

昌平区直管公房物业应急管理服务合同

委托方：北京市昌平区住房和城乡建设委员会（以下简称甲方）

委托方：北京市昌平区住房和城乡建设委员会昌平管理服务中心（以下简称乙方）

北京市昌平区住房和城乡建设委员会南口管理服务中心

北京市昌平区住房和城乡建设委员会沙河管理服务中心

受托方：北京高之苑物业管理有限公司（以下简称丙方）

为进一步促进辖区直管公房管理物业管理市场化工作模式的转型，根据《民法典》、《北京市物业管理条例》等国家和地方有关物业管理服务方面的法律法规和政策（以下简称“法律法规和政策”）的规定，甲乙丙三方在平等自愿、协商一致的基础上，就甲乙方委托丙方为指定直管公房小区（以下简称“本小区”）提供物业应急管理服务相关事宜订立本合同，以资共同信守。

第一条 委托管理服务范围

项目名称：2023 年昌平区直管公房综合零维修项目

座落位置：北环里、瑞光小区、西关北路、拐棒胡同、明静街、如意巷、沙阳路 15 号院等，建筑面积：359337.54 m^2 。详见附件 1《昌平、南口、沙河管理服务中心具体管理范围和所涉物业总建筑面积-高之苑物业》。

第二条 服务费用拨付

（一）服务费用标准及金额

为保证物业应急管理服务质量，甲乙双方予以支付丙方物业管理服务相应服务费用。根据竞争性磋商中标通知书，暂定服务费用共计1718347.40元（大写：壹佰柒拾壹万捌仟叁佰肆拾柒元肆角）。

其中，公共设施单项维修费用在5000元以内（含本数）的，维修费用由丙方从包干服务费用中列支。单项维修费用金额存在争议时，以项目审计单位评审结果为准。

（二）服务费用的支付

执行《昌平区直管公房委托物业管理考核表》（附件2）的资金拨付方式，根据考核结果拨付服务费用：前三季度，每季度向丙方拨付当年服务费用总额的25%，即【429586.85】元（大写：肆拾贰万玖仟伍佰捌拾陆元捌角伍分）；第四季度，以当年服务费用总额的25%为基数，根据考核得分百分比拨付相应费用。

拨付服务费用前，丙方应向【甲】方开具同等金额的正规合格发票，否则【甲】方有权暂不付款，且并不视为【甲】方违约。所涉资金为财政资金，因财政资金拨付进度导致不能按时向丙方付款的，不视为【甲】方违约，付款时间相应顺延。

丙方指定银行账户信息如下：

账户名称：北京高之苑物业管理有限公司

开户行：中国农业银行北京昌平区支行

银行账号：080101040015199

第三条 委托管理服务期限

委托管理服务期限为一年。自 2023 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止。

第四条 委托管理服务事项

甲乙双方委托丙方为本小区已经建成并能够投入使用的住宅房屋、非住宅房屋、其他构筑物、设备、设施、场地、道路等提供物业管理服务，包括但不限于以下内容：

1、房屋公用部位的维修、养护、管理。包括屋顶、楼盖、楼道、厅堂、烟道、外墙面、楼梯间、消防通道、公用厕所、设备机房、物业用房等。

2、共用设备的维修、养护、管理。包括供配电设备、给排水设备、供气设备、通讯设备、升降设备、消防设备及其管线等。

3、共用设施的维修、养护、管理。包括场地、道路、沟渠、池井、围栏（墙）、化粪池、停车场、标示牌、索引牌、警示牌、宣传窗、公共照明、休闲桌椅、健身器械、景观小品等。

4、公共环境卫生的清扫、维护、管理。包括垃圾分类、卫生清扫、垃圾收集、垃圾清运、小品水池清洗、除害防病消杀等。

5、公共绿化的养护、管理。包括草坪和乔（苗）木的浇水、施肥、消杀、松土、修剪、整形、移栽、补植养护等。

6、小区安保工作。在物业区域主入口设 24 小时门卫值守，每天安排人员对物业区域进行 24 小时巡查，保障小区人身、财产安全，发现问题的及时上报。

7、接受公安、消防等相关部门及甲、乙双方的监督检查，及时整改存在的各类隐患或问题。

8、建立消防管理制度、安全应急预案等物业管理服务制度。

9、建立法定资料、业主档案资料、其他相关资料等档案资料的管理，作好保密工作。

10、积极配合服从属地政府及行业主管部门成立业主委员会，服从配合属地政府、居委会管理工作。

11、及时依法劝止业主违反国家及北京市法律法规和政策，实施危及房屋结构、占用相邻共用部位、占用公共绿地花木、损害公共利益等行为。

12、其他甲乙双方和相关部门要求的工作。

第五条 各方权利义务

（一）甲乙方的权利义务

1、依据国家及北京市的法律法规政策、合同约定执行监督、管理权，发现丙方提供物业管理服务过程中存在问题的有权要求整改，并要求其提供书面整改报告。发现丙方服务人员不合格的，有权要求丙方予以更换。

