

物业服务合同

项目名称：将台乡政府办公楼

委托方：北京市朝阳区将台乡人民政府

受委托方：北京阳光将台物业管理有限责任公司

签订地点：北京市朝阳区将台乡



将台乡政府办公区物业服务合同

第一章 总 则

本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：北京市朝阳区将台乡人民政府

法定代表人：李 勃

地 址：北京市朝阳区酒仙桥

邮政编码：100016

电 话：6437 1688

传 真：6437 1105

受委托方（以下简称乙方）：北京阳光将台物业管理有限责任公司

法定代表人：杨志强

地 址：北京市朝阳区庄园西路第三办公区办公楼三层

邮政编码：100016

电 话：010-64385054

传 真：010-64385054

物业管理资质证书编号：京物企资三【2016】第 0151 号

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律，甲乙双方遵循自愿、平等、协商一致的原则，就甲方委托乙方承担将台乡办公区项目的保洁、保安工作事宜，签订本合同，以资共同遵守：

物业管理区域基本情况：

物业名称：将台乡政府办公楼

物业类型：行政办公区

座落位置：北京市朝阳区酒桥路甲 1 号

甲方使用面积为：7860 平方米

甲、 乙双方均应对履行本合同承担相应的义务和责任。

第二章 物业服务范围、内容及服务质量要求

- 1、 物业服务范围：保安服务（工作标准及要求，以甲方考核通过为原则）；公共环境卫生保洁服务。包括楼内的公共洗手间、公共走廊过道、楼梯、会议室、电梯等公共部位等的清洁卫生、垃圾的收集、清运等。建立健全保洁管理制度，清洁卫生实行责任制，有明确的分工和责任范围，有切实可行的考核办法及标准。
- 2、 楼内公共区域卫生保洁，包括已投入使用的办公楼内的大堂、各层楼道、楼梯、屋面、办公室及上述部位内所有设施设备。应做到地面干净无水迹、污迹、杂物；楼梯、走廊、指示牌、门牌、通风窗口、地角线、墙壁、柱子、顶板无尘、无污物；垃圾筒内垃圾不超过 1/2，并摆放整齐，外观干净；玻璃、门窗无污迹、水迹；大堂入口地台、梯级、墙壁表面、所有玻璃门窗及设施无尘土；经常擦拭大堂内的告示牌及工艺品，保持其光亮清洁；定期擦拭大堂内玻璃，保持玻璃光亮、无尘、无污迹；大堂天花板无尘埃；定期清洁大堂内的灯饰，做到无尘、无蜘蛛网、挂件不丢失；楼内公共卫生每日打扫 3 次，1 个小时巡视一次，做到没有卫生死角。
- 3、 公共卫生间保洁，应保证门窗隔板无尘、无污、无杂物；玻璃、镜面明亮无水迹；地面墙角无尘、无污、无杂物、无蛛网、无水迹；面池、龙头、弯管、马桶座、盖、水箱无尘、无污、无杂物；便池无尘、无污、无杂物；桶内垃圾不超 1/2 即清理；设备（烘手器、灯、开关、暖气、通风口、门锁）无尘、无污；墩布间干净、整洁、无杂物、无座椅、无私人物品，物品码放整齐、不囤积。
- 4、 项目公共区域保洁，主要包括大门前、室外停车场、通道、庭院等的卫生管理工作。应保证庭院地面清洁无废弃物，楼顶天台干净整洁、雨水口通畅无堵塞现象；保洁重点是烟头、废纸等，定期巡视清洁捡拾入桶；垃圾清运及时并消毒，无蚊蝇滋生。
- 5、 铲冰、扫雪，楼门口、项目大门外清理积雪要符合北京市有关部门

要求。

- 6、按政府（行业）有关规定在服务范围区域内每月一次行卫生消毒灭杀，含除四害。
- 7、应甲方要求所提供的其他临时性配合保障服务，如开荒保洁服务、入室保洁服务、会议服务、重大活动接待服务、协助其他力能所及的服务等。有关具体服务内容事宜，甲乙双方另行协商签订补充协议后实施。

