

北京市物业服务合同

甲方（业主大会/业主委员会/业主）：北京市朝阳区
太阳宫乡人民政府（办事处）

乙方（物业服务企业）：北京新纪家园物业管理有限
责任公司

北京市住房和城乡建设委员会
北京市工商行政管理局
二〇一〇年十月

第一章 物业项目基本情况

第一条 本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称：太阳官乡人民政府（办事处）办公楼。

类型：办公楼。

坐落位置：朝阳区区（县）太阳官南街7号院。

规划建筑面积：11400平方米及党群活动中心1400平方米。

第二条 物业管理区域四至：

北至太阳官南街以南的绿化用地；

东至西坝河路；

西至规划路；

南至七圣中街及鸿泰佳园。

规划平面图和物业管理区域内的物业构成明细分别见附件一、二。

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、业主大会及业主委员会办公用房等。

物业服务用房建筑面积为55平方米，其中地上建筑面积为15平方米，位于办公楼西南角；地下建筑面积为40平方米，位于办公楼地下二层；

（注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容。）

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第四条 乙方指定物业服务项目负责人为：崔立娜，联系电话：13693308327。乙方更换项目负责人的，应当于7日内在本物业管理区域内的显著位置公示。业主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 物业服务期限为：自合同签订日期始至2023年12月31日。

第六条 乙方提供的物业服务包括以下主要内容：

1. 制定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定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。物业共用部位明细见附件三；

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。物业共用设施设备明细见附件四；

4. 负责共有绿地、景观的养护和管理；

5. 负责清洁卫生服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集（不包括厨余垃圾）等；

6. 负责协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作；

第七条 乙方按以下第1种方式提供住宅的物业服务：

1. 《住宅物业服务标准》中的四级物业服务标准，详见附件五；

2. 选择《住宅物业服务标准》中不同等级的具体物业服务事项和标准，详见附件五；

非住宅的物业服务标准以及甲、乙双方约定的《住宅物业服务标准》范围以外的具体服务事项和标准，详见附件六。

第八条 乙方对业主物业专有部分提供维修养护或其他特约服务的，应当与业主签订特约服务协议，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，不得向业主收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制业主或物业使用人购买或使用。

第十条 物业装饰装修前，乙方与业主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、地点等情况在业主所在楼内公示。除约定收取【装修管理费】——元、【装修保证金】——元、【装修垃圾清运费】——元——元外，乙方不得另行收取其他任何费用。如收取装修保证金的，未造成共用部位、共用设施设备或承重结构损坏，乙方应当在完工后7日内将装修保证金全额退还业主。

第十一条 业主转让或出租其物业时，应当将本合同、管理规约以及有关费用缴纳情况等事项告知受让人或者承租人，并自买卖合同或租赁合同签订之日起15日内，将买卖或者出租情况告知乙方。业主转让物业前，应当与乙方结清相关费用。

第三章 物业服务收费

第十二条 本物业管理区域物业服务收费方式为：【包干制】

第十三条 包干制

1. 物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积缴纳，具体标准如下：

【办公楼】：5月至12月物业服务费用 1, 028, 000. 00 元。

物业服务费主要用于以下开支：

序号	计费项目	月支出（元）	5-12月支出（元）
1	物业服务人员工资、社会保险和按规定提取的福利费等（详见附表一）	112, 155. 17	897, 241. 40
2	物业共用部位、共用设施设备的正常运行，内源检测，维护费（详见附表二）	5, 383. 33	43, 066. 68
3	物业管理区域清洁卫生清运费（详见附表二）	1000. 00	8, 000. 00
5	物业管理区域秩序维护费（详见附表二）	600. 00	4, 800. 00
6	物业管理企业办公费（详见附表二）	450. 00	3, 600. 00
7	物业管理企业的利润（年服务费总额的0.9%）（详见附表二）	1, 201. 49	9, 611. 92
8	税金（详见附表二）	7, 710. 00	61, 680. 00
	合计支出	128, 500. 00	1, 028, 000. 00

2. 向 北京市朝阳区 仲裁委员会申请仲裁。

第八章 附 则

第三十三条 本合同经双方签字（盖章）后生效。

第三十四条 本合同正本连同附件一式 肆 份，甲方、乙方各执两份，具有同等法律效力。

第三十五条 其他约定：

1、甲方的 公共能耗费用（水、电、燃气、供暖） 由甲方
向能源供应单位支付；

2、甲方的 中央空调维护费（管道清洗 50 元/m·年） 由甲
方根据实际发生费用支付；

3、甲方的 变压器检测费（2-3 年检测一次） 由甲方支付，
委托乙方定期办理检测手续。

4、甲方的 生活水箱清洗、垃圾清运、化粪池清掏、二次供水水质检测的管理维护费用未计入本项目的成本支出内，由乙方提供无偿服务。

5、物业服务费支付方式为：合同签订后支付 30%，支付金额为：308400 元（大写叁拾万捌仟肆佰元整），一季度后支付 40%，支付金额为：411200 元（大写肆拾壹万壹仟贰佰元整），合同结束后支付 30%，支付金额为：308400 元（大写叁拾万捌仟肆佰元整）。如支付进度发生变化，以甲乙双方共同协商时间为准。

(以下无正文)

甲方(签章):



委托代理人: _____

2023年6月22日

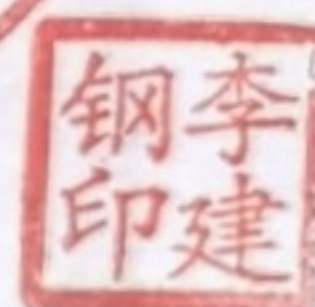


乙方(签章):



委托代理人: _____

____年____月____日



附件: 一、规划平面图

二、物业构成明细

三、物业共用部位明细

四、物业共用设施设备明细

五、物业服务事项和标准