

# 北京市水科学技术研究院 院本部物业委托服务合同

甲方：北京市水科学技术研究院

乙方：北京通政物业管理有限公司

二〇二五年



甲方：北京市水科学技术研究院

【法定代表人】：李其军

通讯地址：北京市海淀区车公庄西路 21 号

邮政编码：100048 联系电话：68731802

乙方：北京通政物业管理有限公司

营业执照注册号：9111 0112 MACQ ADY8 4M

组织机构代码：9111 0112 MACQ ADY8 4M

【法定代表人】：张丽伟

通讯地址：北京市通州区胡家垓村甲 8 号院 9 号楼 7 层 728

邮政编码：101116 联系电话：13811629192

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《物业管理条例》及《北京市物业管理条例》等有关法律、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，本着甲方节俭开展物业管理的原则，缩减服务经费，就乙方提供物业服务的有关事宜，协商订立本合同。

## 第一章 物业项目基本情况

第一条 本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称：院本部 2025 年物业管理服务采购项目。

类型：办公楼宇。

坐落位置：海淀区车公庄西路 21 号。

## 第二章 物业服务期限、内容、标准

第二条 乙方指定物业服务项目负责人为：李蛟，联系电话：13910824078，乙方更换项目负责人，应当在本物业管理区域内的显著位置公示。甲方要求更换项目负责人的，乙方应当于 30 日内更换。

第三条 物业服务期限为自 2025 年 5 月 01 日起至 2025 年 12 月 31 日止。

第四条 乙方提供的物业服务包括以下内容：

- 1、会议服务；
- 2、保洁服务；
- 3、综合维修及配电室值守服务；
- 4、指定项目维保服务；

第五条 乙方提供的物业服务标准：按照甲方招标文件中的服务方案内容执行。

### 第三章 物业服务收费

第六条

1、物业服务合同金额：1359120.00 元, 大写：壹佰叁拾伍万玖仟壹佰贰拾元整。本合同总金额不包含综合维修材料费、配电室运行材料、办公用品材料费，如发生相关材料费用，乙方提交申请由甲方按照实际发生进行结算。

物业服务费主要用于以下开支：

- (1) 人员工资及社会保险费；
- (2) 劳保及培训费；
- (3) 指定项目运行维护费；
- (4) 物业服务企业的管理费；
- (5) 法定税费。

2、本合同实行包干制，盈余或亏损均由乙方享有或承担；乙方不得要求增加费用、降低服务标准或减少服务内容。

甲方安排乙方在本合同约定服务范围以外提供服务或工作的,根据实际情况另行计算,并按月随合同费用一并结付给乙方。

3、付款方式:分三次支付合同款。

在合同签署后,首笔费用按合同总额度 50%支付,即人民币: 679560.00 (大写:陆拾柒万玖仟伍佰陆拾元整)。

第二次支付约定在服务年份的 9 月份,收到乙方发票后 10 个工作日内,甲方向乙方支付合同金额的 25% 即 人民币: 339780.00 元 (大写: 叁拾叁万玖仟柒佰捌拾元整)。

合同期满前一个月,根据综合考评结果,进行第三次支付:

- (1) 满意度 $\geq$ 90%,且验收合格,支付剩余合同金额
- (2)  $80\% \leq$ 满意度 $< 90\%$ ,且验收合格,支付剩余合同金额的 85%;
- (3)  $70\% \leq$ 满意度 $< 80\%$ ,且验收合格,支付剩余合同金额的 80%;
- (4)  $60\% \leq$ 满意度 $< 70\%$ ,且验收合格,支付剩余合同金额的 70%;

甲方收到乙方发票后 15 个工作日内向乙方一次性支付委托管理服务期合同剩余金额。

以上支付乙方开具对应金额的合法有效发票并交付甲方,甲方收到发票后,由财务处办理付款手续。

4、甲方每次支付合同款前有权对乙方提供的服务进行验收审查,如乙方提供的服务不符合约定或法律规定标准的,甲方有权直接从合同款中扣减乙方的违约金、赔偿金,扣减后将剩余合同款支付给乙方。

第七条 甲方要求对物业服务项目收支情况进行审计的,乙方应当予以配合。

#### 第四章 权利与义务

第八条 甲方的权利义务:

