

年度	2024	类别	凭证
编号	兴服生字	064	号
备注			

政府采购合同

(服务类)

项目名称：大兴区机关事务管理服务中心交通局办公区物业服务项目

服务内容：物业服务

甲方：北京市大兴区机关事务管理服务中心

乙方：北京凯诺物业管理有限公司

合 同 书

甲方：北京市大兴区机关事务管理服务中心

乙方：北京凯诺物业管理有限公司

北京市大兴区机关事务管理服务中心大兴区交通局物业服务项目中所需物业服务经评审小组评定，北京凯诺物业管理有限公司为中标供应商。甲、乙双方依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》，在平等自愿的基础上，同意按照下面的条款和条件，签署本合同。

一、合同文件

下列文件构成本合同的组成部分：

- a. 本合同书；b. 供应商确认通知书；c. 合同补充条款或说明；d. 招标文件；
- e. 投标文件等

二、合同范围和条件

本合同的范围和条件应与上述规定的合同文件内容一致。

三、管理项目

本合同要求提供的管理项目见招标文件《服务需求文件》文件。

四、合同价款

本合同价款为总价人民币：3739880元。

五、付款方式

本合同的付款方式在合同特殊条款中规定。

六、合同的生效

本合同一式六份，本合同经甲方、乙方双方全权代表签署且加盖单位印章后并在甲方收到乙方在规定时间内递交履约保函或履约保证金后生效。

七、合同一般条款

1. 定义

本合同的下列术语应解释为：

(1) “合同”系指甲乙双方签署的、合同格式中载明的甲乙双方所达成的协议，包括所有的附件、附录和构成合同的其它文件。

(2) “合同价”系指根据合同规定，在乙方完全履行合同义务后应付给乙方的价格。

(3) “服务”系指根据合同规定乙方承担的物业管理的全部服务。

(4) “甲方”即北京市大兴区机关事务管理服务中心，系指用货币换取物业管理服务的单位。

(5) “乙方”即北京凯诺物业管理有限公司，系指根据合同规定提供物业管理服务的具有法人资格的公司。

2. 服务标准

2.1提供的物业管理服务标准应与招标文件的规定相一致。

2.2若招标文件中无相应说明，则以国家及北京市有关部门最新颁布的相关行业标准及规范为准。

3. 付款方式

付款方式见合同特殊条款。

4. 质量保证及检验

4.1乙方应按照甲方指定的时间入驻并提供物业管理服务。

4.2在履行合同过程中，如果乙方遇到不能按时入驻和提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时入驻和提供服务的理由、延误时间通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应进行分析，如果同意，可通过修改合同，酌情延长入驻和提供服务时间。

4.3如果乙方毫无理由地拖延入驻和提供服务的时间,将受到以下制裁:没收履约保证金,加收违约损失赔偿或终止合同。

5. 违约赔偿

5.1除合同第6条规定外,如果乙方没有按照合同规定的时间入驻和提供服务,甲方可从应付物业管理服务费中扣除违约赔偿费,赔偿费应按每迟入驻一天,按应付物业管理服务费总价的0.5%计收。但违约赔偿费的最高限额为应付物业管理服务费总价的5%。如果乙方在达到最高限额后仍不能入驻和提供服务,甲方可考虑终止合同。

6. 不可抗力

6.1如果双方中任何一方由于战争、严重火灾、水灾、台风和地震等法律法规规定的属于不可抗力的事故,致使合同履行受阻时,履行合同的期限应予延长,延长的期限应相当于事故所影响的时间。

6.2受事故影响的一方应在不可抗力的事故发生后尽快以电报或电传通知另一方,并在事故发生后14天内,将有关部门出具的证明文件用挂号信航寄给或送给另一方。如果发生不可抗力影响合同履行,在不可抗力因素消除后。双方应即时通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