第三章 物业服务合同期限、费用及结算

- 1、物业服务合同期限为1年，自2024年2月1日起至2025年1月31日止。
- 2、合同期内，物业服务费用年总额为人民币大写壹佰伍拾柒万柒仟零捌拾叁元肆角伍分（¥1,577,083.45元）。
- 3、物业服务费用包括：
 - （1）本项目物业服务管理人员、保洁人员、保安人员等人工成本费用（人员工资、加班补助、社会保险、福利等）。
 - （2）本项目物业服务人员的办公费用（交通与通讯费、日常培训费、日常办公用品费用、日常保洁工具设备折旧费、员工服装折旧费等）。
 - （3）物业服务管理费与服务酬金（利润）。
 - （4）物业服务应缴纳的税金。

4、物业服务费用支付方式为：

物业服务费按半年支付，甲方分别于2月、6月向乙方一次性支付上半年、下半年费用。上半年物业服务费用甲方按年度费用总额的一半即 788,541.72 元支付；下半年物业服务费用甲方按年度费用总额的一半即 788,541.73 元支付。甲方于收到发票后 10 个工作日内（如遇节假日顺延）向乙方支付物业服务费，若乙方延迟提供相应发票，甲方有权延迟支付。

开户名称：北京阳光将台物业管理有限责任公司

开户银行：北京农商银行将台支行

银行账号：0103000103000006395

- 5、因甲方原因导致逾期未付，甲方应对乙方出具书面通知说明原因。因物业服务区域范围增加、减少变化，或因物业服务内容增加、减少变化，或因物业服务标准要求调整变化，而需要相关物业服务内容增减时，甲乙双方可另行协商签订补充协议。
- 6、其他非本合同约定工作，乙方根据实际情况酌情协助甲方实施。
- 7、乙方按照上述费用收取物业服务费用，并按本合同约定的内容提供服务，甲方年终进行一次本项目账目审核，盈余或亏损由甲方享有或承担。

第四章 双方的权利和义务

1、甲方的权利和义务

- (1) 审核乙方拟定的物业管理工作实施计划及相关物业服务管理制度。
- (2) 检查监督乙方物业服务工作的实施情况。
- (3) 按本合同及其他有关补充协议的约定按时足额向乙方支付物业服务费用及其他有关费用。
- (4) 为明确职责，便于双方有效的管理本项目的日常物业服务工作，甲方委派_____（部门、姓名、职务）专人与乙方项目负责人进行协调安排，随时沟通及时解决工作中存在的问题，共同履约。
- (5) 加强和完善物业服务区域范围内的自身安全防范措施，并负责教育本单位工作人员自觉遵守和维护物业管理规定、安全管理规定，协助乙方做好物业管理区域内的物业管理服务工作。
- (6) 甲方有义务按照乙方就存在的安全隐患提出的整改建议进行整改。
- (7) 甲方不得要求乙方服务人员从事违背法律法规及超出本合同内容的工作。

