

合同
编号 FW-2023-03-15

物业管理委托合同

第一章 总则

本合同双方当事人：

委托方（以下简称甲方）：北京市西城区人民政府白纸坊街道办事处

受托方（以下简称乙方）：北京政城物业管理有限责任公司

根据中华人民共和国合同法及有关物业管理条例规定，按照街道办事处内控制度要求，通过竞争性磋商（项目名称：2023 年街道机关物业服务项目，项目编号：XCCS-2023-003）结果，本着平等、自愿的原则，经过认真协商，就甲方委托乙方对北京市西城区人民政府白纸坊街道办事处办公楼内保洁、会议服务、水电综合维修服务实行专业化、一体化的物业管理签订本协议。

第一条 所托物业基本情况

项目名称：机关办公区域及大楼物业管理费

坐落位置：北京市西城区樱桃园二条 8 号

北京市西城区白纸坊街道崇效胡同 7 号

雪莲科技大厦南楼一层（西城区广安门南街 48 号旁门）

使用面积：10699.15 平方米

第二条 甲、乙双方按本协议的规定履行相应权利和义务。

第二章 委托管理事项

第三条 办公楼内公共区域及会议室保洁服务。

第四条 办公楼内会议、外事及重大活动的服务。

第五条 办公楼内水、电综合维修。

第三章 合同期限

第六条 本物业委托管理期间自 2023 年 3 月 16 日起至 2024 年 3 月 15 日止。

第四章 甲方的权利和义务

第七条 甲方负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料（工程建设竣工资料、用户资料等），并在乙方进驻后一个月内按规定向乙方移交。

第八条检查监督乙方管理工作的实施及制度执行情况，并按月进行绩效考核。为乙方全部员工提供住宿。

白纸坊街道办事处为本单位向其提供服务的从业人员提供住宿场所，双方共同对从业人员住宿方面的安全负责，根据《安全生产法》、《北京市安全生产条例》、《机关团体、企业、事业、单位消防安全管理制度》等明确双方责任如下：

物业公司对从业人员住宿安全负安全主体责任。（1）公司法人（实际控制人）为员工住宿安全第一责任人，督促建立安全生产责任制并不断完善。（2）成立安全生产兼职管理机构，对住宿场所安全生产工作具体负责。（3）对从业人员开展安全生产教育培训及考核，落实安全生产风险隐患评估、排查、整改措施，加大安全生产软硬件投入。（4）完善住宿场所应急疏散指示标识，建立住宿场所逃生应急预案并定期组织从业人员开展逃生演练。（5）对应急逃生通道开展定期检查，清理通道杂物，严禁堵塞、锁死通道；对从业人员宿舍进行安全检查，严禁人员购买、储存及使用违规物品和易燃易爆品；做好检查巡查记录并留存。

白纸坊街道办事处对从业人员住宿安全负有安全监管责任。（1）向乙方从业人员提供的住宿场所符合安全生产、消防安全相关规定，确保人均住宿面积和单个房间人员数量符合消防规定。（2）监督检查乙方住宿管理安全制度的执行和措施落实情况，发现问题不足及时督促整改，提出工作改进建议并推动落实。（3）重点时期对住宿场所开展联合执法检查；对乙方落实应急逃生、消防逃生通道清理工作进行重点监管。（4）按规定配备灭火设施设备并定期进行保养。

第九条参与确定管理服务费收费标准。

第十条如乙方违反本合同规定，甲方有权单方终止合同，并要求乙方承担违约责任；如乙方人员违反本合同项下的规范制度，甲方有权要求乙方调换工作人员。

第十一条负责处理因甲方原因而产生的各种纠纷。

第十二条法规政策规定由甲方承担的其它责任。

第五章 乙方的权利和义务

第十三条乙方在本物业范围内设立专门机构负责本物业的日常管理工作，并代表乙方履行本合同的权利和义务。

第十四条根据有关法律、法规、政策及本合同的规定，结合物业管理的实际情况，制定本物业的各项管理办法、规章制度、实施细则等，报请甲方审批同意，经甲方书面确认同意后有效。乙方自主开展各项管理经营活动，但不得损害甲方的合法权益，以获取不当利益。

第十五条建立本物业的管理档案并负责及时记载有关变更情况。

第十六条乙方在与甲方沟通并征得甲方书面确认同意的前提下，有权选聘专业公司承担

本物业的专项管理业务并支付费用,但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或其他单位,不得将重要专项业务承包给个人。

