北京市射击运动技术学校

2026年物业管理服务合同

甲　　方（委托方）：北京市射击运动技术学校

地　　址：北京市怀柔区府前西街甲3号

法定代表人或负责人：

乙　　方（受托方）：北京海务物业管理有限公司

地　　址：北京市海淀区林风二路39号院4号楼5层509

法定代表人或负责人：王宇

甲、乙双方根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将物业项目委托于乙方施行物业管理服务，并一致同意签订本物业服务合同。

一、物业范围

物业类型：北京市射击运动技术学校

座落位置：北京市怀柔区府前西街甲3号

占地面积：106412 平方米

建筑面积：15900 平方米

二、物业管理工作范围

（一）管理团队

根据北京市射击运动技术学校日常运营管理工作的需要，根据《中华人民共和国民法典》、《北京市物业管理条例》及相关法律法规，根据甲方的要求进行物业管理工作整体规划，做好组织结构设计，建立相应管理部门，并配置相关管理人员。制定完善的管理制度、规定、流程，职责清晰、责任到人。接受甲方的监督管理，并定期向甲方进行管理工作情况汇报。

（二）保洁

负责全部建筑物及附属设施的保洁服务，主要包括：

1. 楼道、门厅、管理用房、管理方派驻机构用房、公共用房等的清洁服务；
2. 公共卫生间、盥洗室及其附属设施等的专业消毒、清洁服务；
3. 运动器械每日清洁2次，定期进行消毒；
4. 公共区域门窗（首层玻璃及感应门）、墙面、吊顶，设备等的清洁服务；
5. 校区、靶场、道路、绿地、路灯、广播设施及垃圾桶等户外设施的清洁服务；

6. 停车场的清洁服务；

7. 其他相关清洁服务。

8. 4组卫生间和2个会议室的日常保洁并提供卫生纸洗手液等低值易耗品。

（三）设备设施维护

1. 建筑物及附属设施的维修、养护和管理。包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、运动员宿舍、其他公建内及其附属物。

2. 全部设施、设备（不包括消防系统）的维修、养护、运行和管理，包括：上下水管道、落水管清洗、照明、暖气干线、楼内消防设施设备、配电设施设备、给排水设备、换热设备及高压电气设备（含电力主管部门的年检查检测费）。