7. 税费

7.1 根据国家现行税法对甲方征收的与本合同有关的一切税费均由甲方负担。

7.2 根据国家现行税法对乙方征收的与本合同有关的一切税费均由乙方负担。

8. 合同争议的解决

8.1因合同履行中发生的争议,合同当事人双方可通过协商解决。协商不成的,可向大兴区人民法院提起诉讼或提请北京市仲裁委员会仲裁。

8.2仲裁裁决应为最终裁决,当事人一方在规定时间内不履行仲裁机构裁决的,另一方可以申请人民法院强制执行。

8.3仲裁费用和诉讼费用除仲裁机构另有裁决外，应由败诉方负担。

8.4在仲裁期间，除正在进行仲裁的部分外，本合同其它部分应继续执行。

9. 违约终止合同

甲方在乙方违约的情况下，如果：

(1)乙方未能在合同规定的限期或甲方同意延长的限期内入驻和提供服务。

(2)如果乙方未能履行合同规定的其它义务，乙方在收到甲方发出的违约通知后30天内，或经甲方书面认可延长的时间内未能纠正其过失。甲方可向乙方发出书面通知，终止部分或全部合同。

在以上情况下，并不影响甲方向乙方提出相应的索赔。

10. 破产终止合同

10.1如果乙方破产或无清偿能力时，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的补救措施的权利。

11. 转让和分包

11.1未经甲方事先书面同意，乙方不得整体转让或整体分包其应履行的合同义务。

12. 合同修改

13.1欲对合同条款进行任何改动，均须由甲乙双方签署书面的合同修改书。

13. 通知

13.1本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面或传真/电报的形式发送，而另一方应以书面形式确认并发送到对方明确的地址。

14. 计量单位

15.1除招标文件中另有规定外，计量单位均使用国家法定计量单位。

15. 适用法律

15.1本合同按照中华人民共和国的法律进行解释。

16. 合同生效及其它

16.1合同在双方签字盖章后开始生效。

16.2本合同一式六份，以中文书写，具有同等法律效力。

16.3如需修改或补充合同内容，经协商，双方应签署书面修改或补充协议，该协议将作为本合同的一个组成部分。

16.4本合同自2024年 12 月 26 日至2027年 12 月 26 日止。合同期为三年，第一季度为试用期，视乙方在试用期内提供服务的质量等情况，甲方有权单方决定是否继续执行本合同。若要终止合同，必须提前10日书面通知对方。

八、合同特殊条款

合同特殊条款是合同一般条款的补充和修改。如果两者之间有抵触，应以特殊条款为准。

1. 定义：

(1)甲方：本合同甲方系指：北京市大兴区机关事务管理服务中心。

(2)乙方：本合同乙方系指：北京凯诺物业管理有限公司。

(3)现场：本合同项下需要物业管理服务的地点位于大兴区黄村镇林校路9号。

2. 付款方式

(1)物业服务费按每合同季度（三个月）下付方式。甲方应于合同签订之日起，第一个合同季度结束后10日内，向乙方支付物业管理费。此后，甲方应在每个合同季度结束后10日内（遇法定节假日顺延）向乙方支付物业服务费。金额为：第一个合同季度311656.74元，之后每合同季度支付311656.66元，总金额3739880元。

3. 服务标准

以招标文件的规定为准，招标文件没有规定的，以国家及北京市有关行业规定为准。

4. 质量保证及检验

按招标文件规定的标准联合验收。

5. 甲乙双方的权利义务

5.1 甲方权利义务

5.1.1 维护自身及物业使用人的合法利益；

5.1.2 审定乙方提出的本物业项目的物业管理制度，监督、检查乙方的合同执行情况，协助乙方做好物业管理和宣传教育；

5.1.3 甲方应依据本合同及时、足额向乙方支付物业管理费用；

5.1.4 在合同生效后甲方无偿提供一定数量的物业用房（乙方管理用房和必要的值班用房），在合同有效期内由乙方无偿使用，在合同生效后向乙方提供一定数量的分机电话供管理服务使用；