第十七条根据物业管理的其它实际需要,提供本物业在配套公用设施、机电设备选型、安装等方面的建议。负责街道办公场所内的绿化养护等管理及服务。

第十八条对物业的设施、设备不得擅自占用和改变使用功能,如需在物业内改扩建或完善配套项目,须与甲方协商,经甲方书面同意后报有关部门批准方可实施。

第十九条遵守各项管理法规和合同规定的责任义务,根据甲方授权对物业实施综合管理,确保实现各项管理目标 and 经济指标,并承担相应责任,自觉接受物业主管部门及有关政府部门和甲方检查监督。会议服务人员按照相关规定执行保密措施。

第二十条委托管理期满向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部物业管理档案及有关资料。

第二十一条不承担对物业使用人的人身和财产的保管保险义务。

第六章 管理目标

第二十二条执行北京市物业管理文件汇编,达到市、区物业管理政府主管部门规定的各项标准。

第七章 物业管理服务费

第二十三条 物业管理服务费

本着服务业主、微利经营的原则,物业管理服务费为:¥ 1282400.12 元(大写: 人民币壹佰贰拾捌万贰仟肆佰元壹角贰分)。

第二十四条 付费方式:

甲方分三次支付给乙方物业管理费,首次支付日期为合同签订1月之内,支付乙方50%的物业管理服务费,即¥641200.06元(大写:陆拾肆万壹仟贰佰元零陆分);期中支付乙方30%的物业管理服务费,即¥384720.04元(大写:叁拾捌万肆仟柒佰贰拾元零肆分);期末支付剩余20%的物业管理服务费,即¥256480.02元(大写:贰拾伍万陆仟肆佰捌拾元零贰分)。

乙方应在甲方付款期限届满的五个工作日之前向甲方提供等额发票,甲方确认无误后,乙方前往甲方办公地点领取款项。乙方未能按期开具合格发票的,甲方相应顺延付款时间。

乙方公司名称: 北京政城物业管理有限责任公司

乙方注册银行: 中国建设银行北京分行宣武支行

乙方银行账号：11001019500056229763

第二十五条甲方逾期缴纳物业管理费的，从逾期之日起按每日应交管理费万分之二交纳滞纳金。

第二十六条房屋建筑的共同部位及共用设施设备的日常维护及大中修及更新改造由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需经费由甲方支付。

第八章 违约责任

第二十七条因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理；因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理（产生事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定结论为准）。

重要附加条款

1. 为做好本项目的安全管理工作，保证单位、人员的生命财产安全，维护单位正常运营，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国治安管理处罚法》、《企业、事业单位内部治安保卫条例》、《机关团体、企业、事业、单位消防安全管理制度》及单位的有关安全规定，本着“管业务必须管安全，管生产经营必须管安全”和“谁主管，谁负责，谁使用，谁负责”的原则，乙方应对在北京市西城区白纸坊街道办事处物业经营场所中的安全生产工作负主体责任，应成立安全生产领导小组，负责包括物业服务方面在内的全部安全生产工作的整体计划和实际管理，制定完善安全生产规章制度，对从业人员开展安全生产教育培训及考核，落实安全生产风险隐患评估、排查、整改措施，加大安全生产软硬件投入。配合北京市西城区白纸坊街道办事处综合办及平安办做好位经营区域的安全保障工作。北京市西城区白纸坊街道办事处综合办和平安办对本单位安全生产工作负管理责任，负责监督检查乙方对物业服务过程中安全制度的执行和措施落实情况，发现问题不足及时督促整改，提出工作改进建议并推动落实。

第九章 其它事项

第二十八条经双方协商一致，双方可对本合同的条款进行修订，更改或补充，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。

第二十九条合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如欲续订合同，应在管理期满前一个月向对方提出书面意见。

第三十条本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行或合同目的无法实现的，应当及时通知相对方。或造成名誉，经济损失的，双方均不承担违约责任并按《合同法》有关规定及相关法律政策及时协商处理。

第三十一条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，任一方可以向西城区人民法院提起诉讼。物业管理部

作为向法院提起诉讼的必要前置程序。

第三十二条本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议未规定的事宜，均遵照中华人民共和国及其地方有关法律、法规和政策执行。

第三十三条在物业管理加强节能、节水、生活垃圾分类管理和服务，具体见附件四。

第三十四条本合同一式陆份，甲乙双方各执叁份，具有同等法律效力。

第三十五条本合同自签字，盖章之日起生效。

第三十六条本合同执行期间，未尽事宜双方协商解决。



(签字页，无正文)

甲方签章：
北京市西城区人民政府白纸坊街道办事处

签字：

联系电话：

单位地址：

邮政编码：

签约时间：2023年3月16日

乙方签章：

签字：

联系电话：

单位地址：

邮政编码：

签约时间： 年 月 日