

合同编号:

花园路街道 2025 年街道办 公区物业服务合同

甲方：北京市海淀区人民政府花园路街道办事处

乙方：北京久好物业管理有限公司

花园路街道 2025 年街道办公区物业服务合同

甲方【业主】：北京市海淀区人民政府花园路街道办事处

【法定代表人或委托代理人】：_____

通讯地址：北京市海淀区牡丹西里 18 号

邮政编码：100083 联系电话：010-62029730

乙方（物业企业）：北京久好物业管理有限公司

营业执照注册号：91110105MA007JM90P

物业服务企业资质证书号：_____/_____

【法定代表人或委托代理人】：衣世光

通讯地址：北京市朝阳区五里桥二街 1 号院 7 号楼 1 层 0125

邮政编码：100024 联系电话：010-85804052

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规和规章的规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就乙方为甲方提供物业管理服务的有关事宜，订立本合同。

第一章 物业项目基本情况

第一条、物业项目（以下简称“本物业”）基本情况

（一）项目名称：花园路街道 2025 年街道办公区物业服务项目；

（二）项目类型：办公用房物业管理服务

第二条、物业服务区域

（一）花园路街道办事处主楼办公区

（二）市场监督管理所办公区

（三）红馨党群服务中心

(四) 花园路街道马甸办公区

(五) 政务服务中心办公区

第二章 物业管理服务期限

第三条、物业管理服务期限为八个月，自 2025 年 06 月 01 日至 2026 年 01 月 31 日。服务面积约 11757.4 m²。

第三章 物业管理服务事项、标准及有关约定

第四条、物业管理服务项目包括：保洁、24 小时综合维修（含宿舍等）、主办公区全时段会议服务。物业服务公司需在各办公区提供如下人员配置：

(一) 街道主楼、马甸办公区、市场所办公区、红馨党群服务中心：保洁、维修、会议服务

(需配备：项目经理 1 人；管理人员 2 人；会议服务人员 3 人；保洁人员 11 人；水电工人员 2 人)。

(二) 政务服务中心：保洁、中控

(需配备：管理人员 1 人；中控 2 人；保洁人员 3 人)

以上各处物业服务人员结构配置须满足甲方物业管理服务需求。

第五条、乙方提供的物业管理服务主要内容

(一) 房屋建筑公共部位的维修和管理，包括但不限于：楼梯间、楼内通道、门厅、浴室、卫生间等。

(二) 公用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括但不限于：共用的上下水管道、雨水管、污水管、公用照明。（不含电梯、空调、车库等专项维保服务）

(三) 公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、

垃圾的收集。

(四) 花园路街道主楼办公区会议室的会议服务和卫生保洁、会议设备管理与使用、值班宿舍的清洁、床上用品的清理消毒等。

(五) 做好机关垃圾分类事项，主要如下：

1. 按上级有关垃圾分类的要求对办公区内垃圾进行分类；
2. 协助街道办事处做好垃圾分类宣传工作；
3. 严格从源头开始分类，由专人负责垃圾分类管理工作，每日巡视分类情况不少于二次；
4. 及时纠正未正确分类投放的垃圾；
5. 按规定时间统一收集运至垃圾房；
6. 保持垃圾分类容器干净、整洁、无破损；
7. 定期清洗消毒、无异味；
8. 建立垃圾分类收运台账每月定期公示垃圾清运量和去向。

(六) 其他委托事项。

第六条、管理目标

乙方须按下列约定，实现管理目标，即物业使用人对乙方的管理满意率达到 95%。

- (一) 清洁、保洁率 93%；
- (二) 雨水井、污水井完好率 100%；
- (三) 排水管、明暗沟完好率 100%；
- (四) 楼内公共照明灯完好率 100%；
- (五) 房屋设备、设施、各类器材完好率 95%；
- (六) 急修及时率 100%；
- (七) 维修保养质量合格率 94%；
- (八) 消防设施设备完好率 100%；

- (九) 火灾发生率 0%;
- (十) 机关节能及垃圾分类满意率 100%;
- (十一) 甲方有效投诉率与处理率 90%;
- (十二) 维修服务回访率 100%。

第四章 物业管理服务收费

第八条、物业管理服务收费方式及用途

(一) 根据国家的相关法律、法规规定, 物业管理服务费总计人民币 1460000.00 元/年, 即 大写壹佰肆拾陆万元整。

(二) 根据物业管理服务的特点, 双方通过协商, 甲方应于合同签订后 60 日内向乙方支付合同约定物业费的 50%, 即 730000.00 元。此后, 甲方应于 2025 年 11 月 1 日前向乙方支付合同约定物业费的 12.5%, 即 182500.00 元。甲方根据考核结果向乙方支付剩余部分即 547500.00 元。

(三) 乙方应在付款前, 主动向甲方提供正规发票。

(四) 甲方原则上不再单独列支物业服务人工费用, 如遇紧急事项、重大节假日停休等特殊情况, 乙方员工超出正常工作时间以外产生的加班, 在调休条件无法满足的情况下, 经双方协商, 可由甲方根据实际发生另行支付乙方员工加班费用。

(五) 物业管理服务费主要用于以下开支:

