

《综合物业管理服务的合同》之补充协议

甲方: 上海市浦东新区人民政府周家渡街道办事处 (以下简称“甲方”)

地址: 洪山路172号

联系电话: _____

联系人: _____

乙方: 上海雁思物业管理有限公司 (以下简称“乙方”)

统一社会信用代码: 913101120593697931

地址: 浦东新区昌里东路411弄55号二楼

联系电话: 021-50150783

联系人: 李娜

依据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规,甲乙双方就齐河路508号文体中心(以下简称“文体中心”)物业管理服务事宜,已于2026年04月21日签订《综合物业管理服务的合同》(合同编号: 11N00245737020261201,以下简称“原合同”)。现因文体中心运营需求调整、服务范围拓展及相关标准优化,经双方友好协商,本着平等自愿、诚实信用、权责对等的原则,就原合同未尽事宜及需变更、补充的内容,订立本补充合同,以资共同信守。

第一条 服务范围补充与调整

在原合同约定的物业管理服务范围基础上,补充、调整如下:

1、新增服务项目:双方协商一致在原有文体中心全部公共区域的基础上,新增

社区事务受理中心、党群中心作为物业管理服务范围, 现三个中心区域的物业管理服务标准在原合同基础上进行提高按本补充合同第二条执行, 乙方需根据服务范围及标准要求配备足额符合要求的服务人员。

2、新增服务内容:

(1) 文体中心大型活动 (如演出、展览、公益活动等) 的专项物业服务, 包括活动前场地清洁、设备调试配合、人员引导, 活动期间秩序维护、卫生保洁、应急保障, 活动结束后场地清理、设备复位等, 具体服务要求根据甲方每次活动通知执行。

(2) 文体中心公共设施设备 (如消防系统、水电暖空调系统、电梯、健身器材、照明设施等) 的定期巡检、维护及大修配合, 新增设施设备的接管验收及日常养护。

(3) 文体中心室内外绿化养护补充服务, 包括新增绿苗种植、室内摆放绿苗增加等, 日常修剪、病虫害防治、灌溉施肥等, 确保当期全部在管绿化存活率达到95%以上, 出现绿苗死亡的, 乙方需在【2】个工作日内免费完成补植, 补植后绿苗仍需满足存活率要求。

第二条 服务标准优化

针对原合同约定的服务标准, 结合现文体中心、社区事务受理中心、党群中心运营特点及新增服务内容

1、清洁保洁标准: 公共区域 (含新增区域) 卫生间、场馆入口、活动场地等所有区域实行定时保洁, 垃圾由乙方负责日产日清、分类存放、集中清运, 确保管

辖区域无垃圾堆积、无异味；公共设施表面无灰尘、无污渍，地面光洁、无杂物。

2、秩序维护标准：实行24小时值班巡逻制度，严格执行人员、车辆出入登记制度，严禁无关人员进入管辖区域；活动期间乙方需按甲方要求增设临时执勤人员，维护现场秩序，保障人员安全；接到突发秩序问题通知后，处置响应时间不超过3分钟。

3、设施设备维护标准：定期巡检公共设施设备，每月高压室巡检不少于2次，建立巡检台账，发现问题及时上报并整改，一般故障整改时限不超过1小时，发生重大故障的，乙方需在1小时内书面向甲方上报，配合甲方组织维修，因乙方管理不善导致故障产生的，维修费用由乙方承担；非乙方原因导致的故障，维修费用由甲方承担；确保消防设施、电梯等特种设备符合国家相关标准，定期检测、年检，确保正常运行。

第三条 服务费用调整

因服务范围拓展、服务内容增加及服务标准优化，原合同约定的物业管理服务费用调整如下：

1、费用标准：本补充合同生效后，物业管理服务费用调整为每年人民币809220.00元（大写：捌拾万玖仟贰佰贰拾元整）。

2、支付方式：仍按原合同约定的支付周期（月付/季付/年付）执行，凭乙方提供的合法有效发票，将当期服务费用支付至乙方指定账户。

第四条 双方权责补充

1、甲方权责补充：

(1) 及时向乙方提供新增服务区域的相关资料 (如图纸、设施设备参数等), 配合乙方完成新增区域的接管及服务开展。

(2) 提前 1 个工作日将文体中心大型活动计划通知乙方, 明确活动时间、规模服务要求, 为乙方开展专项服务提供必要的配合 (如场地开放、人员协调等)。

(3) 免费为乙方提供必要的工作场地及工作用水、用电, 协助乙方协调与文体中心内其他单位、人员的关系。

(4) 有权对乙方的服务质量进行监督、检查, 发现乙方未按约定提供服务的, 甲方有权根据问题的影响程度合理确定整改期限, 要求乙方限期整改, 整改仍不合格的, 按原合同及本补充合同约定追究乙方违约责任。

