合同编号：_____

朝阳区社会保险基金管理中心

物业服务合同

委托方：北京市朝阳区社会保险基金管理中心
物业服务企业：北京朝政物业管理有限公司

二〇二三年度

北京市物业服务合同

委托方（甲方）： 北京市朝阳区社会保险基金管理中心
通讯地址：世通国际大厦E座
联系电话： 010-53918578
邮政编码： 100024
物业服务企业（乙方）： 北京朝政物业管理有限公司
税号： 91110105700121305 5
账号： 110010187000056135980
法定代表人： 许敬万 联系电话： 18611112185
通讯地址： 北京市朝阳区日坛北街33号
邮政编码： 100020

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及《北京市物业管理条例》等有关法律、法规的规定以及《北京市朝阳区物业定点服务商政府采购项目框架协议》的内容，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就乙方为甲方物业服务的有关事宜，协商订立本合同。

第一部分 物业项目基本情况

第一条 朝阳区人力资源和社会保障局项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：
名称：北京市朝阳区社会保险基金管理中心。
类型：办公、对外办公大厅 。
坐落位置：朝阳区管庄周家井世通国际大厦，建筑面积：14479.20平方米（包含F座6层餐厅）。

第二条 物业管理区域为世通国际大厦E座1-12层，F座6层。

第三条 物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤及监控全楼安全等。

第二部分 物业服务事项、标准及有关约定

第四条 乙方指定该物业服务项目负责人为：郑华锋，联系电话：13910501832 。乙方更换项目负责人的，应当于7日内书面通知甲方，并在本物业管理区域内的显著位置公示。甲乙双方共同决定要求更换项目负责人的，乙方应当于30日内更换。

第五条 世通国际大厦物业服务期限自 2023 年 3 月 16 日至 2023 年 12 月 31 日。

本项目采取一次磋商三年延用，首年合同期满后，经甲方评议合格，甲乙双方协商一致，可续签次年合同。

第六条 乙方提供的物业服务包括以下主要内容：

1. 制订物业服务工作计划并组织实施；保管相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等；根据法律、法规和管理规约的授权制订物业服务的有关制度。

2. 负责本物业管理区域内共用部位的日常维修、养护和管理。（材料费由甲方负责）

3. 负责本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。（材料费由甲方负责）

4. 负责清洁卫生服务，包括物业共用部位、公共区域、会议室等指定区域的清洁卫生；卫生间提供洗手液、卫生纸；物业范围内的化粪池清理等。

5. 负责维护公共秩序及安全防范工作。

6. 对物业区域内的消防及其他设施进行巡查监控，发现问题需书面告知甲方并积极采取措施消除隐患，防止事故的发生。

7、提供会议及临时活动的服务工作。

8、以上项目不含世通国际大厦物业公司负责的项目。

第七条 乙方按：《住宅物业服务标准》（DB11/T 751-2010）中的二级物业服务标准向甲方提供物业服务。乙方的设备设施、清洁卫生、服务质量等要符合国家规定标准，无国家标准的应依次符合行业标准和通常标准，不得因价格因素减少或降低服务项目和质量。

第八条 乙方对甲方物业专有部分提供维修养护或其他特约服务的，应当与甲方签订特约服务协议，服务事项、标准及费用由双方在协议中约定。

第九条 乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务单位委托代收使用费用的，不得向甲方收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制甲方购买或使用。

第十条 物业装饰装修前，乙方与甲方签订书面装饰装修服务协议，乙方应当告知相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在甲方所在楼内公示。除约定收取装修管理费，乙方不得另行收取其他任何费用。

第三部分 物业服务收费

第十一条物业服务费由甲方按其拥有物业的建筑面积缴纳，具体标准如下：

1. 2023 年物业服务费总金额为：1500161 元，大写：壹佰伍拾万零壹佰陆拾壹元整，（如果需要增加服务人员和服务范围，甲方需增加费用。具体金额双方协商）。

2. 物业费支付方式：甲方物业服务费按照半年结算，签订合同后乙方出具发票，15 日内支付上半年物业服务费，金额为 750080.5 元，大写：柒拾伍万零捌拾元伍角。10 月 30 日前缴纳下半年物业服务费金额为 750080.5 元，大写：柒拾伍万零捌拾元伍角。

上半年物业服务费中：2023 年 1 月 1 日—2023 年 3 月 15 日的物业服务费按照《社保中心世通办公区物业服务项目竞争性磋商文件》的要求，乙方收到上半年物业服务费用后，需在 3 个工作日内与原物业服务供应商进行对接，并将其中的物业服务费人民币 312533.5 元支付给原物业服务供应商。

