

北太平庄街道 2022 年准物业服务合同

第一章 总 则

根据《中华人民共和国民法典》、《北京市物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就物业服务有关事宜，协商制定本合同。

第一条 本合同当事人

委托方（简称甲方）：北京市海淀区人民政府北太平庄街道办事处

受托方（简称乙方）：北京阜康丽洁物业管理有限责任公司

第二章 项目基本情况

第二条 项目基本情况

项目名称：北太平庄街道 2022 年社区准物业及 7 处三无小区准物业项目

标包：7 处三无小区

涉及点位：红联村平房、学院南路乙 12 号院 2、3、4 号楼、政法大院文化楼、文慧园北路 6 号院、笑祖塔院平房、红联南村 45 号院、红联南村 46 号院

小区类型：住宅

第三章 服务内容与质量

第三条 在准物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

住宅物业及附属设施设备运行维护，公共区域日常维修、绿化养护、清洁卫生、垃圾分类清运、化粪池清掏、消防系统的运行维护，

具体包含：

- 1、准物业管理区域内共用部位的日常维修、养护和管理；
- 2、准物业管理区域内共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理；
- 3、准物业管理区域内共用部位、公共区域的清洁卫生，以及生活垃圾的分类、清运；
- 4、协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作；
- 5、负责公共区域消防设施的维护以及消防管理制度的建立等；
- 6、对准物业区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规、规章的行为，应当及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告；
- 7、制定预防火灾、停电、停水等应急突发事件的工作预案；
- 8、物业服务、维修、监督电话及办公地址，在准物业区域内公示。
- 9、其他服务事项。

重点需求：

- 1、乙方进驻要确保安全稳定、平稳过渡、无缝对接。
- 2、乙方应做好人员和各项管理服务工作的对接，杜绝出现管理真空。
- 3、乙方要确保服务及时性与专业性，及时满足居民合理需求。
- 4、严格落实安全维稳工作，乙方接管后应及时进行环境整治，提高环境质量、排除安全隐患。
- 5、疫情期间乙方需加强对物业服务人员的严格管控，遵守街道及社区各项疫情防控要求。

6、乙方应在职责范围内配合解决准物业管理区域内居民“接诉即办”案件诉求。

第四条 准物业管理区域内，乙方提供的其他力所能及的服务。

第四章 物业费用

第五条 以下费用为物业开支费用：

- 1、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- 2、对本项目涉及到的水电费、机械设备、材料、工具等的使用费；
- 3、办公费用；
- 4、物业管理企业固定资产折旧；
- 5、法定税费。

第六条 管理服务费用支付

管理服务费用共计 920000.00 元（人民币玖拾贰万元整），服务费用分两次支付。甲方应在本合同生效之日起 60 日内向乙方支付服务费用的 70%，剩余 30% 在合同期满前结合乙方服务考核情况及居民满意度进行支付，如考核情况及居民满意度不合格，则在未支付的 30% 服务费中进行相应扣减，扣减完毕则不再予以支付。甲方付款前乙方应提供等额有效发票。

第五章 双方权利义务

第七条 甲方权利义务

（一）审定乙方制定的物业管理服务工作计划，听取物业管理情况报告；

（二）确定准物业管理区域内物业共用部位和公用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

(三) 监督考核乙方物业管理服务情况,并依据考核方案实施考核,依季度开展服务区域内居民满意度调查;

(四) 协助乙方做好准物业管理区域内的物业管理工作。

(五) 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第八条 乙方权利义务

(一) 按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务;

(二) 及时向甲方及业主、物业使用人以书面形式通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项,及时处理业主和物业使用人的投诉,接受业主和物业使用人的监督;

(三) 对业主和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业主和物业使用人改正;

(四) 乙方应配合甲方制定准物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度,乙方根据规章制度提供管理服务时,甲方应给予必要配合;

(五) 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第六章 违约责任

第九条 任何一方无正当理由提前解除劳动合同的,应向对方支付违约金即服务费用的20%;由于解除合同造成的经济损失超过违约金的,还应给予赔偿。

第十条 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:

(一) 由于甲方或业主、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;

(二) 因维修养护本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备

需要且事先已告知业主或物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

（三）非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

（四）甲乙双方已履行本协议约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的。

第十一条 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（费用由乙方承担）；乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施或赔偿损失等违约责任。

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，并且乙方应当承担相应的民事责任。乙方未在限期内解决，甲方有权解除合同，乙方应退还未发生的服务费用，并支付总服务费用10%的违约金，给甲方或第三方造成损失的，乙方应另行赔偿。

第十二条 乙方违反本合同的规定，未实施相应的服务项目或未达到约定的、承诺的服务质量，或出现将业主信息用于物业管理活动之外，在本合同期限内擅自停止物业服务，在本合同终止后拒不撤出本物业管理区域等违约行为的，甲方除可以采取暂缓支付服务费、视情况扣除相应的服务费等措施外，有权视违约情况要求乙方支付当年度服务费的1%-10%作为违约金。前述行为给甲方造成损失的，乙方还应赔偿相应的损失。

第七章 其他事项

第十三条 期满终止

本合同期满前，甲方决定不再聘用乙方，应在期满前2个月以书面通知乙方；乙方决定不再续约的，应在期满前2个月以书面通知甲方。

第十四条 期满续约

本合同期满前，甲方决定继续聘用乙方，应在期满前2个月书面通知乙方；乙方自接到续约通知后2周内回复甲方；

双方同意续签，应于合同到期前30日内签署新的物业服务合同。

第十五条 接管前处理

本合同终止后，在新的物业服务企业接管本物业项目之前，乙方应按照甲方的要求继续提供物业服务，一般不超过三个月；双方的权利义务继续按照本合同执行。

第十六条 终止后处理

本合同终止后，甲乙双方应共同做好债权债务处理事宜，包括物业管理服务费用的清算、对外签订的各种协议等；甲方、乙方应相互配合，做好物业管理服务的交接和善后工作。

第十七条 本合同期限自2022年8月1日起至2023年1月31日止。

第十八条 自合同生效之日起，如遇国家政策、法规调整，本合同约定的条款与新政策不符时，按照新的政策执行。

第十九条 合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决；协商、调解不成的，可向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第二十条 本合同附件与正本具有同等法律效力。

正本连同附件一式陆份，甲方、乙方各执叁份，自双方签字盖章之日起生效。

第二十一条 甲乙双方签订的所有补充协议与本合同具有同等法律效力。

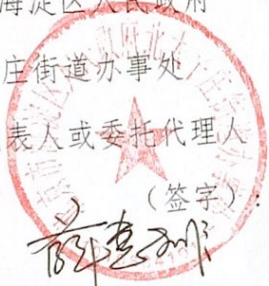
甲方（盖章）：

北京市海淀区人民政府

北太平庄街道办事处

法定代表人或委托代理人

（签字）：


薛惠刚

2022年 8月 1 日

乙方（盖章）：



法定代表人或委托代理人

（签字）：

张松凤

2022年 8月 1 日