2、乙方权责补充:

(1) 按照本补充合同及原合同约定, 全面履行物业管理服务职责, 确保服务质量达到约定标准;

(2) 加强对新增服务区域、新增服务内容管理, 提前 7 个工作日将服务人员配置清单报甲方审核同意后执行, 配备足额符合岗位要求的工作人员, 定期对工作人员进行岗位培训及安全培训, 留存培训记录供甲方查阅, 持续提高服务水平。

(3) 严格执行安全操作规程, 加强安全管理, 杜绝安全事故发生; 若因乙方操作不当、管理不善导致文体中心公共财产损坏、人员伤亡的, 由乙方承担全部赔偿责任。

(4) 定期对文体中心公共设施设备进行巡检、维护, 建立完善的巡检、维护台账, 每月 5 日前向甲方提交上月服务报告, 如实汇报服务开展情况、人员配置情况、设施设备运行状态、故障处置情况等内容。甲方有权要求乙方补充报告相关

内容,乙方需在2个工作日内提交补充材料。

(5) 配合甲方开展大型活动、安全检查等工作,接到甲方临时性服务需求后需在30分钟内响应,非因不可抗力不得拒绝、拖延。

(6) 对在服务过程中获取的甲方商业秘密、内部信息(包括但不限于活动计划、设施参数、人员信息、政务工作信息等)负有保密义务,未经甲方书面同意,不得向第三方泄露,也不得用于本合同履行以外的其他用途,否则需承担相应的赔偿责任。

第五条 服务期限补充

1、本补充合同的服务期限与原合同一致,自2026年4月25日起至2027年4月24日止。

2、原合同约定的续约、解除条件,适用于本补充合同。若原合同提前终止,本补充合同也随之终止;若原合同续约,本补充合同可由双方协商续签或重新签订。

第六条 违约责任补充

1、若乙方未按本补充合同约定提供服务,服务质量未达到约定标准,甲方有权要求乙方限期整改,整改期间扣减相应的服务费用;整改仍不合格的,甲方有权解除本补充合同及原合同,乙方需退还甲方已支付的未服务期间的费用,若造成甲方财产损失、名誉损失的,乙方需承担全部赔偿责任。

2、任何一方违反本补充合同约定的其他义务,需承担相应的违约责任,给对方造成损失的,需依规赔偿。

3、本合同项下的损失包括但不限于直接经济损失、间接经济损失以及守约方为

维权支出的诉讼费、律师费、保全费、鉴定费、差旅费等费用。

第七条 不可抗力

1、本合同所称不可抗力，是指双方不能预见、不能避免并不能克服的客观事件，包括但不限于战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策重大调整及双方商定的其他事件。

2、因不可抗力导致本补充合同无法履行或延迟履行的，遭遇不可抗力一方应及时以书面形式通知对方，并在事件发生之日起7日内提供相关证明文件（经事件发生地区公证机构公证优先），双方根据不可抗力的影响，协商决定部分履行、延期履行或解除合同，遭遇不可抗力一方无需承担违约责任，但应尽力减少损失。

第八条 争议解决

本补充合同履行过程中发生的争议，双方应首先友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向文体中心所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第九条 其他条款

1、本补充合同与原合同不一致的，以本补充合同为准，本补充合同未做约定的，按照原合同履行。

2、本补充合同一式两份，甲乙双方各执一份，自双方签字盖章后生效。

(以下无正文)

(本页无正文, 为签署处)

甲方 (盖章/签字) :



法定代表人/授权代表人 (签字) _____

签订日期: 2026 年 4 月 23 日

2026年05月11日

乙方 (盖章) :



法定代表人/授权代表人 (签字) _____

签订日期: 2026 年 4 月 23 日

2026年05月11日