



GZ20260252

首都师范大学北一区、北二区体育场馆 管理服务采购项目 物业服务委托合同

委托方（甲方） 首都师范大学

受托方（乙方）北京坚实蓝盾物业管理有限公司

物业服务委托合同

委托方（甲方）：（以下简称甲方）首都师范大学

地址：北京海淀区西三环北路 105 号

邮编：100048 联系人： 联系电话：68902403

受托方（乙方）：（以下简称乙方）北京坚实蓝盾物业管理有限公
司

地址：北京市门头沟区龙兴路 15 号院 11 号楼 11 层 1102

邮编：102300 联系人：王鹏 联系电话：18311217012

第一章 总则

第 1 条根据《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，本着互惠互利、友好合作的精神，经友好协商，甲乙双方在平等互利的原则下，就甲方委托乙方为其所拥有的首都师范大学北一区、北二区体育场馆提供物业管理服务事宜达成一致意见，并签订本合同共同遵守。

第二章 物业项目基本情况

第 2 条本物业项目（以下简称“本物业”）区域基本情况如下：

1. 物业名称：首都师范大学北一区、北二区体育场馆
2. 物业类型：公建
3. 物业面积：21052.66 平方米，其中体育馆面积 7960 平方米（体育馆占地面积 3850 平方米），室外运动场面积 13092.66 平方米。
4. 坐落位置：北京市海淀区西三环北路 83 号、北京市海淀区西三环北路 56 号
首都师范大学内。

第三章 物业管理服务内容与质量标准

第3条在物业服务范围内，甲方委托乙方对首都师范大学北一区、北二区体育场馆区域实施全面综合性物业服务，服务内容包括：

1. 体育场馆建筑本体公用设施设备及其配套设施的日常维护、养护管理和运行服务设施设备的管理及维护养护；
2. 物业管理区域内公共秩序和环境卫生的维护；
3. 服务范围内供水、供电、供热（冷）、弱电、消防、安防、通讯等专业设备设施的管理及维护养护；
4. 物业管理区域内的日常安全、保卫及相关工作；
5. 物业管理区域内的会议、大型活动与赛事管理及服务；
6. 物业管理区域内日常教学、训练等相关活动场地管理与配套服务；
7. 运用门禁系统、监控系统、场地及课程管理系统等信息化管理服务手段高效管理；
8. 物业档案资料的保管及物业相关账务的管理；
9. 协助学校完成体育场馆可以对外经营部分的经营和管理；
10. 其他法规和政策规定由物业管理承担的其他事项。

第4条本合同约定范围以外，甲方委托乙方提供的其他专项服务，内容和费用双方另行商定签订补充协议。

第四章 物业管理服务期限

第5条甲方委托乙方物业管理体育场馆服务期限 壹 年；服务年限自：2026 年 8 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日止。合同期满，甲方有权收回场馆管理权，乙方应如期交还场馆。

第五章 物业管理服务费用

第6条服务管理费及支付方式

1. 本合同期内总金额为：1299914.55 元/人民币（大写：壹佰贰拾玖万玖仟玖佰壹拾肆元伍角伍分/人民币）；
2. 费用支付方式：按季度付款，银行划拨方式支付；
3. 物业服务费应当于每季度第一个月 20 日前进行支付，每季度支付费用为人民币 324978.63 元/人民币（大写：叁拾贰万肆仟玖佰柒拾捌元陆角叁分/人民币），第四季度支付费用为人民币 324978.66 元/人民币（大写：叁拾贰万肆仟玖佰柒拾捌元陆角陆分/人民币）。因第二季度物业服务费跨越预算年度，第二季度支付费用按实际分两次完成，第二季度第一次支付在 2026 年 11 月 20 日前，支付费用为人民币 216652.42 元/人民币（大写：贰拾壹万陆仟陆佰伍拾贰元肆角贰分/人民币），第三季度第二次支付在 2027 年 1 月 20 日前，支付费用为人民币 108326.21 元/人民币（大写：壹拾万零捌仟叁佰贰拾陆元贰角壹分/人民币）。
4. 甲方应当以上述付款形式，直接支付乙方指定的银行账户内，乙方同时向甲方开具相同金额的正式发票。乙方账户信息：

开户名称：北京坚实蓝盾物业管理有限公司

开户行：中国工商银行股份有限公司北京增光支行

帐号：0200247209200058902

5. 物业服务费用主要用于以下开支：
- (1) 管理和服务人员的工资（含人员工资、服装费用、劳保用品、社会保险、按规定提取的福利费等）；
- (2) 公共设备设施在日常运行维护过程中发生的维修工具费用；
- (3) 设施设备小修材料费单件超出 300 元由甲方负责；
- (4) 物业管理区域的卫生保洁费用；
- (5) 区域内会议服务内容（含茶叶、纸杯、纸巾等）；
- (6) 物业服务企业办公耗材费用、通讯费用、网络费用；
- (7) 体育场馆设备、设施的日常维护费用；
- (8) 体育场馆大、中修及改造项目费用由甲方承担，体育场馆电费、水费、供暖费等能源费用由甲方承担。

第六章 服务质量考核要求

第7条 甲方委托乙方各项服务的具体工作要求及标准;

1. 体育场馆公用设施设备及其配套设施的日常维护、养护管理和运行服务,设施设备定期巡检及维护养护;
2. 体育场馆区域内公共秩序和环境卫生的维护;
3. 供水、供电、供气、通讯等建筑物内专业设备设施的管理及维护养护;
4. 保障体育场馆区域内各场地日常教学活动的开展及举办的各类大型活动;
5. 其它法规和政策规定由物业管理的其他事宜。

