长垣市体育运动中心长垣市体育场
物业管理项目

服务合同协议书

甲方：长垣市体育运动中心

乙方：长垣市润安物业管理服务有限公司

签订日期：2025年12月31日

扫描全能王 创建

服务合同协议书

甲方：长垣市体育运动中心；

法定代表人：付刚；

地址：长垣市博爱路与山海大道交叉口食博园内；

电话：0373-8894151。

乙方：长垣市润安物业管理服务有限公司；

法定代表人：张艳丽；

地址：长垣市蒲西区宏力大道中段秀水花园会所 1 楼；

电话：0373-5252233；

根据国务院《物业管理条例》、《河南省物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对长垣市体育运动中心长垣市体育场物业管理项目（物业管理区域名称）提供物业服务事宜，订立本合同。

扫描全能王 创建

第一章　物业基本情况

第一条　物业基本情况：

1．物业管理区域名称 长垣市体育运动中心长垣市体育场物业管理项目 ；

物业类型 体育健身场所；

坐落位置 长城大道与向阳路交叉口 ；

建筑面积 40000 平米 。

采购需求：总建筑面积约四万平方米；地面部分为体育场，有标准足球场、网球场、排球场、门球场、篮球场、乒乓球场等 10 个专业性运动场地；健身乐园、曲艺广场休闲绿化区等休闲活动空间；公共卫生间、体育场管理用房、体育器材储藏室等管理设施 。