5.1.5 负责提供物业管理所需全部图纸、资料；

5.1.6 需装饰装修办公用房时，审批装修方案并通知乙方，以便乙方与施工单位签订《施工安全协议书》并在施工期间代甲方实施有效监督；

5.1.7 甲方需要乙方配合的重要活动，内部涉及物业管理的重大变动和相关信息，应提前向乙方通报；

5.1.8 监督所属人员和本物业使用人遵守大楼物业管理制度；

5.1.9 甲方对乙方本项目财务有知情权和监督权；

5.1.10 甲方有权要求乙方更换达不到要求的工作人员；

5.1.11 甲方为本合同唯一的委托方；若本物业的使用人要求乙方提供本合同约定以外的物业管理服务要求的，须由甲乙双方协商解决。

5.2 乙方权利义务：

5.2.1乙方依据本合同及附件，对大楼实施物业管理和服务；

5.2.2根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度，经甲方审核批准后实施；

5.2.3本物业项目的所有支出费用要真实透明，并随时接受甲方的监督和审计部门的审计；

5.2.4经甲方许可，乙方可以委托专业公司承担本物业的专项管理和物业服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方；

5.2.5根据物业服务合同向甲方收取物业管理费用；

5.2.6不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能；如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，需经甲方同意后实施；

5.2.7乙方负责制定本物业的房屋和设备设施大、中修计划，并报甲方。若甲方委托乙方，乙方负责组织实施，费用另行支付；

5.2.8建立健全本物业的物业管理档案资料，本合同终止时，乙方必须保证委托管理事项的良好状态并向甲方移交全部完整的管理用房和设备，以及物业管理的全部档案资料；

5.2.9未经甲方许可，不得自行接待与本项目管理工作无关的参观或向第三方介绍甲方情况；

5.2.10确保本物业项目的项目经理坚守工作岗位。若项目经理请假离岗3天以上（含），必须报甲方同意并指定相应的项目负责人；

5.2.11本业务项目经理不得擅自更换。如需更换，须经甲方面面试同意后方可上岗；

5.2.12乙方所有工作人员按国家规定的相关社会保险均由乙方为其缴纳；

5.2.13乙方工作人员工作时间统一着装，并实行挂牌服务；

5.2.14 经双方协商，甲方为乙方工作人员提供用餐；

5.2.15乙方对所服务办公区安保工作具有监督职责，并对安保工作承担连带责任。

6. 违约赔偿

6.1合同履行期间若发生火灾责任事故，经政府的有关消防部门鉴定属于乙方管理不善而直接导致事故发生的，乙方应承担与其管理不善相应的直接损失，甲方有权依据消防部门鉴定的火灾等级等比从乙方的履约保证金中扣减物业服务费用年合同价款1%-5%的违约金。发生重大火灾事故的，甲方有权解除合同。

6.2合同履行期间若甲方财产发生失盗事件，经双方确认并经公安部门鉴定属于乙方管理不善而直接导致失窃事件发生的，乙方应承担与其管理不善相应的直接损失，甲方有权根据公安部门鉴定的失窃事件性质（治安案件、轻微刑事案件或重大刑事案件）分别从乙方的履约保证金中相应扣减当期应付物业管理费1%、3%、5%的违约金。若失窃事件属于重大刑事案件的，甲方有权终止合同。

6.3乙方对本合同所指物业管理、服务项目的各项承诺指标均须兑现。每年度内，每有一项指标未能兑现，甲方有权要求乙方限期整改（设备的维护维修整改期限按专业或行业相关标准确定），乙方逾期未整改的，每项不达标，甲方有权从履约保证金中扣减物业服务费用年合同价款的1%作为违约金（火灾和失窃除外），如有多项不达标，累计扣减不超过物业服务费用年合同价款的5%。

此下无正文

甲方：
名称：（印章）
全权代表（签字）：
日期：2024.12.26

之张
印青

乙方：北京凯诺物业管理有限公司
名称：（印章）
全权代表（签字）：龙海
日期：2024.12.26

地 址:

电 话:

开户银行:

账 号:



地 址: 北京市门头沟区石龙经济开发
区平安路5号4幢DY2643(集群
注册)

电 话: 13873819888

开户银行: 中信银行北京紫竹桥支行

账 号: 8110701011902680291