1. 管理服务人员的工资、餐费、社会保险、劳保用品、服装费用和按规定提取的福利费等;
2. 法定税费;
3. 乙方的管理费及合理利润。

物业管理费用不包括以下支出: 卫生间洗手液、卫生纸、保洁耗材费; 设施设备大、中修及保养, 更新改造, 维修零配件及材料费, 国家或政府有关部门强

制要求的各项检测及取证费用及其它需要专业厂家维保的费用。

如日常维修过程中需要更换配件产生费用,需填写物业维修清单,并由甲乙双方签字确认。

第五章 权利与义务

第九条、甲方权利义务

- (一) 代表和维护产权人、使用人的合法权益;
- (二) 审定乙方制定的物业管理方案;
- (三) 检查监督乙方服务工作的执行情况;
- (四) 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;
- (五) 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化生活;
- (六) 随机不定期检查人员定岗、定位和出勤情况;审查物业管理服务人员岗位配置情况;
- (七) 每月对乙方履行本合同项下的服务情况进行考核。

第十条、乙方权利义务

- (一) 根据有关法律、法规及本合同的约定,制定合理的物业管理方案;
- (二) 对物业使用人违反法规、规章的行为,提请有关部门处理。
- (三) 乙方需根据甲方要求保质保量完成工作,合理佩戴防护用具,在工作中时刻注意预防安全事故的发生,如乙方工作人员突发疾病或发生意外事故,由乙方公司自行负责,与甲方无关。
- (四) 乙方有义务协助甲方做好年度节能节水以及垃圾分类等工作,完成街道年度各项能耗指标。

1. 加强对物业公司员工的各项培训,每名物业工作人员应充分认识到节能降耗的重要性,养成勤俭节约的好习惯。

2. 建立定期巡检制度,加强设备的日常维护和管理,发现故障及时排除并做

好登记。

3. 加强对已有节能设备的管理，提高设备使用效率，物尽其用。
4. 加强对现有设备的管理和维护，杜绝“长明灯”“长流水”现象。
5. 指导街道工作人员做好垃圾分类工作。
6. 建立督导员制度，每天下班前关闭公共部位照明设施，对能源浪费的现象报告、制止或纠正。

第六章 合同终止

第十一条、合同终止

（一）任何一方决定在本合同期限届满后不再续约的，均应当在期满前 2 个月内书面的形式通知对方。

（二）甲方应定期对乙方服务进行考核（考核标准参照第六条管理目标与第七条服务标准），如考核不合格，且多次提醒后仍未整改到位的，甲方有权终止本服务合同。

第七章 违约责任

第十二条、违约责任的划分

（一）甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托物业服务评估监管机构就乙方的物业服务质量是否符合本合同约定的服务标准进行评估；乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，应当采取补救措施，及时沟通及时解决。

（二）除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担因乙方擅自停水、停电给甲方造成的损失。

（三）除法律规定或本合同约定外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当向守约方支付全年约定物业费的 3% 的违约金；造成损失的，解约

方应当承担相应的赔偿责任。

(四)因乙方丧失资质或其他严重违约情况导致合同目的不能实现的,甲方有权单方面解除合同并要求乙方归还甲方提供的与合同项目相关的档案资料原件或复印件,并对给甲方造成的损失给予经济性赔偿。

第十三条、违约金的支付

乙方在本合同期限内擅自停止物业管理服务的,甲方可要求乙方继续履行,采取补救措施,并应当按物业管理服务费 3% 的标准向甲方支付违约金,前述行为给业主造成损失的,乙方应当赔偿相应的损失,乙方在本合同终止后拒不撤出本物业保洁管理区域的,甲方有权要求乙方按时撤出物业保洁管理区域,并应当按物业保洁服务费 3% 的标准向甲方支付违约金 (43800.00 元人民币);前述行为给业主造成损失的,乙方应当赔偿相应的损失。

第十四条、不可抗力

因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的,根据不可抗力的影响,部分或全部免除责任。

第八章 争议解决

第十五条、合同履行过程中发生争议的,双方可通过协商解决或向甲方所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决;不愿协商、调解或协商、调解不成的,按下列方式解决:

向 北京市海淀区 人民法院提起诉讼。

第九章 附 则

第十六条、本合同经双方签字(盖章)后生效。未尽事宜,由双方协商签订补充协议;有关协议及双方认可的往来电报、传真、会议纪要等,均为本合同组成部分,与本合同具有同等法律效力。补充协议与本协议不一致之处,以补充协议为准。

第十七条、本合同正本连同附件一式 陆 份,甲方、乙方各执 叁 份,

具有同等法律效力。

第十八条、本合同包括乙方在竞争性磋商中投标文件中所承诺的内容。

甲方：（盖章）北京市海淀区人民政府

花园路街道办事处

法定代表人或

委托代理人：

地址：北京市海淀区牡丹西里18号

联系电话：010-62029730

日期：2025年5月27日

乙方：（盖章）北京久好物业管理

有限公司

法定代表人或

委托代理人：

地址：北京市朝阳区五里桥二街1

号院7号楼1层0125

联系电话：010-85804052

日期：

2025.5.27