合同通用条款及专用条款

合同统一编号：11N42502625720261

合同各方：

甲方：上海市黄浦体育馆（上海市黄浦市民健身中心）

地址：上海市黄浦区山东中路 311 号

邮政编码：

电话：63515223-8803

传真：

联系人：刘梦冬

乙方：上海复欣物业管理发展有限公司

地址：上海上海市黄浦区

邮政编码：200025

电话：021-63261499

传真：021-63365128

联系人：张芸

乙方开户银行：上海银行思南支行

乙方银行账号：31625600004600516

项目名称：**上海市黄浦体育馆（上海市黄浦市民健身中心）2026 年物业管理服务（第一次续签）**

合同名称：**上海市黄浦体育馆（上海市黄浦市民健身中心）2026 年物业管理服务（第一次续签）的合同**

组织形式：公开招标（“招一用三”模式）

预算编号：0126-00004728

集中采购代理机构内部项目编号：HPZFCG2026-10005

集中采购代理机构合同编号：26-10006

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规之规定，本合同当事人遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，在本项目政府采购中标结果的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

1.1 项目类型：**物业管理**

1.2 物业地址：**黄浦区山东中路 311 号、九江路 327 号、汉口路 340 号**

1.3 服务范围/内容概况：乙方所接受的物业服务范围是物业建筑标注区域，及其配套设施设备等资产在内的管理服务，不涉及资产的所有权。**包括但不限于安保服务、环境保洁服务、消防安全服务、建筑物及附属设施运行、维修和养护服务等。（具体详见本项目招标文件第三章招标需求）**

1.4 乙方投入管理和服务人员的岗位和分工详见甲方招标文件及乙方投标文件。如乙方派出人员没有达到上述额定岗位数，甲方有权要求乙方补足人员，否则甲方有权扣除缺额人员的工资。

1.5 合同总价为人民币 6833400（**陆佰捌拾叁万叁仟肆佰元整**）元整。

该合同价款为合同期限内总价款，包括综合管理、安保服务等服务项目和公共区域动力能耗等为履行本合同项下服务所需要支出的一切费用。除根据本合同、招投标文件约定，在服务实施过程中需经甲方确认的按实结算费用外，该价格不再因市场风险、合同履行过程中发生的材料或人工费上涨等因素再做调整，甲方按照区财政支付管理要求向乙方支付服务费用。

2、服务期限：

2.1 本合同服务期为：12 个月。

3、管理质量和目标

3.1 管理目标：

根据招标文件、相关法律法规及本合同约定，且以孰高者为准。

3.2 质量要求：

根据招标文件、相关法律法规及本合同约定，且以孰高者为准。

4、委托管理的任务和要求：

根据招标文件、相关法律法规及本合同约定，且以孰高者为准。

5、甲乙双方权利和义务

5.1 甲方的权利和义务

5.1.1 甲方委托乙方负责相关区域的维保服务工作，乙方对区域范围内的相关设施、设备具有使用权，区域所有资产处理权属于甲方及相关业主。

5.1.2 甲方对乙方的管理有检查权，发现乙方及其员工在工作中的问题，可向乙方指出，乙方应认真改正并对违纪员工进行处理，对违纪又不改正错误或甲方认为不适宜从事本项目管理的员工应立即予以调换；乙方如需调换主要骨干人员应事先通报甲方并征得甲方同意。

5.1.3 甲方将根据现有实际情况为乙方提供必要的工作及管理条件。

5.1.4 测评服务接管由甲方和乙方根据实际情况及需要商量决定

5.1.5 甲方应向乙方提供相关区域地图及相关资料。

5.1.6 配备符合国家要求的消防设施，对乙方提出的安全防范隐患报告应及时答复和改进。制订并执行内部安全防范规章制度，教育本单位相关人员配合和支持乙方服务人员履行职责。

5.1.7 甲方有权在发生下列事项时，对乙方进行相应的处罚：

根据招标文件、相关法律法规及本合同约定，且以孰高者为准

5.2 乙方的权利和义务

5.2.1 乙方应严格履行投标文件规定的岗位职责要求，并遵守甲方符合法律规定的各项规章制度。

5.2.2 选派的人员必须经过培训，具备所担负特殊岗位的相应技术等级证书或资格证书，无违法犯罪前科。

在合同履行期间，遇甲方提出更换不称职人员要求时，乙方应予以酌情考虑。

5.2.3 为服务人员配备制服、基本装备及工程车辆、设备等，并负责服务人员的工资。

5.2.4 发生在施工、维保区域内的安全、灾害事故，及时处理并报告甲方和当地安全主管部门，采取措施保护事发现场，协助相关部门进行事故处置，依法妥善处理责任范围内的其它突发事件。