3. 附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池及停车场。

4. 单次或单项2000元以下的物业公共设备设施的维修服务等包括在维护范围内。

5. 单次或单项2000元以上的建筑物、设施设备的大中修、改造不包括维护范围内。乙方可以根据运行情况提出大中修、改造建议，经甲方同意后协助现场实施。

（四）绿化养护

负责校区内及飞碟南北靶场外防火道绿化养护，主要包括：

1、负责校区内绿化养护的设备设施的正常运行。

2、负责道路两侧、花园、行道树、飞碟南北靶场等区域的绿化进行管理与养护。

3、负责25米、50米射击馆弹道区及防火道进行定期打草。

4、负责校区内绿化管理范围内的除草、浇水、修剪、施肥、打药、补栽种等工作。

5、养护管理范围内保证生长势正常、无明显枯枝、死杈、无病虫害，草坪覆盖率达标，草坪内无明显杂草。

（五）配电室管理

1、严格执行配电室规章制度，保障设备设施正常运行。

2、配电室需配备专人24小时值班并持有高压电工上岗证，每班至少两人值守。

3、值班人员必须严格执行巡回检查制度，对存在的问题隐患及时处理，尽快消除，并及时向甲方汇报同时做好记录。

4、值班人员应熟知所管理设备的原理、结构并具有对其设备进行维修的技术。

5、负责巡回检、计划维修和故障检修、日常点检、定期检查，并做好检查记录。

6、对使用的配电设备必须保持完好状态，安全保护装置齐全。

7、定期清扫配电室卫生。

8、不能立即消除的设备故障应及时向甲方上报。

（六）活动（庆典）服务

招标单位或派驻机构组织活动时，投标方配合相关活动（庆典）服务，国庆期间摆放花坛。如遇超出现场服务能力的情况，由双方协商签署相应补充协议。

（七）临时应急

乙方应根据甲方实际情况，制定相应应急预。在极端天气情况下，配合甲方做好应急工作，确保临时性的应急工作的顺利开展。

（八）安全管理

1. 根据甲方要求落实消防、安全责任制，制定本项目的消防、安全制度和消防、安全操作规程，协助甲方制定对消防、安全事件应急处理预案；

2. 保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通；

3. 配合甲方定期组织的安全、防火检查，并按要求及时消除安全、消防隐患，配合甲方进行有针对性的安全、消防演练；

4. 法律、法规规定的其他消防、安全职责。

5. 有限空间作业人员必须持国家颁发的职业证书上岗并按照我单位相关制度进行有限空间作业。

（九）消防中控

1.消防中控室按要求配备 2 名值守人员，且需持国家颁发的职业证书上岗，并落实 24 小时不间断值班制度。

2.每日查看火灾报警控制器自检、运行状态，确认有无故障、火警信号等情况，如遇情况及时处理。

（十）其他

1.提供日常接待、问讯、引导等服务；

2.对管理用房、公共服务用房的功能设置和运营提出调整建议。

在招标文件或物业情况介绍没有明确列出的项目，但在法律、法规规定属于物业管理服务内容所发生的费用，不管乙方是否进行报价，都视为包括在本合同报价中，并由乙方无条件负责承担。

乙方应在报价中根据北京市射击运动技术学校的特点、使用单位的特性及投标单位自身的情况适当考虑不可预见费的全部费用。

三、人员要求、管理和服务标准

人员要求（持专业上岗证）：专业水暖工，绿化专业，保洁人员，配电室及消防中控室 24 小时值班。乙方根据甲方物业的特点及要求，编制针对甲方的物业管理标准，该标准需经甲方认可后执行。

四、取费标准及报酬支付方式

1.甲方向乙方支付的物业服务费用为 2026 年 3 月至 12 月总计人民币 1589785.75 元（含税价大写：壹佰伍拾捌万玖仟柒佰捌拾伍元柒角伍分）

上述费用是乙方按本合同第二条约定的提供服务的全部物业服务费用。但不包括下列费用（下列费用由甲方承担）：

（1）单次或单项 2000 元及以上的房屋和设备等的维护、维修费用；

（2）政府部门对建筑物及其业主收取的各种税费；

（3）附属设施的各种保险费。

2. 物业管理费采用包干形式，除双方约定的条件外，任何一方不能随意增加和减少取费标准。

3. 物业管理费的支付办法如下：

合同签订并生效后15日内支付合同价款的70%，7月底前支付合同价款的15%,11月底支付剩余15%的合同价款。

4. 不包含在物业管理费用的部分，如需要乙方代为收取和交纳，经甲方确认后，采用实报实销的方式。

5.乙方账户信息：

公司名称：北京海务物业管理有限公司

注册地址：北京市海淀区林风二路 39 号院 4 号楼 5 层 509

纳税人识别号：91110108MAD8W0GQ7H

开户行：招商银行北京亚运村支行

账号：110964094810001

银行行号：308100005060

6.乙方须按甲方要求提供等额的合法有效发票，否则甲方有权拒付费用，且不视为违约。

7. 本项目资金来源为财政拨款，本次招标服务期限为 2026 年 3 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

五、乙方经营条件的提供

甲方为乙方提供如下经营条件：

1. 管理用房：甲方提供必要的房屋作为乙方的管理用房，并提供必要的办公条件，其中包含:办公室一间、库房一间、配电室宿舍两间（值班人员 24 小时在岗）。

2. 设备和家具：甲方提供部分设备和家具供乙方使用，乙方要妥善保管使用，如有损坏照价赔偿或恢复原状，正常损耗后由乙方自行补齐。

六、甲方权利和义务

1. 有权充分享受乙方应当提供的安全优质的物业服务；

2. 作为业主，监督和检查乙方执行合同的情况和管理服务质量，提出合理的意见和要求；

3. 甲方有权审查乙方制定的各项物业服务规定；

4. 甲方应安排固定的机构和人员负责与乙方的工作配合；

5. 按期向乙方支付物业管理费；

6. 甲方有权随时根据前述标准对乙方的工作进行检查、考核，并有权利随时对乙方的管理和服务工作提出合理的意见和建议。一旦甲方发现乙方的管理和服务不能达前述标准，甲方有权向乙方提出限期整改要求，逾期未整改的，甲方有权追究乙方的违约责任。