2、每月定期召开一次例会，有权要求丙方进行书面或口头汇报工作情况及重大问题。

3、甲、乙双方负责审核丙方提出的年度物业管理服务项目修缮方案，并提出修改意见或建议。

4、协调本合同生效前发生的历史遗留问题。

（二）丙方的权利义务

1、根据国家有关法律法规和政策的规定以及本小区管理规约、本合同约定、甲乙双方要求，制定物业管理服务的管理方案及制度，并报甲方、乙方审定。

2、丙方指定 胡保国 为委托项目负责人（联系方式：【13311279123】），张群、戈天成 为房屋建筑安全管理员（联系方式：【13261859236、13521496343】）。上述人选发生变更的，丙方应提前【5】日以书面方式通知甲方和乙方。若因通知不及时导致甲方或乙方受损失，则由丙方负责赔偿全部损失。

3、本合同签订之日起5日内丙方到行业行政主管部门进行物业项目备案。

4、按照国家有关法律法规和政策的规定以及本小区管理规约、本合同约定、甲乙双方要求，根据甲乙双方授权，丙方实施综合管理服务确保实现管理目标，作为第一责任人承担相应法律责任，自觉接受甲乙双方监督检查；

5、未经甲乙双方同意不得擅自占用非物业管理用房、通道、公共场地（场所）、公共区域及设施，不得改变其使用功能。

6、小区内突发危害公共安全隐患及严重影响多数居民正常生活的抢险抢修项目，丙方必须及时解危解困同时向甲乙双方及时汇报，并采取有效措施降低损失。对于超出丙方物业管理服务范围事项需中、大修的（需要使用专项维修资金解决的公共设施维修问题，且单项维修费用在5000

元以上，但因专项维修资金未归集或者归集不全导致无法正常使用专项维修资金且业主不愿平摊费用，影响住用安全或居民正常生活时），甲乙双方审核评估后按程序列入综合零维修项目或下一年度直管公房修缮项目，丙方应无条件做好中、大修所需调研、征求意见等工作，以及与属地镇街、社区居委会、辖区居民的沟通协调工作，填报《直管公房综合零维修项目申报表--2023 年试行》（附件 3），并附信访件、现场照片、维修记录单、属地政府居委会告知函（书）等。

7、丙方积极配合服从属地政府居委会及行业主管部门等相关部门指导监督管理。

8、对业主和物业使用人违反管理规定的行为及其他违法违规行为，丙方采取告知、劝阻、制止和向有关行政主管部门报告等方式督促业主和物业使用人改正。

9、因该委托管理服务合同涉及的服务项目发生信访投诉等根据合同约定由丙方负责妥善处理。涉及房屋住用安全及重大维稳问题等及时向甲乙双方汇报。

10、丙方防汛期间成立专业的防汛抢险队伍，并制定防汛抢险方案、应急预案、备齐防汛物资，组织实施防汛抢险实战演练。

11、汛期预警期间丙方上报值班带班领导及成员人数、出动检查人数、检查房屋间数（或栋数）、漏雨间数（栋数）及处理情况。

12、丙方于 2023 年 11 月 1 日开展北京市城镇房屋安全检查工作，做好台账记录数据汇总工作，项目负责人、房屋建筑安全管理员签字盖章后于下一年度 2 月 1 日前上报乙方电子版及纸质版并同时上报行业行

政主管部门。

13、丙方为业主在物业管理服务工作中，非经甲乙双方特别授权，禁止以甲乙双方名义做管理工作，由此对甲乙双方产生的不良影响、费用及法律责任由丙方全部负责承担。

14、因丙方操作不当、管理不力所造成的损失由丙方承担赔偿责任。

15、管理和完善小区物业管理档案。包括物业竣工验收档案、设备管理档案、业主资料档案及其房屋装修档案、设施设备管理维护档案等。

16、小区内公示物业企业名称、项目负责人信息、报修电话、投诉电话、办事制度、收费项目、收费标准等。

17、24 小时受理业主或使用人报修。急修 20 分钟内到现场处理，水电不过夜，土建工程维修在三天内有书面答复并处理。

18、在管理期满时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。

19、因服务合同项目发生的公共设施设备产生的费用、水电暖等费用，及造成人员财产、人身损害等费用由丙方承担造成的损失及赔偿，并妥善处理给甲、乙方造成的不良影响。

20、丙方不能完成对委托项目维修、管理、服务等任务时，由丙方以书面形式上报甲乙双方。甲方或乙方有权聘请第三方进行维修、管理、服务，由此产生的费用由丙方承担支付第三方。

