

306_3	2022	47
	4	10

上海市【上海市浦东新区应急管理局执法支队办公区域】 物业管理服务合同补充协议

甲方：上海市浦东新区应急管理局执法支队

地址：上海市浦东新区张江镇高科中路 3039 号 4 楼 5 楼

乙方：上海陆家嘴物业管理有限公司

地址：上海市锦安东路 583-585 号

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业管理条例》、《公共机构节能条例》等法律法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则开展合作。上海市浦东新区应急管理局执法支队于 2022 年下半年入驻高科中路 3039 号办公，经协商，物业服务统一纳入乙方 2022 年度服务合同，不再单独支付费用。

因 2023 年 1 月份财政经费尚未正式下达，现就上海市浦东新区应急管理局执法支队办公区域 2023 年 1-2 月份物业管理服务项目临时管理事宜建立委托关系，为进一步明确各自的权利义务，经双方协商一致，订立本合同。

第一条 物业基本情况

- 1.1 物业名称：上海市浦东新区应急管理局执法支队办公区域物业服务项目
(以下简称本项目)
- 1.2 物业类型：公建项目
- 1.3 建筑面积：2050 平方米
- 1.4 物业地址：上海市浦东新区张江镇高科中路 3039 号 4 楼 5 楼

第二条 物业管理服务范围

- 2.1 乙方所接受的物业管理服务范围是本合同第一条所列明物业的建筑产权标注区域，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。

第三条 合同期限及终止

- 3.1 本合同的期限为自 2023 年 1 月 1 日起至 2023 年 2 月 28 日止。

第四条 合同价款及支付

- 4.1 本合同价款按双方协商内容、范围，合计：人民币 128124 元（大写：壹拾贰万捌仟壹佰贰拾肆元整）（含税）。除根据合同约定在物业管理服务过程中经双方一致同意需进行增减款项外，甲方无须向乙方支付其他款项。
- 4.2 支付时间 2023 年 2 月 15 日前，支付金额 128124 元（含税）。
- 4.3 付款程序
在乙方完成物业管理服务各项工作，经甲方考核符合要求并确认无误后，由甲方组织向乙方支付。所有支付由甲方收到合法有效的等额发票后，向乙方支付。如乙方的物业管理服务工作未达到所承诺的服务标准和要求，必须经整改达标后，方可支付当期的物业管理服务费用。
- 4.4 乙方银行账户：
上海陆家嘴物业管理有限公司
建行东方路支行
31050161363600003982

第五条 物业委托管理内容及标准

- 5.1 供应商资质：
- 5.1.1 乙方承诺，其为符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商。
- 5.1.2 乙方承诺，其为根据《上海市政府采购供应商登记及诚信管理办法》已登记入库的供应商。
- 5.1.3 乙方承诺，其为具有建设主管部门颁发的物业服务三级（及以上）资质。
- 5.1.4 乙方承诺，其能根据本项目的实际情况，提供对消防重点单位及创建文明单位的想法和措施。
- 5.2 设备设施维护主要内容：
- 5.2.1 设备管理：负责单位供水、供电、供暖、空调等设备的日常管理使用。发现问题及时抢修，如遇设施设备无法修复，及时报告甲方，由甲方联系维保单位进行维修。
- 5.2.2 房屋结构检查：每半年一次对房屋结构、涉及使用安全的部位进行检查并有记录，发现损坏及时告知业主。由业主安排专项修理。
- 5.2.3 门窗检查：每周一次巡视楼内公共部位门窗，保持玻璃、门窗配件完好，开闭正常。

- 5.2.4 楼内墙面、顶面、地面检查：墙面、顶面粉刷层无明显剥落，面砖、地砖平整不起壳、无缺损，墙面修补应保持与原墙面材质一致。
- 5.2.5 管道、排水沟、屋顶检查：每季一次对屋面泄水沟、楼内外排水管道进行清扫、疏通，保障排水畅通(包括餐厅污水管道)。每半年检查一次屋顶，发现防水层有气臃、碎裂，隔热板有断裂、缺损的，应及时修理。
- 5.2.6 道路、场地检查：每半月一次巡查道路、路面、侧石、井盖等，发现损坏及时修复，保持路面基本平整无积水，侧石平直无缺损。
- 5.2.7 安全标志检查：对危险隐患部位设置安全防范警示标志，并在主要通道设置安全疏散指示和事故照明设施。每月检查一次，保证标志清晰完整，设施运行正常。
- 5.2.8 其他属于设施设备管理的常规工作。
- 5.2.9 服务人员要求：本项服务内容配置人员数量为 1 名，其中：上班时间必须保证在岗。