- 1、有权要求乙方按合同约定及服务方案承诺提供物业服务;
- 2、审定乙方拟订的物业管理制度和物业服务年度计划;监督乙方履行本合同,对乙

方提供的物业服务有建议、督促、检查的权利；

3、对本物业管理项目的人员配置和物业服务费用支出情况，享有知情权和监督权。

4、有权对乙方不称职的人员提出调换，乙方应在 15 个工作日内完成人员更替。

5、按国家规定及本合同约定缴纳物业服务费；

6、对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合；

7、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

8、按照合同约定的服务内容和标准，对乙方物业管理服务工作实施日常监督、检查和考核。

#### 第九条 乙方的权利义务：

1、根据有关法律、法规规定和合同约定，收取物业服务费；

2、按本合同约定及服务方案承诺的物业服务事项和标准提供物业服务；

3、妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，不得将甲方信息用于物业管理活动之外的其他用途；乙方承诺：对于乙方、乙方工作人员及从乙方和乙方工作人员知悉甲方任何信息的人员，获得的任何甲方信息均应严格保密，并责成全体人员及任何有可能接触到上述信息的人员保守秘密，并为该名人员违反保密义务的行为承担责任。未经甲方书面同意，任何主体不得披露上述信息，本保密条款不受本合同有效期限的限制。

4、及时向甲方通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时处理物业使用人的投诉，接受甲方的监督。

5、对物业使用人违反本合同和管理规约的行为，采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促物业使用人改正。

6、不得擅自占用本物业管理区域内的共用部分、公用设施或擅自改变其使用用途。不得擅自将甲方的资源用于经营活动。

7、本合同终止时，乙方必须向甲方移交所有服务场所物业服务的全部档案资料、设

施设备。

8、乙方使用的工作人员，应当具备相关资质要求，符合法律规定；当人员发生变动时，应当及时向甲方备案。如有人员变更应提前告知甲方，新的负责人应提前一周到岗进行工作交接，新的服务人员应提前一天到岗熟悉环境。

9、乙方有义务负责对甲方服务区域内的安全进行保障，因乙方原因导致甲方或第三方人员受到人身损害或财产损失的，乙方应当予以赔偿。

10、乙方派驻到甲方的负责人及其他工作人员有义务配合甲方处理相关事务。

11、乙方提供物业服务期间，如遇突发恶劣天气，如大风、暴雨、大雪、冰雹等时，或者遇到甲方突发意外事故，如水管破裂、装饰装修墙面脱落、倒塌等时，乙方应及时清理、清扫，并保证不影响甲方的正常办公。且该清理、清扫的费用包含在本合同总额中。

12、乙方工作人员在履行本合同义务期间出现任何劳动争议、工伤事故或意外事故的经济赔偿责任由乙方承担，与甲方无关。

13、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

## 第五章 违约责任

**第十条** 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理单位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或服务方案承诺的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施，并承担违约责任，如给甲方造成经济损失乙方应承担赔偿责任（赔偿范围包括但不限于甲方为维护合法权益而支付的律师费、诉讼费、保险费、保全费、鉴定费、公证费、差旅费等全部费用）。

**第十一条** 乙方违反本合同或服务方案承诺、物业服务方案中的各项约定，如人员空岗、服务出现明显失误等未能达到相关管理目标的，甲方有权要求乙方限期整改，并下发《工作整改通知单》，酌情扣除一个月物业费的 1%作为违约金。逾期未整改或未达到合同约定的，甲方有权单方面终止合同并要求乙方承担违约责任；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿（赔偿范围包括但不限于甲方为维护合法权益而支付的律师费、诉讼费、保险费、保全费、鉴定费、公证费、差旅费等全部费用）。

第十二条 除本合同另有约定外，甲、乙双方可以结合具体情况对违约责任进行补充。任何一方的违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

第十三条 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，部分或全部免除违约责任。

第十四条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，应当按有关规定处理。

第十五条 乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

- 1、由于甲方或物业使用人自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；
- 2、因维修养护需要且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

第十六条 甲方若发现乙方有涉及刑事责任、不诚信、严重过失及故意违约等损害甲方利益的行为，则有权立即终止本合同而无需另行通知。

第十七条 乙方在本合同终止后未经甲方同意拒不撤出本物业管理区域的，甲方有权要求乙方按时撤出物业管理区域，乙方并应当按每逾期一日2万元人民币的标准向甲方支付违约金；前述行为给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

## 第六章 争议解决

第十八条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业服务行政主管部门进行调解。调解不成的，双方同意向北京仲裁委员会申请仲裁。

## 第七章 附则

第十九条 本项目服务方案是本合同的组成部分，具有同等法律效力。

第二十条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。补充内容与本合同有不同规定的，以补充为准。

第二十一条 本合同项下的附件是合同的组成部分，与合同其它条款具有同等效力。

第二十二条 本合同经双方有权签署人签字并加盖双方公章或合同章后生效。

第二十三条 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。

以下无正文

甲方（盖章）：北京市水科学技术研究院

法定代表人或

委托代理人签字：

联系人：

联系人电话：

2025年4月28日

乙方（盖章）：北京通政物业管理有限公司

法定代表人或

委托代理人签字：张丽伟

联系人：

联系人电话：

2025年4月28日