21、丙方应保证自身及其工作人员具有提供本合同项下服务相应的资质和条件。

22、丙方做到安全施工，不得违章作业。丙方工作人员发生人身、财产等事故或纠纷的，由丙方自行处理并承担全部法律责任。因此给甲

方、乙方或第三方造成损失的，由丙方负责赔偿。

23. 丙方应根据岗位的风险程度为其工作人员投保意外伤害保险，费用由丙方自行承担。甲方和乙方均不承担丙方员工的工伤（死亡）事故、劳资纠纷等产生的法律责任。

24. 未经甲乙方的书面许可，丙方不得以任何形式将其在本合同项下的物业服务转让给任何第三方。

25. 丙方日常巡逻，值班，对设备进行维护、保养、更换等，均应做好记录并归档。甲、乙方及相关部门有权查阅上述记录。

27. 丙方根据市区政府及相关部门文件通知要求，开展部署落实安全隐患检查排除等相关工作，并建立台账资料记录等。

28. 其他相关法律法规规定的物业服务企业的权利义务。

第六条 违约责任

1、甲乙双方违反本合同的约定，造成丙方无法实现目标时，丙方有权要求甲乙双方在一定期限内解决，逾期未解决的，丙方有权解除合同。

2、丙方有下列情形之一的，甲乙双方可以解除本合同，丙方应向甲、乙方支付【30 万元】的违约金，丙方给甲、乙方造成损失的，还应赔偿甲、乙方的损失：

（1）丙方违反国家法律法规和政策，越权管理或拒不配合执行业主大会及业主委员会（或管委会）合法决定和决议时；

（2）丙方只收费不服务，造成本小区专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主书面同意解聘丙方时；

（3）丙方因违反国家法律法规政策和本合同的约定，越权管理或不

履行职责，被政府行政主管部门追究法律责任时；

(4) 丙方未经甲乙双方书面同意，将本合同项下物业服务转让给第三方的。

(5) 丙方存在其他严重违反本合同约定情形的。

丙方应承担的违约金、赔偿金等，甲乙双方有权从物业服务费中直接进行抵扣。

3、在合同期满后，丙方拒不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的，每逾期一日应向甲方、乙方支付服务费用总额 1% 的违约金，由此给甲方、乙方造成的经济损失超过违约金的，丙方应予赔偿。

4、丙方不接受甲方、乙方和相关审计部门对物业服务进行监督检查的，或经检查发现存在违法违规情况的，按照国家和本市有关规定处理。

第七条 争议的解决

1、因本合同或本合同在履行中发生争议的，甲乙丙三方应协商解决；协商不成的，均可向北京市昌平区人民法院起诉。

2、各方因解决纠纷产生的包括但不限于诉讼费、公证费、保全费、律师费由违约方承担。

第八条 附则

1、本合同的任何一方可以要求对本合同的条款进行补充，三方达成一致形成书面补充协议并与本合同具有同等法律效力，补充协议与本合

同规定不一致的，以补充协议为准。本合同及其补充协议中仍有未尽事宜时，均服从中华人民共和国有关法律、法规和规章。

2、本合同期满终止，甲乙丙三方的任何一方无续签合同意向时，应当在终止日期前 30 个工作日内办完移交手续。移交期间，丙方应当提供正常的物业服务。

3、因不可抗力、政府行为等原因，导致本合同委托服务范围发生变更或所涉及委托服务项目无法履行的，三方可视情况终止合同并根据丙方工作情况据实结算相应服务费。各方不承担任何违约责任。

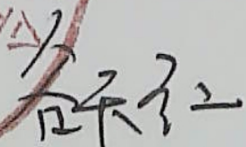
4、本合同自甲乙丙三方签字盖章之日起生效。本合同一式五份，甲乙丙三方各执一份，其中乙方单位三个，各执一份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

(此页为签章页)

甲方：(公章)



法定代表人或授权代表： 

乙方：(公章)



法定代表人或授权代表：



丙方：(公章)



法定代表人或授权代表：



年 月 日