2、乙方的权利和义务

- (1) 根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域

内提供物业管理服务。

- (2) 根据本合同约定的服务管理内容和质量标准，制订物业管理制度、工作计划、工作细则和检查考核标准，实施专业化的服务。
- (3) 根据本合同及有关补充协议的约定，向甲方收取物业服务费用。
- (4) 对物业服务区域范围内存在的安全隐患应随时向甲方提出改进意见和措施；甲方应及时采取措施消除安全隐患。
- (5) 围绕本项目的所聘用的物业服务人员必须遵守国家的法律、法规及甲方的各项规章制度，具有良好素养和服务意识，无不良记录及嗜好，爱岗敬业、工作勤快，礼貌待人、和蔼处事、身体健康；在上岗前必须进行安全教育和与岗位相关的业务技能培训，满足国家、北京市地方、行业的管理要求，有关法律法规要求持证上岗的岗位，须持证上岗。
- (6) 乙方委派的各专业服务人员，应根据岗位需求统一着装，符合本项目各岗位上岗要求。
- (7) 乙方管理期间，由乙方负责管理范围内的安全防范及管理事宜，如因乙方职责过失造成甲方发生安全事故及人身财产损失，则均由乙方承担所造成的全部经济损失及法律责任。
- (8) 乙方委派的各专业服务人员，应熟悉本物业服务区域内的相关况，爱护公共设施及物品，未经许可严禁乙方人员擅自挪用（私用）。
- (9) 在应急情况下，乙方的物业服务人员要听从甲方指定的主管人员（甲方协调人）的调动指挥。
- (10) 如遇突发事件，乙方物业服务人员要沉着冷静，在全力积极处置的同时要立刻上报主管领导。
- (11) 乙方项目负责人应与甲方保持定期联系，随时沟通及时解决工作中存在的问题，并负责乙方物业服务人员的考勤管理。
- (12) 乙方应根据甲方要求 30 天内撤换、调整不称职的物业服务人员，选聘符合标准的工作人员到位。
- (13) 满足本合同的相关要求，不发生重大责任事故，避免由于乙方工作的失误给甲方造成恶劣影响。
- (14) 本合同终止时，乙方需在甲方限定的时间内移交物业管理权，撤出

本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作。

(15) 乙方负责乙方人员的工资、保险、劳保福利及其他一切费用。因乙方人员发生劳动争议而影响或有可能影响本合同履行的，乙方应及时做出相应调整以保证本合同各项服务质量。

(16) 乙方应保证乙方人员的人身和财产安全，乙方人员发生工伤、意外伤害或造成第三人损害，乙方承担全部的责任及法律后果。

第五章 违约责任

1、乙方违反本合同第二章（物业服务范围、内容及服务质量要求）约定的，或物业使用人投诉多、出现重大管理失误、未能到达约定的管理目标，甲方有权要求乙方在接到其书面意见 15 日之内进行整改。逾期未进行整改或整改仍无法满足甲方要求达 3 次的，甲方有权单方解除本合同，乙方应退还甲方未实际发生的服务费，并按照年度费用总额的 20% 作为违约金向甲方支付；给甲方造成的经济损失，乙方应予实际损失全额赔偿。

2、乙方违反本合同第四章第 2 款第（7）、（16）项之任一约定，给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任，包括但不限于甲方因此支付的赔偿款、罚款、诉讼费用、律师费用等。甲方有权在未付款中扣除前述费用，不足部分向乙方继续追偿。

3、发生以下情况之一，乙方免除违约责任：

（1）因不可抗力导致物业服务中断的；

（2）为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助司法机关执行任务等情况（包括但不限于以上事件），乙方应采取合理的切合实际的紧急避险措施给甲方或第三方造成财产损失的。

第六章 附则

1、本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面或电传/传真/电子邮件的方式发送，而另一方应以书面形式或电子邮件确认并发送到对方明确

的地址。

2、本合同约定范围外，乙方应甲方要求提供的其它服务，经双方协商另行签订补充协议予以实施。

3、在履约中双方可对本合同的条款进行修改和补充，签订的补充协议与本合同具有同等法律效力。

4、本合同之附件、补充协议等均为本合同的有效组成部分。本合同及其附件（附件中包含乙方资质文件）和补充协议未规定的事宜，均遵照有关法律、法规由双方协商解决。

5、本合同一式 4 份，甲乙双方各执 2 份，具有同等法律效力；经甲乙双方代表签字、双方单位盖章之日起生效。

6、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，任意一方有权向北京市朝阳区人民法院提起诉讼。

甲方：



(签章)

代表人：（签字）

张王

乙方：北京阳光将台物业管理有限责任公司



(签章)

代表人：（签字）

高志强

年 月 日