5.3 公共秩序维护服务项目主要内容：

5.4.1 秩序维护服务：

a)上海市浦东新区应急管理局执法支队的秩序维护工作； b)负责上海市浦东新区应急管理局执法支队楼面的巡查，做好防火防盗安全防范工作，及时排除显性安全隐患；巡查时并做好维修事项协助记录工作，如：照明系统维修、给排水维修、空调维护运行等； d)负责上海市浦东新区应急管理局执法支队办公区域内的各类突发事件的处置，按要求疏散人员；开展微型消防站的施救工作；及时将突发情况汇报甲方代表，并做好记录； e)负责检查上海市浦东新区应急管理局执法支队办公区域内的消防设施是否完好；

5.4.2 巡岗服务：

a)巡视前检查和佩带好对讲机、巡逻器材、电筒、笔和巡视记录表等； b)巡视内容：消防重点部位、走道、电梯、照明、灭火器、消火栓、弱电间、烟感、喷淋、送风排烟场所、门、窗、防火门、装修现场等； c)按特定的巡视路线巡逻，巡视记录中应记载发现的情况，并及时处理； d)发现可疑的人和异常的事、物，通过对讲机及时报告，并迅速查明情况，严密监视； e)接到监控中心呼叫，立即赶到现场进行处理，并将处理结果反馈至监控中心； f)遇紧急情况，按《应急预案》执行； g)巡视时看到小垃圾及时拾捡，投入就近的果壳箱内； h)发现灯管损坏、水管及闸阀漏水等，应及时通知站总务科人员修复； i)巡

视结束后，交接巡视器材；j)夜间巡视时注意扶梯、走廊、变压房及通道等，确认有无可疑人物藏匿于其内；若发现可疑人、物，须立刻报警并封锁各个出入口，进行处理。

5.4.3 服务人员要求： 本项服务内容配置人员数量为 3 名.其中每一班次需 2 人在岗，安保人员持证上岗，且每个班次确保一人持有有效消控证书。

5.5 环境管理服务项目主要内容

5.5.1 环境管理服务： a.地面每日循环清扫、拖洗保洁； b.墙面保持无灰尘、无污渍； c.大堂、门厅大理石、花岗石地面每月保养一次，保持材质原貌，干净、有光泽。 d.楼梯扶手、栏杆、窗台每日擦抹一次，保持干净、无灰尘。 e.消防栓、指示牌等公共设施，隔日擦抹一次，表面干净、无灰尘、无污渍。 f.天花板、公共灯具，每半月除尘一次，目视无灰尘、无污迹、无蜘蛛网。 g.门、窗等玻璃，保持洁净、光亮、无灰尘、无污迹。

5.5.2 电梯保洁、消杀管理： a.轿厢，每日循环保洁（如有地毯每日换洗一次）； b.操作板等主要区域每日消毒三次，并做好现场登记； c.每半月对电梯门壁打蜡上光一次，表面光亮、无污迹,轿厢壁无浮尘，不锈钢表面光亮、无污迹。

5.5.3 服务人员要求： 本项服务内容配置人员数量为 1 名。

5.6 甲方单位为地方政府的重要部门，乙方须确保参与本项目物业管理服务的所有工作人员通过资格审查，任何有刑事犯罪记录或行为不端的人员均不得参与本项目物业管理服务工作。否则承担违反本条约定的一切责任。

第六条 甲方权利及义务

6.1 审定乙方编制的物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修计划和有关费用预算等，监督乙方管理服务工作的实施。甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更要求。

6.2 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，便于乙方开展工作。

6.3 制定、审议、修改物业管理区域共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度；审核涉及本物业公共部位固定资产配置、绿化和设备改造等事项，并根据批准的方案委托乙方实施。