2．物业管理区域四至：

东至 向阳路；

南至 花垣路；

西至 宏大温泉小区；

北至 长城大道 。

3．物业服务用房：

坐落位置____/_____；

建筑面积____/_____；

第二章　服务内容与质量

第二条　在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维护和管理；

2、物业共用设施设备的运行、维护和管理；

3、公共区域环境卫生的维护；

4、公共绿化的养护和管理；

5、车辆停放管理服务；

6、公共区域的秩序维护、安全防范等事项的协助管理服务；

7、物业使用中对业主禁止行为的告知、劝阻、报告等；

扫描全能王 创建

8、物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造的组织及相关费用的账务管理服务；

9、装饰装修管理服务；

10、物业档案及物业服务档案保管；

11、乙方提供的物业管理服务应达到约定的标准 ：

第三条　在物业管理区域内，乙方接受业主委托提供的其他特约性（有偿）服务有：___/_____

第四条　乙方提供的物业服务质量（**系统做成二选一**）

1、普通住宅项目：☐

公共性物业服务标准达到《普通住宅物业服务等级标准》规定的_____星级标准（一、二、三、四、五选择）。

2、非普通住宅或非住宅项目：☑

物业服务质量标准由甲、乙双方通过合同约定。

第三章　物业服务费用

第五条　本物业管理区域物业服务收费选择以下方式：

1、本物业管理区域的物业服务收费按包干制方式（物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润）：

服务期限自2026年1月1日起至2026年12月31日止，（一年一签订合同，经考核合格后与成交供应商再续签下一年合同。）

物业服务费主要用于以下开支：

（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护、检测费用；

（3）物业管理区域清洁卫生费用；

（4）物业管理区域绿化养护费用；

（5）物业管理区域秩序维护费用；

（6）日常办公费用；

（7）物业服务企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

扫描全能王 创建

（9）法定税费：

（10）物业服务企业的利润：

乙方按照上述标准收取物业服务费，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

第六条 公用的专项设备运行的能源消耗、公共用水电费，应独立计量核算和据实分摊，由乙方抄表计算能耗量，甲方向物业使用人收取。

第七条 物业服务费用按季度支付，每季度 146250 元，甲方应在下一个季度的首月支付上季度的物业管理费给乙方。

第八条 乙方接受甲方或物业使用人委托，提供专项服务的，专项服务的内容和费用按其约定执行。

第四章 双方的权利义务

第九条 甲方的权利义务

甲方享有的权利：

1.审定乙方拟订的物业管理方案、年度管理计划、维修养护计划，监督检查乙方各项方案计划的实施；

2.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

3.制定物业公用部位和公用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护方面的规章制度。

4.依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务：

1.乙方承接物业时，甲方应和乙方共同对物业公用部位、公用设施设备进行查验，甲方应保证本物业管理区域具备以下条件：

（1）所有建设项目按批准的规划设计和有关专业要求全部建成，并满足使用要求；

（2）物业管理区域内道路平整，标识系统完备，雨污水通畅，路灯通亮，园林绿化建设完毕；

（3）机动车停车场、垃圾桶、垃圾间、公告栏等可投入使用；

（4）供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视、消防、邮政等设施能保证供应或正常使用；

扫描全能王 创建

2.乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

（1）竣工总平面图、绿化图、单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工资料；

（2）规划设计资料；

（3）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（4）物业资料保修文件和物业使用说明文件；

（5）物业管理所必须的其他资料。

3.保证交付使用的物业符合国家竣工资料标准，按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任；

4.可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业。

5.因维修物业或者公共利益，需临时占用、挖掘道路、场地的，应当告之物业使用人和乙方；

6.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

7.法律、法规规定的其他义务。

第十条　乙方的权利义务

乙方享有的权利：

1.参照国家和本市有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务合同进行管理，提供专业化的服务；

2.按照本合同和有关规定向甲方或物业使用人收取物业服务费用和其他费用；

3.可以根据甲方或物业使用人的委托，提供本合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定；

4.可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人；

5.自主开展各项经营管理活动，但不得侵害甲方、物业使用人的合法权益，不得利用管理事项获取不当利益；

6.对欠费业主/使用人停止约定服务和进行法律诉讼，直至其履行交费义务；

7.依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

乙方应履行的义务：

1.履行合同、提供物业服务，甲方提供维修材料，乙方负责免费维修；

扫描全能王 创建

2.及时向甲方和物业使用人通告本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方和物业使用人的监督；

3.在承接物业时，应当对物业公用部位、公用设施设备进行查验，并作好书面记录和签认工作；

4.在物业管理区域内公示物业服务合同约定的收费项目和标准以及提供特约服务的收费项目和标准；

5.结合本物业管理区域的实际情况，编制物业管理方案，年度管理计划，维修保养计划，经依法议定后组织实施；

6.制止本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规章制度的行为，对违反法律法规的行为及时向有关行政管理部门报告；

7.作好本物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场、协助做好救助工作；保安人员在维护本物业管理区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害公民的合法权益；对在物业区域内发生的安全事故负责；

8.向甲方和物业使用人告知物业使用的有关规定，当甲方和物业使用人装修物业时，应与其订立书面协议，告之装修中的禁止行为和注意事项，并负责监督；对甲方和物业使用人违反装修管理规定的行为，要及时制止和纠正，对情节严重的，要及时报请相关部门处理；

9.非经甲方许可并办理有关手续，不得擅自改变物业管理区域内共用部分、共用设施设备的用途；对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

10.未经甲方同意，不得擅自在物业管理区域内从事物业管理相关服务以外的经营活动；

11.不得在处理物业管理事务的活动中侵犯甲方的合法权益；

12.法律、法规规定的其他义务。

第十一条　乙方协助制定必要的公众制度，并以有效方式督促甲方和物业使用人遵守。

第五章　物业管理用房

第十二条　甲方应于本合同签订后/日内，按照有关规定在乙方承接物业管理前，为乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房，建筑面积__/平方米，其中包括：办公用房_/平方米、周转房/_平方米。

扫描全能王 创建

第十三条　物业管理用房属甲方所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等属于甲方所有的财产及时如数地移交给甲方。

第六章　合同期限

第十四条　本合同期限为 1 年，服务期限自 2021 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止；合同期满，本合同终止。

第七章　违约责任

第十五条　因房屋建筑质量、设施设备质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以法定机构的鉴定为准。

第十六条　乙方管理服务违反本合同约定，未能达到本合同第二章“服务内容与质量”约定的，应承担违约责任，并赔偿甲方及物业使用人相应的损失；乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上的“服务内容与质量”的，甲方有权解除本合同，并由乙方赔偿甲方及物业使用人相应的损失。

第十七条　双方约定，以下条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

1.因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损；

2.因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用；

3.因非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他设施设备的障碍和损失。

4.非乙方的重大过错造成甲方或第三人的损害的。

第十八条　违反本合同约定需解除本合同的，解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知送达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。

扫描全能王 创建

第八章　其他事项

第十九条　本合同期满前，甲、乙双方应就是否延长本合同期限达成协议。双方同意续签，应于本合同到期前 30 日内签订新的物业服务合同；未能达成一致的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业服务企业。

甲方决定不再聘用乙方的，应在期满前 1 个月书面通知乙方；乙方决定不再续约的，应在期满前 1 个月书面通知甲方。

第二十条　本合同终止时，乙方应将物业服务用房、物业档案及物业服务档案、相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整的移交给甲方。

第二十一条　业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第二十二条　本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第二十三条　本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第　种方式处理：

1、向 / 仲裁委员会申请仲裁；

2、向 长垣市 人民法院提起诉讼。

第二十四条　本合同一式 叁 份，甲方 贰 份 、乙方 壹 份。

第二十五条　其他约定：无

甲方名称：长垣市体育运动中心　　乙方名称：长垣市润安物业管理服务有限公司（盖章）

法定代表人或委托代理人　　法定代表人或委托代理人 张艳丽

（签字或盖章）　　（签字或盖章）

扫描全能王 创建

戚　　贝：佐屈市腾爱铬与后瓶入虚文支行食雨洞内	地　　扈：长埋光雨房止宜方北建宜方大厦中联黄业管协会师 1 楼
威讽属码：C5800	确旗城码：252000
电　　话：0773-6220121	电　　扈：0773-5232223
佐　　页：	传　　真：
开户银行：河海长埋发利融业银行股佑有限公司	开产银坊：中国银竹东雨县支行
储行帧号：270900015000000672	储行账号：240152010000

扫描全能王 创建