

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 邮政编码： 101300

法定代表人： 王辉 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) 保安服务；
- (4) 田径场草坪养护服务；
- (5) 中控室值守服务；
- (6) 场馆设施维修服务；
- (7) 灭火器检测服务；
- (8) 消防维保服务；

- (9) 消电检服务；
- (10) 地源热泵系统运行维护服务；
- (11) 互联网专线租用服务；
- (12) 配电室电气设备维护服务；
- (13) 电梯维保服务。

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”采购文件中所载明的服务标准；
- (2) 本合同约定的及甲方要求的 service 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 2024 年 6 月 26 日起至 2025 年 6 月 25 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，项目工程专业人员 2 名，中控人员 6 名，保洁人员 6 名，保安人员 7 名，田径场草坪养护人员 2 名，合计 26 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）暂估金额为人民币 1935136.00 元（大写：壹佰玖拾叁万伍仟壹佰叁拾陆元整，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。前述最终金额的物业服务费已包括物业管理服务相关人工费、工具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. 甲方分两次向乙方支付物业服务费。（1）第一次支付：本合同签订后，乙方应先行向甲方提供等额、合法且符合甲方

要求的发票等结算材料，在甲方收到乙方提交的前述结算材料且在相应财政资金经审批通过并到位后 10 日内，由甲方将第一笔物业服务费(金额为物业服务费暂估金额的 50%)支付给乙方。

(3) 第二次支付：在乙方已按约完成合同全部服务且结算评审结果出具后，依约计算剩余物业服务费(剩余物业服务费金额=物业服务费最终金额-物业服务费暂估金额 $\times$ 50%)。待甲方对应结剩余物业服务费确认无误后，乙方应先行向甲方提供等额、合法且符合甲方要求的发票等结算材料，在甲方收到乙方提交的前述结算材料且在相应财政资金经审批通过并到位后，由甲方将应结剩余物业服务费支付给乙方。

3. 甲方每次付款前，乙方均应按照上述约定先行向甲方提供发票等结算材料，否则甲方有权拒绝或延期付款且不承担任何违约责任。并且，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。

4. 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 4912 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。

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。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。

(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。

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（每日的违约金金额为物业服务费暂估金额的 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、补偿款、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解约违约金（解约违约金金额为物业服务费暂估金额的 10%）。

3. 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（违约金金额为物业服务费暂估金额的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本款前述违约金，但经下调后的该次违约金不应低于伍仟元。

4. 如若乙方违约，甲方有权直接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. 本合同于甲乙双方法定代表人或委托代理人（须附授权委托书）签字并双方加盖公章后生效。

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（签字）：

签订日期：2024年6月26日

乙方（公章）：



法定代表人或
委托代理人（签字）：

签订日期：2024年6月26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采购项目” 物业服务管理费暂估金额明细

序号	分项名称	单价（元）	数量	合价（元）	备注/说明
1	项目经理	7000 元/月	1 名	84000	1 年（工资及社保）
2	保洁主管	5000 元/月	1 名	60000	1 年（工资及社保）
3	保安主管	4800 元/月	1 名	57600	1 年（工资及社保）
4	项目工程专业人员	5500 元/月	2 名	132000	1 年（工资及社保）
5	中控人员	5800 元/月	6 名	417600	1 年（工资及社保）
6	保洁人员	4000 元/月	6 名	288000	1 年（工资及社保）
7	保安人员	3900 元/月	7 名	327600	1 年（工资及社保）
8	田径场草坪养护人员	4900 元/月	2 名	117600	1 年（工资及社保）
9	灭火器检测	3200	1 项	3200	
10	消电检	12000	1 项	12000	
11	垃圾清运服务	13000	1 项	13000	
12	配电室电气设备维护	63000	1 项	63000	
13	电梯维保	10000	1 项	10000	
14	互联网专线租用	54000	1 项	54000	
15	消防维保	32000	1 项	32000	
16	地源热泵系统运行维护	95000	1 项	95000	
17	场馆设施维修	59000	1 项	59000	
18	税费（上述第 1 至 17 项合价之和*6%）			109536	
总价（元）				1935136	