第8条 物业服务公司(乙方)在保障服务工作中,严格按照各项管理制度和行业标准执行。建立由甲方、乙方有关人员参加的服务协调会议制度,定期召开会议,监督检查及协调服务过程中发生的相关问题;

第9条 物业服务公司(乙方)按照甲方要求的服务标准、时间内提供各项服务项目。如遇特殊情况需要调整的,由甲方提前通知,乙方严格执行;

第10条 乙方应定期征求服务对象以及甲方主管人员的意见,及时改进工作,服务对象满意、基本满意要达到95%以上;

第11条 在管理过程中,由于乙方管理不到位或者工作失误,导致出现较大事故的,除追究相关责任人员责任并由过错方支付相关费用外,按照事故严重程度,再行处以当月服务费用3%的违约金。

第七章 双方的权利与义务

第12条 甲方的权利和义务:

1. 有权制定对乙方的监督检查制度,经甲方、乙方协商确认后实施,对乙方履行合同的情况进行监督;
2. 有权对乙方托管的服务情况进行全方位的监督检查,对乙方的管理和服务保障等未达到约定的事项,要求乙方权限期整改,并视情况给予一定的经济赔偿;
3. 移交乙方管理使用的设施、设备要保证状态完好,达到正常使用要求;特种设备,包括压力容器等符合行业规定要求。为防止资产流失,甲方享有保护和监督权,定期清查核对,确保安全无损;
4. 保护乙方的合法权益,不干预乙方的正常服务活动,并协助乙方处理好与甲方各部门之间的关系,使乙方的合法权益不受侵害;
5. 负责为乙方无偿提供办公场所和员工休息场所;
6. 国家政策和法规规定的由甲方享有的其他权利和承担的义务。

第13条 乙方的权利和义务

1. 乙方按照服务标准和 workflows 做好各项服务工作，并制定每个工作岗位的工作职责、流程和服务标准；
2. 对甲方的服务设施、设备有管理使用权；
3. 根据甲方的工作计划要求，负责组织本方人员按时保质保量完成任务；
4. 根据本合同的约定，按时收取甲方支付的服务费；
5. 遵守甲方的各项规章制度，员工要统一穿工装、带胸卡。乙方负责组织员工的岗前培训，经甲方考核合格后方能安排上岗；
6. 负责员工队伍的整体素质，保持员工的队伍形象，确保服务质量；
7. 负责日常管理，制定完善的制度规章，报甲方备查，并对其员工的安全（包括各种疾病、病故、工伤等）负责，如发生问题应及时解决；
8. 对甲方提供的工具、设备、材料，要认真保管、保养，合理使用，如果属于非自然损坏的照相应物品原价赔偿；
9. 依据服务需求，按时向甲方提供物料需求计划；
10. 做好全体人员的安全保密教育，要求全体员工保守甲方秘密，维护国家和甲方的利益，严格遵守甲方的管理规定和规章制度；
11. 国家政策和法规规定的由乙方享有的其他权利和承担的义务。

第八章 违约责任

第14条 因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第15条 乙方在服务过程中未能够达到质量标准，经甲方两次口头警告通知，仍未达到标准，将以书面形式通知乙方，每发出一次书面通知，乙方应向甲方支付当月物业服务费 3000 元人民币违约金；

第16条 由于乙方在物业服务工作中的缺失，给甲方造成损失的，应按市价损失赔偿，并承担年物业服务费总额 1%的违约金；

第17条 出现以下情况，甲方有权解除合同，乙方承担由此产生的一切法律责任，并赔偿损失，乙方支付年物业服务费总额 3%的违约金。

1. 因乙方管理服务质量导致甲方无法实现合同目的，甲方 5 次以上书面形式

警告通知，乙方仍未达到标准；

2. 因乙方原因导致火灾、重大失窃等事故，造成财产损失，或造成重大影响的；

3. 乙方及其员工在工作场所违反法律法规的。

第 18 条 合同期满或终止后 7 个工作日内，乙方应无条件撤出，若不搬出，每逾期一天，乙方承担 5000 元/天的违约金，并承担相应的违约责任。逾期 10 日拒不搬出，甲方不负责乙方的财务保管，一切损失由乙方自负。

第 19 条 乙方未能按照约定提供服务。甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改且严重违约的，甲方有权解除合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第九章 合同变更与终止

第 20 条 经双方协商一致，可对本合同条款进行变更，须以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第 21 条 本协议期限届满即终止。

第十章 不可抗力

第 22 条 在本合同期内发生的不可预见、非任何一方所能控制的国家政策、法律、法规的限制、地震、台风、火灾、水灾、战争等灾难，使任何一方无法完全履行本合同的，甲方可解除合同，双方均不承担责任。

第十一章

附则

第 23 条 自本合同生效之日起 30 日内，根据甲方的委托管理事项办理完交接验收手续。

第 24 条 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有同等效力。

第 25 条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第 26 条 因履行本合同或与本合同有关的一切争议，双方应首先通过友好协商的方式解决；协商不成的，双方均同意向海淀区人民法院提起诉讼以解决纠纷。

第 27 条 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，双方签字并盖章之日起生效。

甲方：



授权代表（签字）：

乙方：



授权代表（签字）：

项目负责人（签字）：

签订日期：2026 年 7 月 30 日

签订日期：2026 年 7 月 30 日