诉工单转交乙方处置。

2. 乙方的权利和义务

(1) 乙方应当根据有关法律法规等规定及本合同约定，制定工程、中控、保洁、保安、绿化等方面的物业服务方案、标准及工作计划（包括但不限于以上内容）。按照物业服务方案、标准等及本合同约定提供物业服务，并保证参与本合同物业服务项目的乙方工作人员（以下简称：乙方人员）具备相应的资格证书、工作能力等。

(2) 乙方须接受甲方、城南中心、物业管理主管部门及相关部门的监督、检查和指导等。

(3) 乙方及乙方人员须严格遵守、严格执行甲方、城南中心发布的相关规定和要求（包括本合同签订时甲方、城南中心已发布的以及在本合同履行过程中甲方、城南中心新发布的规定和要求），否则，视为乙方违约。

(4) 乙方应爱护物业项目财物，维护甲方及城南中心良好形象，并避免给甲方及城南中心造成不良影响。乙方应严格教育、培训和管理乙方人员，并不断提高服务质量，对违法、违规、违纪的乙方人员，乙方须予以严肃处理。

(5) 乙方应与乙方人员签订劳动合同，为乙方人员缴纳各项社会保险。乙方须向甲方提交一份加盖乙方公章的乙方人员花名册。如在合同履行过程中，乙方人员发生变更，乙方应告知甲方，并将更新后的乙方人员花名册（一份，并加盖乙方公章）提交给甲方。但是，如乙方需更换主管或主管以上级别人员，则均应提前与甲方进行沟通，并在双方达成共识后方可进行更换。乙方应保证乙方人员处于花名册

范围内，否则，按照本合同第六条第1款第（2）项之约定处理。

（6）乙方负责承担乙方人员的工资、保险、劳保福利及其他一切费用。乙方应妥善处理其与乙方人员之间的争议和纠纷，保证服务质量，确保本合同的正常履行。

（7）乙方作为城南中心安全生产工作责任主体，应履行好企业安全生产主体责任，积极做好城南中心物业管理服务所涉及的保安、安全用电、消防等各项安全生产管理工作，采取有效措施主动防范和应对可能发生的安全事故。

（8）乙方人员应严格遵守有关安全作业规定。乙方及乙方人员发生或造成的一切（突发）疾病、意外、事故、人员伤亡、财产损失、争议和纠纷，均由乙方负责处理和解决，且由此产生的所有法律后果以及赔偿等所有责任均由乙方承担，甲方均不予承担。如若乙方和/或乙方人员造成人身伤害、甲方受损害、第三方受损害或给甲方造成不良影响，则应按本项前述约定执行，且甲方有权按照本合同第六条第1款第（2）项之约定行使自身权利及追究乙方相关责任。

（9）乙方为履行合同，如需要在本合同物业服务区域内另行配备相关设施设备或完善相关功能的，均应在报请甲方同意后方可实施。

（10）乙方对本合同项目所涉及的数据、信息、文件、资料等均负有永久保密义务，非经甲方书面同意，乙方不得以任何方式向第三方泄露、转让或公开。乙方应确保乙方人员严格遵守前述保密约定。本项前述保密约定持续有效，且不因本合同的中止、解除、终止、撤销、无效而失效。

（11）乙方应确保其不损害第三方、甲方及城南中心的各项合法权益。

（12）乙方保证其提供本合同所约物业服务所需的政府采购服务供应商资格等各项资质在本合同服务期限内处于持续有效状态，且如若依据有关规定或要求乙方应提供新的资质证明，则乙方亦应及时予以提供。