6.4 对物业管理服务质量进行监督检查和考核，对不符合质量标准的管理服务要求乙方整改落实。

6.5 为乙方的管理服务提供合同文件规定的工作条件，包括办公用房、设备工具库

- 房（包含合同文件规定应由甲方提供的相关工具、物料）、员工更衣及休息场所等，以及甲方掌握的物业管理服务所必需的图、档、卡、册等资料。
- 6.6 对乙方的节能工作进行指导，下达有关物业年度节能指标，督促乙方加大节能管理力度，提高用能设施设备的能源利用效率。
- 6.7 根据有关部门的要求，指导、协调乙方妥善处理与物业管理服务相关的控烟、爱国卫生等工作。
- 6.8 定期召开协调会议，与乙方沟通协调物业管理服务相关事宜，组织实施第三方物业管理服务满意度测评，配合乙方提升本物业的服务质量。
- 6.9 加强对机关工作人员的安全教育，并遵守有关安全规定。

第七条 乙方权利及义务

- 7.1 在承接物业时，对物业工程技术档案资料、共用部位、设施设备等进行查验,并做好书面确认工作；对所有图、档、卡、册等资料应做好管理和建档工作。
- 7.2 在本物业管理服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按要求委派符合岗位资格要求的人员履行本合同。
- 7.3 根据法律法规的规定及本物业的实际情况开展物业管理服务，编制物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修养护计划和合同文件规定应由甲方承担的相关费用预算，报送甲方审定。
- 7.4 保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，做好从业人员有关政治素养方面的审核。如需调整主要管理人员及技术骨干应提前30日通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员的要求后及时作出调整。
- 7.5 非经甲方书面许可，不得改变物业管理区域内共用部位、共用设施设备的使用用途；不得占用、挖掘物业管理区域内道路和场地；确因工作需要，乙方应事前以书面形式向甲方提出申请并经同意后，方可实施，施工不得影响机关工作秩序。
- 7.6 对有违反或影响本合同执行，包括影响机关正常办公秩序的行为，乙方应及时整改。
- 7.7 做好物业管理区域内各项节能管理工作，对物业管理服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度，完成甲方下达的物业公共部位年度节能指标。
- 7.8 乙方应协助甲方做好本物业管理区域的安全生产和事故防范工作，对相关从业人员应进行安全操作培训；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取详细的事故防范措施，制定应急预案，并组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

- 7.9 按要求组织成立服务质量监督检查部门，定期对物业管理服务质量进行内部监督检查，及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。
- 7.10 自费投保物业公众责任险。
- 7.11 乙方应在年底前向甲方提交物业管理服务年度总结报告；合同期限届满前，乙方应向甲方提交物业管理服务总结报告；合同期限届满且不再续签新合同时，乙方应向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料，并填写移交清单，由双方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

第八条 保密

- 8.1 双方均同意为本合同条款保密（本合同预期不应保密的内容除外），并为因谈判、签署本合同或实现本合同预期的交易所获得的信息或知识保密，双方同意，除为本合同的谈判或实现本合同预期的交易之目的外，不使用该等信息或知识。
- 8.2 在本合同签订后，双方可就保密事项签署单独的保密合同，若该保密合同与本条款存在冲突，该保密合同优先适用。

第九条 廉政责任

甲乙双方在物业项目招投标和履约过程中应严格遵守相关廉政建设法律法规和工作纪律要求，严格履行合同义务。双方签订的廉政协议作为合同附件。

第十条 专项服务分包

- 10.1 除乙方投标文件中已说明的委托专项服务事项外，非经甲方事先书面同意，乙方不得进行对外专业分包。
- 10.2 乙方所选定的专业分包单位，必须经甲方同意且具有相应的专业资质。乙方所签订的分包合同的服务标准不得低于本合同的服务标准，并对专业分包单位的服务行为承担连带责任。专业分包单位不得将专业分包项目再次转包。
- 10.3 分包合同不能免除乙方在本合同中应承担的任何义务和责任。乙方应对分包服务项目进行相应监督管理，保证合同的履行。

第十一条 违约责任

- 11.1 如果任何一方在本合同中所作任何声明、陈述与保证为虚假或错误或不履行其在本合同项下的任何承诺和义务应视为该方违约，应承担相应的法律责任，并应赔偿另一方因此所遭受的实际损失。
- 11.2 若因乙方违反本合同的规定，甲方可以根据合同规定终止本合同，并要求乙方就