7. 宿舍内主材由甲方承担。

七、乙方权利和义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理的各项规章制度；

2. 乙方应按照本合同的约定和相关物业服务的规范，充分履行物业服务的职责，为甲方、甲方人员及其他机构和人员提供优质高效的物业服务；

3. 经甲方书面确认后，乙方有权委托专业公司承担专项管理和服务，但乙方委托的专业公司在承担公建专项管理和服务的过程中，如给甲方带来损害或产生其他问题，均由乙方承担相关责任。乙方应将相关专项服务合同向甲方备案，甲方有权选择乙方或者第三方承担相应的责任。如第三方在提供专业服务的过程中造成自身损害的，由乙方及第三方承担完全的责任；

4. 乙方应按照合同约定对物业进行全面的管理和服务，保证管理和服务的质量，维

护良好的物业形象；

5. 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备等的年度维修养护计划和大、中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；

6. 乙方应对本单位职工进行严格的教育和培训；严格遵守甲方的工作管理及相关的制度规定；

7. 乙方人员在工作期间发生伤、亡的，由乙方承担全部责任，与甲方无关。如因乙方人员造成甲方、甲方人员及任何第三方人身、财产损失的，由乙方承担全部责任；

8. 乙方应本着节约的原则，在不影响使用功能和服务质量的情况下，节省能源和费用开支；

9. 乙方应按照甲方的要求提供各种资料，供甲方对乙方的工作进行考核；

10. 接受甲方监督，执行甲方有关物业管理方面的工作指令和要求；

11. 公共区域损坏的主材由物业公司承担；

12. 本合同约定的其他乙方权利及义务。

八、合同期限

1. 本物业管理期限自 2026 年 3 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止。

2. 合同到期后本合同自动终止，乙方需在到期前一个月与甲方做好交接工作，并在合同终止后自行安置乙方单位职工。

九、保险及物业损失事件的处理

1.乙方应确保为乙方单位职工缴纳社会保险和办理人身意外伤害保险。

2. 因物业管理责任造成的一切损失，均由乙方向甲方承担据实赔偿的责任。

十、运营管理档案的建立、保管、移交

1. 乙方应当建立完整的物业管理档案，全面记录有关物业的情况。档案应当包括如下内容：

（1）乙方物业管理的日常记录，包括维修日志、检查记录、值班记录、清洁记录等；

（2）物业管理规章制度；

（3）其他各种与物业管理有关的文件、凭证、数据资料等。

2. 乙方应对校区的所有档案资料予以严格保密。未经甲方许可，乙方不得公开这些档案资料或将这些档案资料并由第三方查询、复制或使用。

3. 档案中属于甲方的资料，乙方在物业管理期满后，应当将全套档案资料移交给甲

方，乙方不得以任何理由、以任何方式对甲方的资料的予以保留。

4. 乙方在物业管理期满后，应将属于甲方的财物，保险单等一并移交甲方。

十二、违约责任

1. 因甲方违反本合同的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决。

2. 乙方未能达到约定的服务目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

3. 乙方如违反本合同约定，甲方有权要求乙方在合理期限内进行整改，并赔偿由此给甲方造成的经济损失；如乙方未在合理期限内完成整改达到约定要求的，每发生一次，承担年物业费总额千分之一的违约金；连续发生三次或每年累计发生五次的，甲方有权单方解除协议，可提前终止合同,乙方应当赔偿年物业费总额千分之五的违约金给甲方，由此给甲方造成经济损失的，乙方还应继续负责赔偿。

