

物业服务合同

委 托 方（甲方）：北京市大兴区机关事务管理服务中心

受委托方（乙方）：北京首源物业管理有限公司

2024 年 4 月

合 同 书

甲方：北京市大兴区机关事务管理服务中心

乙方：北京首源物业管理有限公司

北京市大兴区机关事务管理服务中心(甲方)大兴区政协委员服务中心物业管理服务项目(项目名称)中所需物业服务(采购内容)经北京市大兴区政府采购中心以项目编号：11011524210200015845-XM001 号招标文件在国内公开(公开/邀请)招标。经评标委员会评定北京首源物业管理有限公司(乙方)为中标/成交人。甲、乙双方同意按照下面的条款和条件，签署本合同。

一、合同文件

下列文件构成本合同的组成部分：

- a. 本合同书；
- b. 供应商确认通知书；
- c. 合同补充条款或说明；
- d. 招标文件；
- e. 投标文件等

二、合同范围和条件

本合同的范围和条件应与上述规定的合同文件内容一致。

三、管理项目

本合同要求提供的管理项目见招标文件第四章《采购需求》文件。

四、合同价款

本合同总价款为人民币小写3308153.64元，人民币大写叁佰叁拾万捌仟壹佰伍拾叁元陆角肆分。其中：物业管理服务人员公积金为人民币81900元整。

五、付款方式

本合同的付款方式在合同特殊条款中规定。

六、合同的生效

本合同一式 6 份，本合同经甲方、乙方双方全权代表签署且加盖单位印章后生效。

七、合同一般条款

1. 定义

本合同的下列术语应解释为：

(1)“合同”系指甲乙双方签署的、合同格式中载明的甲乙双方所达成的协议，包括所有的附件、附录和构成合同的其它文件。

(2)“合同价”系指根据合同规定，在乙方完全履行合同义务后应支付给乙方的价格。

(3)“服务”系指根据合同规定乙方承担的物业管理服务的全部服务。

(4)“甲方”即北京市大兴区机关事务管理服务中心，系指用货币换取物业管理服务的单位。

(5)“乙方”即，系指根据合同规定提供物业管理服务的具有法人资格的公司。

2. 服务标准

2.1 提供的物业管理服务标准应与招标文件的规定相一致。

2.2 若招标文件中无相应说明，则以国家及北京市有关部门最新颁布的相关行业标准及规范为准。

3. 付款方式

付款方式见合同特殊条款。

4. 质量保证及检验

4.1 乙方应按照甲方指定的时间入驻并提供物业管理服务。

4.2 如果乙方未能按时入驻和提供服务,将受到以下制裁:加收违约损失赔偿和终止合同并通知政府采购监督部门。

5. 违约赔偿

5.1 除合同第6条规定外,如果乙方没有按照合同规定的时间入驻和提供服务,甲方可从应付物业管理服务费中扣除违约赔偿费,赔偿费应按每迟入驻一天,按应付物业管理服务费总价的0.5%计收。但违约赔偿费的最高限额为应付物业管理服务费总价的5%。如果乙方在达到最高限额后仍不能入驻和提供服务,甲方可考虑终止合同。

6. 不可抗力

6.1 如果双方中任何一方由于战争、严重火灾、水灾、台风和地震等法律法规规定的属于不可抗力的事故,致使合同履行受阻时,履行合同的期限应予延长,延长的期限应相当于事故所影响的时间。

6.2 受事故影响的一方应在不可抗力事故发生后尽快以传真或邮件通知另一方,并在事故发生后14天内,将有关部门出具的证明文件当面或用挂号信速递另一方。如果发生不可抗力影响合同履行,在不可抗力因素消除后,双方应即时通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

7. 税费

7.1 根据国家现行税法对甲方征收的与本合同有关的一切税费均由甲方负担。

7.2 根据国家现行税法对乙方征收的与本合同有关的一切税费均由乙方负担。

8. 合同争议的解决

8.1 因合同履行中发生的争议,合同当事人双方可通过协商解决。协商不成的,可向大兴区人民法院提起诉讼或提请北京市仲裁委员会仲裁。

8.2 仲裁裁决应为最终裁决,当事人一方在规定时间内不履行仲裁机构裁决的,另一方可以申请人民法院强制执行。

8.3 仲裁费用和诉讼费用除仲裁机构另有裁决外,应由败诉方负担。

8.4 在仲裁期间,除正在进行仲裁的部分外,本合同其它部分应继续执行。

9. 违约终止合同

甲方在乙方违约的情况下,如果:

(1) 乙方未能在合同规定的限期或甲方同意延长的限期内入驻和提供服务。

(2) 如果乙方未能履行合同规定的其它义务,乙方在收到甲方发出的违约通知后 30 天内,或经甲方书面认可延长的时间内未能纠正其过失。甲方可向乙方发出书面通知,终止部分或全部合同。

在以上情况下,并不影响甲方向乙方提出相应的索赔。

10. 破产终止合同

10.1 如果乙方破产或无清偿能力时,甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的补救措施的权利。

11. 转让和分包

11.1 未经甲方事先书面同意,乙方不得整体转让、整体转包其应履行的合同义务。部分项目分包需征得甲方同意方可进行。

12. 合同修改

12.1 欲对合同条款进行任何改动,均须由甲乙双方签署书面的合同修改书。

13. 通知

13.1 本合同任何一方给另一方的通知,都应以书面或传真/电报的形式发送,而另一方应以书面形式确认并发送到对方明确的地址。

14. 计量单位

14.1 除招标文件中另有规定外，计量单位均使用国家法定计量单位。

15. 适用法律

15.1 本合同按照中华人民共和国的法律进行解释。

16. 合同生效及其它

16.1 合同在双方签字盖章后开始生效。

16.2 本合同一式捌份，以中文书写，具有同等法律效力。

16.3 如需修改或补充合同内容，经协商，双方应签署书面修改或补充协议，
该协议将作为本合同的一个组成部分。

16.4 本合同自 2024 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日止。合同期为 3 年。

八、合同特殊条款

合同特殊条款是合同一般条款的补充和修改。如果两者之间有抵触，应以特殊条款为准。

1. 定义：

(1) 甲方：本合同甲方系指：北京市大兴区机关事务管理服务中心

(2) 乙方：本合同乙方系指：北京首源物业管理有限公司

(3) 现场：本合同项下需要物业管理服务的地点位于。

办公区地址：北京市大兴区兴政街 66 号；

2. 付款方式

2.1 物业服务费按季度支付方式，甲方应于每季度第一个月向乙方支付上季度物业服务费（不含公积金）。即：每季度物业服务费为人民币小写 268854.47 元，人民币大写 贰拾陆万捌仟捌佰伍拾肆元肆角柒分。

2.2 物业管理服务费中的公积金按人员工资 5% 计算，支付方式为：乙方每年度 1 月底提供上年度本办公区全年物业服务人员逐月缴纳公积金人员名册（附截图）。经甲方核实后，将已缴纳公积金如数支付乙方。

(1) 2024 年 4 月 1 日-2024 年 12 月 31 日 (9 个月) 公积金金额为人民币小写 20475 元, 人民币大写 贰万零肆佰柒拾伍元整。

(2) 2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日 公积金金额为人民币小写 27300 元, 人民币大写 贰万柒仟叁佰元整。

(3) 2026 年 1 月 1 日-2026 年 12 月 31 日 公积金金额为人民币小写 27300 元, 人民币大写 贰万柒仟叁佰元整。

(4) 2027 年 1 月 1 日-2027 年 3 月 31 日 (3 个月) 公积金金额为人民币小写 6825 元, 人民币大写 陆仟捌佰贰拾伍元整。乙方在 2027 年 4 月底提供前 3 个月办公区物业服务人员逐月缴纳公积金人员名册 (附截图)。经甲方核实后, 将已缴纳公积金如数支付乙方。

3. 服务标准

以招标文件的规定为准, 招标文件没有规定的, 以国家及北京市有关行业规定为准。

4. 质量保证及检验按相关文件规定及标准进行验收。

5. 甲乙双方的权利义务

5.1 甲方权利义务

5.1.1 维护自身及物业使用人的合法权益;

5.1.2 审定乙方提出的本物业项目的物业管理制度, 监督、检查乙方的合同执行情况, 协助乙方做好物业管理和宣传教育;

5.1.3 甲方应依据本合同及时、足额向乙方支付物业管理费用;