其违约而给甲方造成的一切实际损失承担赔偿责任。

第十二条 不可抗力

12.1 本合同项下的不可抗力指双方不能预见、不能控制、不能避免的事件，包括自然力、自然灾害、战争或类似战争状态、暴乱、严重火灾。

12.2 如一方因不可抗力迟延履行、不能履行（全部或部分）其在本合同下的义务，该方不因此承担任何违约或赔偿责任。但该方应尽最大努力采取一切必要的措施防止或减少可能给对方造成的任何损失和损害。

第十三条 合同生效

本合同自双方授权代表签字并加盖公章后生效。

第十四条 合同的修改

本合同双方协商一致，可对本合同不时进行修改和变更，届时双方应另行签订补充合同。若本合同与补充合同有不一致之处的，应以补充合同中的约定为准。

第十五条 争议解决

与本合同有关和由本合同引起的任何争议，应由双方协商解决。如果双方未能通过友好协商方式予以解决的，该等争议可以被提交至甲方所在地的法院通过诉讼方式解决。除非管辖法院另有裁定，诉讼费用应由败诉方承担。

第十六条 适用法律

本合同的签署、效力、解释、履行和争议的解决，均应适用中华人民共和国法律。

第十七条 其他事宜

17.1 除本合同约定的物业管理服务内容外，甲方因机关正常运营需要，需委托乙方提供其它服务（合同文件服务范围以外的服务，如通讯、理发、送水、洗衣、自行车免费租赁、物品搬移等服务，以及甲乙双方协商约定的突击性、临时性服务等）的，视为延伸服务，延伸服务的内容、标准和服务费用由双方另行约定。

17.2 本合同以中文书就，一式[6]份，双方各执[3]份。所有文本均具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：上海市浦东新区应急管理局执法支队
(章)

授权代表签字：

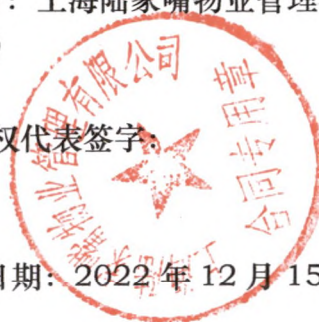
日期：2022年12月15日



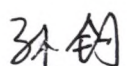
乙方：上海陆家嘴物业管理有限公司
(章)

授权代表签字：

日期：2022年12月15日




浦东新区应急管理局执法支队经济合同审批流转单

部门：办公室	经办人：靳站	日期：2022.12.20	编号：202217
合同名称：上海市浦东新区应急管理局执法支队办公区域物业管理服务合同补充协议			
合同甲方名称：上海市浦东新区应急管理局执法支队 合同乙方名称：上海陆家嘴物业管理有限公司 合同主要内容：执法支队办公区域 2023 年 1-2 月物业管理服务。 合同金额：人民币 128124 元。从公用经费单项定额列支。			
合同附件：			
部门意见：		分管领导审核意见：	
负责人签字： 日期：		负责人签字： 日期：	
办公室意见：		支队负责人审批：	
已经过合法性审核。			
负责人签字：  日期：2022.11.10		签字：  日期：2022.12.20.	
档案室签收：			
经办人签字：		日期：2022.12.20.	
			

说明： 1.本流转单适用涉及合同订立、变更、解除、作废等事宜。
 2.印章保管人依据本单位的签字情况用印。

合法性审核意见书

合同单位	上海市浦东新区应急管理局执法支队		
合同名称	上海市浦东新区应急管理局执法支队办公区域物业管理服务合同补充协议		
法律 审 核 意 见	1、合同主体适格	✓	注：在符合要求的，在对应的方框里面划“✓”，任意一项未划“✓”的，不得审查确认通过。
	2、符合法律、法规、规则等规定和行政机关内部规定	✓	
	3、合同条款完整	✓	
	4、合同用语严谨、规范	✓	
	5、合同不违反《浦东新区行政机关合同管理办法》第八条规定	✓	
	6、合同不存在无效、被撤销或者其他法律风险	✓	
	7、合同不违反公平竞争	✓	
	8、合同争议救济渠道妥当	✓	
其他意见： (备选)			
律师意见：	已于 2022 年 12 月 20 日反馈法律审核意见。 <div style="text-align: right;"> 上海汉盛律师事务所/梁维维律师 日期：2022 年 12 月 20 日 </div>		
办公室意见：	 2022.12.20.		