物业服务费主要用于以下开支：

（1）物业服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等。

（2）物业共用部位、共用设施设备的日常维护费用。

（3）物业管理区域内清洁卫生费用。

（4）办公费用。

（5）物业服务企业固定资产折旧。

（6）法定税费。

（7）物业服务企业的利润。

3. 物业服务费构成为小修范围内的工作，中修、大修及临时增加的项目维修由甲方负责或者委托乙方进行，由甲方付费。

第十二条 乙方应当按价格主管部门的规定，将服务内容、服务标准、收费项目、收费标准等有关情况在物业管理区域内显著位置公示。

第四部分 权利与义务

第十三条 甲方的权利义务：

1. 审定乙方制定的物业管理服务方案，并监督执行。

2. 监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有检查、建议、督促的权利。

3. 甲方在合同生效期后向乙方提供相关档案材料，并协助乙方做

好物业管理区域内的物业管理工作。

4. 按本合同约定缴纳物业服务费。

5. 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。

6. 审核乙方选择的维修、保养公司的资质。

7. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十四条 乙方的权利义务：

1. 根据合同约定，收取物业服务费

2. 按本合同约定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。

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，及时处理甲方的投诉，接受甲方的监督。

5. 对甲方违反物业管理制度的行为，采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促甲方改正。

6. 不得擅自占用本物业管理区域内的共用部分或擅自改变其使用用途。不得擅自将甲方所有的共用部分用于经营活动。不得擅自占用、挖掘本物业管理区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业管理区域内公示，施工过程中尽可能减少对甲方的影响，并及时恢复原状。

7. 可将本物业管理区域内的专项服务委托给专业性服务企业，但不得将全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定。乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任。

8. 乙方实施锅炉、电梯、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任。

9. 服务合同终止时，向甲方移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方做好物业服务的移交和善后工作，移交全部档案资料。

10. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第五部分 合同变更、解除与终止

第十五条 本合同履行期间，经协商一致，甲乙双方可以变更本合同的相关条款且需签署书面补充协议。

第十六条 出现以下情形之一，甲乙双方可以解除本合同：

1. 双方协商一致；

2. 法律规定或者本合同约定的其他可以解除合同的情形。

第十七条 出现以下情形之一的，甲方有权解除本合同：

1. 乙方不履行合同义务或者履行合同义务，经甲方书面要求乙方采取整改或补救措施 10 日后，仍不符合约定标准的。

2. 乙方擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害甲方利益的，给甲方造成严重危害后果的。

第十八条 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 3 个月前书面通知对方。

第十九条 本合同期满终止后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同的约定提供服务 6 个月，在此期间的物业服务费按本合同约定的标准缴纳。

第二十条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜，包括物业服务费的清算、对外签订的各种协议的执行、物业共用部分查验交接以及移交相关档案资料等。

第六部分 违约责任

第二十一条 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等违约责任。

除不可预见的情况外，因乙方原因造成停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的民事责任。

第二十二条 乙方违反本合同第十一条的约定，擅自提高物业服务费标准或收取具有押金性质的费用，甲方有权拒绝缴纳。

第二十三条 乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的，甲方可要求乙方继续履行，采取补救措施，并应当按服务费总金额 5‰ 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；乙方在本合同终止后，无正当理由，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，并应当按服务费总金额 5‰ 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。

第二十四条 乙方违反本合同第十四条第 3 款的约定，擅自将甲方信息用于物业管理活动之外的，应当按服务费总金额 3‰ 的标准向甲方支付违约金，如违约金数额不足以弥补甲方所遭受的直接损失的，乙方应当补足。

第二十五条甲方违反本合同第十一条第 2 款约定，经乙方书面催缴，未能按时足额缴纳物业服务费，应当按未缴金额 3‰的标准向乙方支付违约金，逾期超过 15 日，乙方有权单方面解除本合同。

第二十六条 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，部分或全部免除责任。

第二十七条 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。

第二十八条 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书面告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

3. 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。

第七部分 争议解决

第二十九条 本合同条款未尽事宜或有分歧的以《北京市物业定点服务商政府采购项目框架协议》的内容为准。

第三十条 合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决；不愿协商或协商不成的，双方均有权向朝阳区人民法院提起诉讼。

第八部分 附 则

第三十一条 本合同经双方签字并盖章后生效。

第三十二条 本合同正本连同附件一式 肆 份，甲方、乙方各执 贰 份，具有同等法律效力。

甲方盖章：北京市朝阳区社会保险基金管理中心

法人或委托代理人：

2023 年 3 月 16 日

乙方盖章：北京朝政物业管理有限公司

法人或委托代理人：

2023 年 3 月 16 日