4. 甲方未按本合同约定时间支付物业费或其他应付款项的，每逾期一日，应按**逾期金额的万分之五**向乙方支付违约金，直至款项付清为止。逾期超过 15 日的，乙方有权暂停部分物业服务（如非紧急维修、增值服务等），直至甲方付清款项及违约金；逾期超过 30 日的，乙方有权解除本合同，并要求甲方支付**剩余未付款项及违约金**，同时赔偿乙方因逾期付款造成的实际损失（包括但不限于资金占用利息、催款费用等）。

5. 非因法律规定或合同约定，任何一方擅自终止本合同，应当承担违约责任，如最终导致合同不能履行，违约方应当赔偿年物业费总额千分之五的违约金给守约方，由此给守约方造成经济损失的，违约方还应负责赔偿。

6. 如因不可抗力事件导致一方不能履行或不能完全履行合同，按照民法典的有关规定执行。

7. 如因遇国家法律、法规、政策的规定与本合同发生冲突的，双方应协商对本合同进行相应调整，使之符合法律规定。

十三、合同的变更、修改和解除

本合同（含附件）的任何变更和修改都应当经双方平等协商达成一致后，签订书面的变更和修改协议。任何一方不得擅自变更和修改合同。

十四、争议解决方式

1. 凡因执行本合同或与本合同有关的一切争议，双方应当通过平等协商解决，协商不成，甲、乙双方任何一方可向甲方住所地人民法院起诉。

2. 双方就本合同及本合同的履行发生争议后及在争议处理过程中，双方均不应因争议的发生而改变或终止本合同的履行：争议被最终裁决后，除因裁决而改变合同相应条款的履行外，其他内容仍应按合同继续严格履行。

十五、附件

1. 本合同包括如下附件：

（1）物业安全协议。

（2）有限空间作业安全协议。

2. 本合同的附件为合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等效力。附件与本合同有冲突或不一致的，按照本合同约定执行。

十六、其他

1. 本合同经双方盖章并经法定代表人或授权代表人签字后生效；

2. 本合同壹式陆份，甲、乙双方各执叁份，具有同等法律效力。

3. 本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商解决。

（以下无正文）

甲方：	乙方：
法定代表人	法定代表人
或授权代表（签字）：	或授权代表（签字）：
联系人：	联系人：
联系电话：	联系电话：
签署日期：2026年2月27日	签署日期：2026年2月27日

物业安全协议

甲方：北京市射击运动技术学校

乙方：北京海务物业管理有限公司

服务区域范围：北京市怀柔区府前西街甲 3 号射击学校院内

为确保甲.乙双方在外派人员安全管理中的责任和义务，确保工作安全，制定本协议，就双方责任内容明确如下：

1、甲方单位责任：

（1）提供安全的工作环境和必要的安全设施。

（2）进行安全告知，告知外派人员工作场所的危险因素和注意事项。（3）监督检查乙方执行有关安全生产方面的法律法规及本单位规章制度，对乙方不安全行为进行制止、纠正，并有权要求其停止作业整改、进行违约考核，直至清退。

2.乙方单位责任：

（1）具有满足作业要求的资质，确保外派人员具备相应的资质和技能。

（2）为现场人员提供必要的安全培训，提供培训记录。

（3）按照国家相关要求对工作范围内进行安全管理。

（4）为外派人员购买保险。

（5）乙方用于承包项目所需的仪器设备、电动工器具、安全(防护)用具等数量和质量必须满足工作需要，并经有资质的检验单位检验合格，并按照附件要求填写后报甲方备案;乙方对因使用仪器设备、工器具等原因所造成的人员伤害及设备损坏承担违约责任及赔偿责任。

（6）乙方按国家有关规定，为投入本项目的所有工作人员配备符合国家标准或行业标准的劳动防护用品和安全用具，并监督、教育员工按照使用规则佩戴、使用。

（7）乙方作业过程发生的乙方员工工伤事故均由乙方负责，与甲方无关，

且不得因处理事故影响我校正常工作秩序。

（8）乙方作业过程发生的因乙方原因造成的第三方损害由乙方负责，且不得因处理事故影响我校正常工作秩序。

（9）乙方作业过程发生的因乙方原因造成的甲方人员、财产损害由乙方负责，且不得因处理事故影响我校正常工作秩序。

（10）乙方作业过程的一切行为应满足国家对安全的要求，因乙方违反相关规定造成甲方遭受的一切处罚由乙方承担责任。

（11）涉及危险性较大的施工作业，包括但不限于动火、吊装、有限空间作业等，应提前向甲方报备，获得甲方批准方可动工，需要报请主管部门批准的，应提前报批。甲方有权派人监督。