5.2.5 乙方应当按照甲方格式要求签订《安全责任协议书》。落实防火、防盗、防破坏等安全防范措施，发现责任区域内的安全隐患，及时报告甲方并协助予以处理。

5.2.6 乙方对所服务的公共设施不得擅自占用、损坏或改变使用功能。

5.2.7 乙方管理处应严格遵守甲方的有关规定，认真教育乙方员工遵守职业道德及甲方的规章制度，定期做好对员工的保密教育工作。

5.2.8 如发生劳动合同纠纷，由乙方全权负责，与甲方无涉。

5.2.9 合同期满后，如双方未能续签合同，则乙方在合同期满（15）天前必须把所有服务管理的技术资料（含培训资料）和档案资料、甲方属有的管理相关物品和乙方控制使用的管理费中的日常消耗材料费的结余部分移交给甲方。

5.2.10 如果乙方或者乙方员工出现任何损害甲方、甲方员工、出入服务人员或第三方人员财产权益、人身权益的行为，乙方应承担全部赔偿责任。

5.2.11 乙方员工的人身伤害险由乙方自理，对乙方员工在工作中出现的人身伤害事故，甲方不承担责任。

6、合同付款：按季度付款

本项目涉及上海市黄浦体育馆(上海市黄浦市民健身中心)运营管理部分，由财政预算中支付，按季度付款

（一）	（二）	（三）
进度	**乙方应向甲方提交的资料**	**合同款的支付**
每个季度末	1、 每个季度末甲方对乙方提供的服务进行阶段	在收到上述文件后 15 天内，甲方向

	性的评估； 2、发票原件（抬头为甲方全称）	乙方支付合同价的 25%（每季度）

7、违约责任

7.1 本合同依法成立，签约各方必须全面履行合同规定的责任和义务，任何一方不得擅自变更或解除合同；如有一方违约擅自变更或解除合同，违约方应负违约责任，并按以下方式赔偿：

根据招标文件、相关法律法规及本合同约定，且以孰高者为准

7.2 乙方完成相应合同内容并提出付款申请后，甲方未能按时支付合同款，乙方有权要求甲方在（20）个工作日内予以解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

7.3 乙方未能达到约定的管理目标，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，乙方应给予甲方经济赔偿。

7.4 乙方擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予经济赔偿。

7.5 在本合同涉及项目履行期间，乙方承诺自身管理及经营状况保持稳定。如乙方经营状况发生重大变化，并经甲方合理判断，足以对项目履行造成重大实质性影响，导致项目无法继续履行，或导致项目运营质量无法达到合同约定，则视为乙方对本合同的实质性违约，甲方有权解除本合同，并要求乙方支付合同价的10%作为补偿金，若不足以弥补甲方损失的，乙方仍应向甲方支付该补偿金与损失的差额。

7.6 乙方经营状况的重大变化包括但不限于：（1）控股股东发生变化；（2）实际控制人发生变化；（3）公司法定代表人发生变化；（4）公司总经理发生变化；（5）项目运营团队主要人员变化及人员组织架构人数无法满足招标需求；（6）公司经营方向发生变化；（7）公司财务状况发生重大不利变化；（8）公司丧失履行项目必须的许可、执照、批复等。对于乙方经营状况的重大变化，乙方应提前 30 日书面告知甲方，否则同样视为乙方对本合同的实质性违约，适用以上违约条款。除非已获得甲方的书面同意，否则乙方的股东不得向任何第三方转让、出售或以其他方式处置在该企业中持有的全部或部分股权。7.7 如乙方违反本合同任何条款之规定，甲方有权发出要求更正违约行为的通知，如乙方在收到甲方通知后（7）个工作日

内未予以纠正的，甲方有权立即终止本合同，乙方应将甲方多支付的管理费退还甲方（如有），乙方还应向甲方提交（**根据招标文件、相关法律法规及本合同约定，且以孰高者为准**）元人民币的违约金。

8、其他

8.1 本项目的招标文件和乙方制定的本项目投标文件（响应文件）及相关的采购文件均为本合同不可分割的一部分并具有同等效力。

8.2 未经甲方书面同意，乙方不得分包。

8.3 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。

8.4 本合同签订后 7 个工作日之内，打印一份交黄浦区政府采购管理办公室备案。

8.5 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

8.6 本合同在履行中如发生争议，各方应协商解决或请黄浦区政府采购管理办公室进行调解，协商或调解不成的，可诉讼至黄浦区人民法院。

9.合同文件的组成和解释顺序如下：

（1）本合同执行中双方共同签署的补充与修正文件及双方确认的明确双方权利、义务的会谈纪要（须经财政同意并备案）；

（2）本合同书

（3）本项目中标通知书

（4）乙方的本项目投标文件

（5）本项目招标文件中的合同条款

（6）本项目招标文件中的采购需求

（7）其他合同文件（需列明）上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，按照上述文件次序在先者为准。同一层次合同文件有矛盾的，以时间较后的为准。

10.合同附件

(1)本合同附件包括：

2) 本合同附件与合同具有同等效力。

3) 本项目的招标文件、投标文件、答疑澄清文件等均与合同具有同等效力。

4) 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

5 本合同**未尽事宜**，由甲乙双方另行签订补充协议。

（以下无正文）

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

2026年01月06日

日期：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

2026年01月06日

日期：

合同签订点:网上签约