

# 物业管理服务合同

委托方(甲方): 中国人民大学附属中学丰台学校

受托方(乙方): 北京天龙峰物业管理有限公司

签署日期: 2015年11月15日





## 合同条款

甲乙双方就中国人民大学附属中学丰台学校中学部和小学部校区物业服务项目，同意按下列条款规定执行。

### 第一条 合同标的

甲方将中国人民大学附属中学丰台学校物业服务委托乙方实行物业服务。

#### 一、项目基本情况：

1、区域位置：北京市丰台区王佐镇民族苑路9号

2、项目总建筑面积：133380m<sup>2</sup>

二、物业服务委托管理期限：2025年2月1日-2025年12月31日

### 第二条 委托管理事项

一、综合物业管理：包括卫生消防中控、保洁、综合维修、绿化维护等岗位。

二、物业服务人数：总人数48人。

### 第三条 合同总价款

一、本合同项下总价款：人民币（大写）叁佰陆拾玖万捌仟伍佰零柒元捌角捌分；  
（小写）3698507.88 元。

二、本合同执行期间遇北京市社保缴费标准调整，本合同人工社保取费标准需按照实际调整额及调整时间进行调整，新增费用由甲方另行支付。

### 第四条 双方权利义务

#### 一、甲方权利义务：

- 1、代表和维护产权人及使用人的合法权益；
- 2、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；
- 3、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；
- 4、审定乙方撰写的物业服务管理制度；
- 5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 6、审定乙方提出的物业服务年度计划及财务预决算；
- 7、在物业服务公司管理期间，采购人免费提供物业服务办公用房若干，提供给物业服务公司使用，产权归业主所有；
- 8、提供乙方进行物业服务所必须的水、电供应；
- 9、提供消防中控、绿化养护服务所需的工具及各类消耗品；绿化垃圾清运等费用；

- 10、提供乙方员工食宿；
- 11、协助乙方做好物业服务管理工作；
- 12、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

## 二、 乙方权利义务：

- 1、根据有关法律、法规、本合同的规定及本物业的实际情况，制定物业服务管理制度及管理方案、年度管理计划、资金使用计划及决算报告等工作目标；
- 2、在本物业服务区域内设立专门机构负责本物业的日常物业服务工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；
- 3、负责所有工程维修 500 元以下配件、保洁日常所需耗材，物业材料及用品台账的更新；
- 4、自主开展物业服务活动，但不得侵害甲方、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业服务的便利获取不当利益；
- 5、根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲方收取物业服务费用，通过合法有效方式解决拖欠物业服务费的问题；
- 6、建立、保存物业服务帐目，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；
- 7、配合甲方指定的电梯、空调、消防等专业设施设备维保单位的维保工作；
- 8、 配合甲方劳务派遣岗位员工的考勤、招聘、入职、离职等行政事务性管理；
- 9、 合同终止时，向甲方移交全部物业服务用房、档案资料和注明应属甲方所有的其他资产和物资（含开办费），并办理交接手续；
- 10、 法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

## 三、在管理过程中，因下列因素所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由， 乙方均不负赔偿之责：

- 1、 天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；
- 2、 暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

- 1、 因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；
- 2、 因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；
- 3、 因甲方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害。
- 4、 因乙方书面建议甲方改善或改进物业服务措施，而甲方未采纳所致的损害；
- 5、 因甲方或物业使用人指挥调派乙方工作人员所致的损害；
- 6、 本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；
- 7、 除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

5135

四、为维护公众、甲方及物业使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

## 第五条 质量原则

因甲方经费限制，乙方服务人员大幅消减，确定本合同服务质量原则是：乙方进一步优化物业服务方案和人员配置，守住专业公司服务底限、保证重点区域服务质量、确保没有服务真空。

## 第六条 款项支付

一、本合同项下所有款项均以人民币支付。甲方 季付（2月、5月、8月、11月）（法定节假日顺延）定期支付乙方该季度的物业服务费。

二、本合同项下的采购资金系甲方支付。

三、以上款项按约定向乙方支付。

四、法定节假日以外因工作需要加班或甲方安排的加班，经甲方书面确认后所发生的加班费用由甲方支付。

## 第七条 违约责任

一、甲方无正当理由，违反本合同第四条的有关规定，使乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决，造成乙方经济损失的，由甲方向乙方偿付合同总价5%的违约金。

二、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的 5‰ 滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5% 。

三、乙方无正当理由，违反本合同第四条及第五条的有关规定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方经济损失的，乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金。

四、乙方无正当理由，违反本合同第三条的有关规定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

五、乙方在承担上述 3、4 款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

## 第八条 合同的变更和终止

一、除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

二、本合同终止时，甲方应提前一个月以书面形式告知乙方，否则，视为合同继续履行有效。

三、本合同终止时，乙方应移交物业服务权，撤出本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业服务的全部档案资料等。

四、本物业服务合同终止后，在新的物业服务企业接管本物业前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业服务公司的交接过渡期最长为 1 个月，在此期间乙方应提供过渡期物业服务，过渡期物业服务标准和服务费标准不变，由乙方收取；1 个月过渡期满，即完成交接、撤离。否则，甲方有权进行任何处置，一切后果由乙方承担。

### 第九条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照谈判文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

### 第十条 合同生效及其他

一、合同经甲乙双方代表签字盖章后生效。

二、合同签订后甲乙双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照合同约定、法律法规的规定办理，在合同履行过程中，双方如有争议，应本着友好协商态度协调解决。如协商不能解决，双方可向北京市 丰台 区仲裁委员会申请仲裁，仲裁期间，除仲裁委员会要求停止履行合同或出现一方确实无法继续履行合同的情形外，本合同应继续履行。

三、合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和招标文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式签订补充协议，且补充协议与本合同具有同等效力。

四、甲乙双方确认：对本合同条款及后果均已知悉，一致确认不存在欺诈、胁迫、乘人之危、重大误解、显失公平等任何可能导致合同无效或被撤销的情形。

五、本合同到期的前一个月，经甲乙双方协商可续签下年度合同。