（12）发生事故时，第一时间报告甲方和相关部门，共同采取应急措施。

（13）乙方违反上述责任要求的，将承担一切责任。

甲方：（盖章）　　乙方（盖章）

2026年　2月 27日　　2026年　2　月 27　日

有限空间作业安全协议

一、总则

为规范有限空间作业安全管理，预防中毒、窒息、爆炸、坍塌等事故，保障作业人员生命安全。

本协议适用于所有涉及有限空间（如储罐、管道、地下井、密闭车间等）的作业活动。

有限空间指封闭/半封闭、进出口受限、通风不良、可能存在危险气体或缺氧环境的作业场所。

二、责任划分

（一）甲方责任

1.提供有限空间类型、内部设施及外部环境的基本信息。

2.提供相应的作业环境。

3.审批作业许可证，监督安全措施落实。

4.对现场作业情况进行监督。

（二）乙方责任

1.作业负责人责任

（1）配备检测仪器、通风设备、救援装备等。

（2）组织作业人员安全培训并考核。

（3）制定作业方案，进行风险评估，明确安全措施。

（4）现场指挥，确保作业人员持证上岗。

2.监护人员责任

（1）全程监护，实时监测作业环境（氧气、可燃气体、有毒气体浓度）。

（2）发现异常立即终止作业，启动应急预案。

3.作业人员责任

（1）接受培训，熟悉应急预案，正确使用防护装备。

（2）严禁违规操作，发现危险立即撤离并报告。

三、安全措施

1.作业审批

（1）实施作业许可制度，未经审批严禁作业。

（2）许可证需明确作业内容、时间、人员、风险控制措施。

2.风险评估

（1）识别潜在危险（如气体危害、机械伤害、高温/触电风险）。

（2）制定针对性控制方案（通风、隔离、上锁挂牌等）。

3.安全准备

（1）作业前 30 分钟起持续检测气体浓度（氧气 19.5%-23.5%，可燃气体＜10%爆炸下限，有毒气体符合国标）。

（2）强制通风，禁止纯氧通风。

（3）切断动力设备电源并上锁挂牌，隔离物料管道。

4.人员防护

（1）穿戴防毒面具、安全绳、呼吸器等防护装备。

（2）使用防爆工具和低压照明设备（电压≤24V）。

5.现场管理

（1）设置安全警示标识，进出口无障碍。

（2）监护人员与作业人员保持有效联络（每 10 分钟通话确认）。

（3）作业结束后清点人员、工具，关闭有限空间入口。

四、应急处置

1.应急预案

（1）制定专项预案，明确救援流程、职责分工、逃生路线。

2.救援要求

（1）救援人员必须佩戴正压式呼吸器、安全绳等装备。

（2）禁止无防护盲目施救，防止伤亡扩大。

3.事故报告

（1）发生事故立即上报，保护现场，配合调查。

五、监督与处罚

（1）行政科定期检查协议执行情况。

（2）违规行为按制度处罚，造成事故的依法追责。

六.附则

乙方作业人员必须在甲方制定区域内工作，不经许可严禁扩大作业范围和转移地点。

乙方在作业过程中造成自身、他人人身损害及一切财产损失，由乙方承担完全责任，造成设备损坏的应承担赔偿责任。

本协议自签订之日起生效。

未尽事宜参照《中华人民共和国安全生产法》《有限空间作业安全管理规定》等法规执行。

甲方（企业）盖章：北京市射击运动技术学校

乙方（作业单位/人员）盖章：北京海务物业管理有限公司

签订日期：2026 年 2 月 27 日

提示：

作业前必须进行气体检测，数据记录存档。

复杂环境作业建议委托专业机构实施。

本协议需与作业许可证、安全技术交底等文件配合使用。