

物业管理委托合同

北京市石景山区人民法院

北京尚合佳物业管理有限公司

2026 年



第一章 总 则

第一条 本合同当事人：

委托方（以下简称甲方）：北京市石景山区人民法院

受托方（以下简称乙方）：北京尚合佳物业管理有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、《北京市物业管理条例》等相关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，为保障北京市石景山区人民法院（以下简称“本物业”）的物业管理水平，保障公用设施、设备的正常使用，为干警创造优美、整洁、安全、舒适的办公环境，甲方委托乙方独家为前述物业提供物业管理服务。经双方友好协商，特订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型：办公楼

座落位置：北京市石景山区阜石路 169 号

建筑面积：24254 平米（本部 19421 平米、第二办公区 4833 平米）

第三条 乙方提供的物业管理服务为综合性有偿服务，受益人为北京市石景山区人民法院及其物业使用人。

第二章 委托管理事项

第四条 房屋建筑、共用设施设备日常管理维护

房屋建筑、共用设施设备日常管理维护是指为保持本物业房屋建筑、共用设施设备正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等管理维护。小修、养护费用，单项、单次工程费用小于 300 元由乙方承担，年度费用总额不超过六万元整；大于 300 元（含 300 元）由甲方承担；大中修费用及更新费用，由甲方承担。各种能源费、所有设施设备强检费用、保险费、政府有关管理费由甲方承担。电梯设备、中央空调系统、洗衣房设备、智能化管理设备维修保养由甲方委托专业化公司负责，乙方负责对专业公司的养护作业进行管理监督。

第五条 消防中控系统运行管理服务

消防中控系统运行管理服务是指负责本物业消防报警系统的值班、检查、检测和日常的运行管理服务。消防中控系统设备维修保养由甲方委托专业化公司负责，乙方负责对专业公司的养护作业进行管理监督。

第六条 环境清洁服务

1、卫生保洁

卫生保洁是指为保证本物业环境清洁而进行的日常管理工作，包括指定办公室、法庭、会议室等的室内清洁，公共区域的卫生保洁、卫生间保洁、浴室保洁、电梯间保洁、健身房、吸烟区、室外保洁、“门前三包”区域保洁及扫雪铲冰等。

2、垃圾清运

垃圾清运是指本物业产生的日常生活、办公垃圾的外运工作。

3、洗衣服务

洗衣服务是指为本物业清洗干警工作服及值班室的床上用品。

4、绿地养护

绿地养护是指在本物业庭院绿化的日常修剪维护服务。

第七条 会议服务

会议服务是指根据会议要求，安排专门会议服务人员，提供会议服务。

第八条 第二办公区服务

第二办公区的物业服务内容为保洁服务及工程小修服务。

第九条 杨庄法警宿舍楼服务

杨庄法警宿舍楼的物业服务内容为保洁服务。

第十条 专项管理

甲方委托乙方负责综合维修等专项管理。

第三章 委托管理期限

第十一条 本合同服务期限为 2026 年 2 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

第四章 双方权利义务

第十二条 甲方权利义务

- 1、审定乙方制定的物业管理服务工作计划。
- 2、检查监督乙方管理服务工作的实施情况。
- 3、协助乙方作好物业管理区域内的物业管理工作。
- 4、监督和协助乙方履行物业服务合同。
- 5、决定物业各部位、各类设施设备的大、中修和更新改造。
- 6、合同生效之日起 15 日内，向乙方无偿提供配套的物业管理用房。
- 7、应按时足额向乙方支付物业管理、特约服务的各项费用。
- 8、物业公司更换主要管理人员工作人员应征得甲方的同意。
- 9、提供符合消防安全要求的建筑物。

第十三条 乙方权利义务

- 1、根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业管理服务。
- 2、有权要求甲方及物业使用人配合乙方的管理服务行为。
- 3、有权向甲方收取物业管理费及对甲方要求的特别或额外服务收取合理费用。
- 4、根据需要可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将物业的整体管理委托给第三方。
- 5、设立专门的服务、投诉电话、专门受理服务咨询和投诉，由大楼管理部门负责监督投诉处理情况。
- 6、建立投诉处理程序，对确认的有效投诉的责任人，在甲方要求撤换的情况下 48 小时内撤换。
- 7、对本物业区域内的公用设施不得擅自占用，对甲方提供的物业管理用房不得改变使用性质。

- 8、制定节能措施、编制能源费用预算，非特殊情况保证每年不超出预算。
- 9、在每年年初制定财务预算，报甲方批准后执行，年终进行财务决算并接受财务审计（不包括管理酬金部分）。
- 10、每 6 个月向甲方公布一次物业管理费的收支账目。
- 11、乙方派驻的人员按相关要求持证上岗。
- 12、对物业设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须经甲方同意后报有关部门批准实施。
- 13、合同终止时，应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交属于甲方所有的管理用房、财物、物业管理的全部档案资料。
- 14、乙方承担会议服务耗材 2000 元超出部分由甲方承担。
- 15、绿地维护费用 30000 元超出部分由甲方承担。包括（日常维护、采购花籽、汽油费用、翻土费用、植物裁剪树叶清运费。）
- 16、地毯清洗费用 37031 元。
- 17、保洁消耗品费用。
- 18、遵守《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国公安部 61 号令》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《北京市消防条例》及其它相关现行消防法规定，在使用、管理范围内履行消防安全职责，在履行相应职责时甲方及甲方工作人员应给予积极配合和支持。
- 19、乙方离职员工离职时及时到院办公室签署脱密协议。
- 20、餐费物业公司按照院方就餐管理规定标准与餐饮公司结算。