（13）乙方有权按照本合同约定向甲方收取物业服务费。

(14) 未经甲方同意，乙方不得将其在本合同中的权利义务转移给第三方。

(15) 乙方应安排专人妥善处置好物业服务期间发生的“12345”投诉工单。

第七条 违约责任

1. 甲乙双方均应严格履行本合同项下的义务，否则，违约方应承担相应的违约责任。

2. 乙方迟延履行合同义务的，应按日向甲方支付迟延履行违约金（每日的违约金为本合同年度费用暂估金额的 2%）并应赔偿甲方的全部损失（甲方损失包括但不限于诉讼费、公证费、鉴定费、保全担保服务费、差旅费、律师费、甲方支付给第三方的补偿款、甲方支付给第三方的赔偿款、乙方所获利益等，下同），如果乙方迟延达 5 日仍未履行完毕相关义务，则甲方还有权单方解除本合同，乙方还应向甲方支付本合同年度费用暂估金额的 10% 作为解约违约金。

3. 如乙方拒绝接受甲方转交的“12345”投诉工单，或乙方对“12345”投诉工单处置不当，或造成甲方在“12345”接诉即办工作考核中扣分，均视为乙方违约，乙方应按伍仟元/投诉工单的标准向甲方支付违约金，并应赔偿甲方的全部损失，且甲方还有权单方解除本合同。

4. 除本合同其他条款另有约定外，如果乙方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，则乙方除应负责处理和解决全部争议和纠纷，并应承担所有法律后果及赔偿等所有责任外，还应向甲方支付违约金（违约金标准为本合同年度费用暂估金额的 20%）并应赔偿甲方的全部损失，且甲方还有权单方解除本合同。甲方有权根据实际情况单方决定是否下调前款前述违约金，但经下调后的该次违约金不应低于伍仟元。

5. 如若乙方违约，甲方有权径直从合同费用中扣除违约金及甲方损失费等费用，若已无合同费用可供甲方扣除或甲方扣除的费用不足额，则乙方均应向甲方支付差额部分。

第八条 争议解决

凡因履行本合同所发生的与本合同有关的一切争议,甲乙双方尽量通过友好协商解决,协商不成的,任何一方可向北京市顺义区人民法院提起诉讼解决。

第九条 附则

1. 本合同中的附件均为本合同不可分割的部分。针对本合同未尽事宜,甲乙双方可另行签订书面补充协议。

2. 本合同自甲乙双方法定代表人或委托代理人签名且双方加盖公章之日起生效,如乙方系委托代理人签名,则乙方须在向甲方提供授权委托书后方可签订本合同。

3. 本合同一式肆份,甲、乙双方各执贰份,均具有同等法律效力。

甲方(公章):

法定代表人或委托

代理人(签名):



韩军

签订日期:2025年8月13日.

乙方(公章):

法定代表人或委托

代理人(签名):



于姐

签订日期:2025年8月13日.

附件:

顺义区城南体育中心运营经费—其他项目物业管理服务年度 费用（暂估金额）明细

序号	分项名称	单价（元）	数量	合价（元）
1	项目经理	9800 元/月	1 名	117600
2	保洁服务	4100 元/月	9 名	442800
3	垃圾清运服务	13800 元	1 项	13800
4	安保服务	4100 元/月	10 名	492000
5	田径场草坪养护服务	175000 元	1 项	175000
6	消防微站服务	5925 元/月	6 名	426600
7	场馆周边绿化养护服务	40000 元	1 项	40000
8	中控室值守服务	7500 元/月	8 名	720000
9	场馆设施维修服务	98000 元	1 项	98000
10	灭火器检测服务	3200 元	1 项	3200
11	消防维保	31200 元	1 项	31200
12	消电检检测服务	11341.2 元	1 项	11341.2
13	配备干粉灭火器	90 元/具	20 具	1800
14	地源热泵系统运行维护	260000 元	1 项	260000
15	互联网专线租用	58000 元	1 项	58000
16	配电室电气设备维护	60000 元	1 项	60000
17	电梯维保	5000 元/部	2 部	10000
18	配备消防水带	115 元/条	86 条	9890
19	弱电安防运维	43200 元	1 项	43200
20	安排 1 名工程维修人员 （电工）驻岗	6700 元	1 人	80400
21	安装消防安全管理服务 智能系统	9400 元	1 项	9400
总价（元）				3104231.2