第五章 物业管理服务质量

第十四条 物业管理服务要求

- 1、负责编制本物业房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备等的年度维修保养计划和大、中修方案，经甲方审定后由乙方负责组织实施。
- 2、24 小时有专人接听服务电话，工程部 24 小时有人值班，处理用户报修，水、电急迫性报修 15 分钟内到达现场。
- 3、定期进行物业管理满意率调查，促进管理服务工作的改进和提高，征求

意见用户不低于 85%。

4、管理制度健全，服务质量标准完善，管理档案资料齐全。

5、员工统一着装，持证上岗。

6、建立投诉处理程序，对确认的有效投诉的责任人，在甲方要求撤换的情况下 48 小时内撤换。

7、因法院工作的特殊性质，应做好员工涉密教育并有相应的管理制度，并有责任教育员工在提供服务时履行保密义务。

第十五条 物业管理服务要达到的指标

- 1、人员流失率低于 20%;
- 2、上岗培训率达到 100%;
- 3、持证上岗率达到 100%;
- 4、房屋建筑及配套设备设施完好率达到 100%;
- 5、消防设备设施完好率达到 100%;
- 6、小修、急修及时率达到 100%;
- 7、维修工程回访率达到 100%;
- 8、项目内治安案件发生率 0%;
- 9、有效投诉率小于 1%;
- 10、投诉处理率达到 100%。

第六章 物业管理服务费用

第十六条 物业管理费

1、物业管理费是乙方为甲方提供的日常综合物业管理服务所需的费用，用于本合同第二章中列示的各项管理服务项目的开支，合同总额为人民币 3655500.00 元（大写：叁佰陆拾伍万伍仟伍佰元整）。

2、本合同的付款方式为：

甲方于 2026 年 3 月支付 2 月物业费 332318.2 元（大写：叁拾叁万贰仟叁佰壹拾捌元贰角），从 2026 年 3 月-12 月，物业费每两月支付，两月后的 15 个工作日内付清上两个月费用，金额为 664636.36 元（大写：陆拾陆万肆仟陆佰叁拾

陆元叁角陆分)。因年底封账, 12 月物业费用需在封账前支付, 未完成的服务内容或服务期间发生重大安全问题对甲方造成重大影响, 在下一期付款时按照应付价款的 2-5%酌情予以扣除。

3、乙方账号信息:

公司名称: 北京尚合佳物业管理有限公司

纳税人识别号: 91110102686932223X

单位地址: 北京市朝阳区静安东里 12 号院 4 号楼一层 103 室

电话号码: 67115893

开户行: 中国工商银行北京大都市支行

账号: 0200080309020134845

4、遇国家规定的相关政策、市场价格调整等因素变动, 确需调整物业管理费标准时, 甲方应予遵照相关规定支付。

第十七条 物业服务费指本合同第二章中列示的各项管理服务项目以外的, 由甲方委托乙方进行的管理服务, 双方按具体事宜协商确定后, 另行签署补充协议。

第七章 违约责任

第十八条 乙方违反合同的约定, 未能达到约定的管理标准, 甲方有权要求乙方限期整改; 逾期未整改的, 甲方有权终止合同。因乙方原因给甲方造成经济损失的, 乙方应当给予补偿或承担相应责任。

第十九条 甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的, 应向对方加收应缴费用的 0.2-0.5%作为违约金。

第二十条 甲方违反合同的约定, 使乙方未完成规定管理目标, 乙方有权要求甲方在一定期限内解决, 逾期未解决的, 乙方有权终止合同。造成乙方经济损失的, 甲方应给予经济赔偿。

第二十一条 乙方在合同终止后,不移交物业管理权,不撤出本物业和移交管理用房和有关档案资料等,逾期一日应向甲方支付委托期限内平均物业管理年度费用1%的违约金,由此造成的损失超过违约金的,还应给予赔偿。

第二十二条 甲方逾期支付各项物业管理服务费用的,乙方可以从逾期之日起每日按应缴费用的0.2-0.5%,加收违约金。

第八章 争议的解决

第二十三条 在执行合同中发生的或与本合同有关的争端,双方应通过友好协商解决,经协商在60天内不能达成协议时,可提交具有管辖权的法院进行审理,法院判决应为最终决定,并对双方具有约束力。

第九章 附 则

第二十四条 本合同附件为本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等法律效力。

第二十五条 双方可对本合同的未尽事宜进行协商,以书面形式签订补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。

第二十六条 本合同及其补充协议中未规定的事宜,均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十七条 本合同执行期间如遇不可抗力,致使合同无法履行的,双方应友好协商及时解决。

第二十八条 本合同正本连同附件,一式五份,甲方执三份、乙方执二份,具有同等法律效力。

第二十九条 本合同经双方签字、盖章生效，

(以下无正文)



签订日期：2026年1月31日



签订日期：2026年1月31日