5.1.4 在合同生效后甲方无偿提供一定数量的物业用房 (乙方管理用房和必要的值班用房), 在合同有效期内由乙方无偿使用, 在合同生效后向乙方提供一定数量的分机电话号码供管理服务使用;

5.1.5 负责提供物业管理所需全部图纸、资料;

5.1.6 需装饰装修办公用房时,甲方审批装修方案后通知乙方,以便乙方与施工单位签订《施工安全协议书》并在施工期间代甲方实施有效监督;

5.1.7 甲方需要乙方配合的重要活动,内部涉及物业管理的重大变动和相关信息,应提前向乙方通报;

5.1.8 监督所属人员和本物业使用人遵守大楼物业管理制度;

5.1.9 甲方对乙方本项目财务有知情权和监督权;

5.1.10 甲方有权要求乙方更换达不到要求的工作人员;

5.1.11 甲方为本合同唯一的委托方;若本物业的使用人要求乙方提供本合同约定以外的物业管理服务要求的,须由甲乙双方协商解决。

5.1.12 甲方有权委托乙方对本办公区保安管理工作进行日常监督、检查工作。

5.2 乙方权利义务:

5.2.1 乙方依据本合同及附件,对大楼实施物业管理和服务;

5.2.2 根据有关法规和政策,结合实际情况,制定本物业的物业管理制度,经甲方审核批准后实施;

5.2.3 本物业项目的所有支出费用要真实透明,并随时接受甲方的监督和审计部门的审计;

5.2.4 经甲方许可,乙方可以委托专业公司承担本物业的专项管理和物业服务业务,但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方;

5.2.5 根据物业服务合同向甲方收取物业管理费用;

5.2.6 不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能;如需在本物业内改、扩建或完善配套项目,需经甲方同意后实施;

5.2.7 乙方负责制定本物业的房屋和设备设施大、中修计划,并报甲方。若甲方委托乙方,乙方负责组织实施,费用另行支付;

5.2.8 建立健全本物业的物业管理档案资料，本合同终止时，乙方必须保证委托管理事项的良好状态并向甲方移交全部完整的管理用房和设备，以及物业管理的全部档案资料；

5.2.9 未经甲方许可，不得自行接待与本项目管理工作无关的参观或向第三方介绍甲方情况；

5.2.10 确保本物业项目的项目经理坚守工作岗位。若项目经理请假离岗 3 天以上（含），必须报甲方同意并指定相应的项目负责人；

5.2.11 本业务项目经理不得擅自更换。如需更换，须经甲方同意后方可上岗；

5.2.12 乙方所有工作人员按国家规定的相关社会保险、住房公积金均由乙方为其缴纳；

5.2.13 乙方工作人员工作时间统一着装，并实行挂牌服务；

5.2.14 乙方招用物业服务人员，应最大限度的招用具有大兴区本地户口的工作人员，并在同等条件下优先录用。甲方应积极予以协调乙方与大兴区劳动部门之间的相关工作；

5.2.15 乙方负责对所服务办公区内的安全生产、消防工作、文明施工、清洁生产方面的管理，并定期组织开展安全检查，及时整改事故隐患；

5.2.16 乙方制定所服务办公区应急救援预案并组织物业服务人员进行学习、演练。

5.2.17 根据节能减排、光盘行动、垃圾分类相关要求，做好大楼供水、供电、制止浪费、垃圾分类等管理、宣传工作

5.2.18 经双方协商，甲方为乙方工作人员提供用餐，但由乙方方向甲方支付用餐费用。

6. 违约赔偿

6.1 合同履行期间若发生火灾责任事故,经政府的有关消防部门鉴定属于乙方管理不善而直接导致事故发生的,乙方应承担与其管理不善相应的直接损失,甲方有权依据消防部门鉴定的火灾等级等比从乙方物业服务费用年合同价款扣减 1%-5%的违约金。发生重大火灾事故的,甲方有权解除合同。

6.2 合同履行期间若甲方财产发生失盗事件,经双方确认并经公安部门鉴定属于乙方管理不善而直接导致失窃事件发生的,乙方应承担与其管理不善相应的直接损失,甲方有权根据公安部门鉴定的失窃事件性质(治安案件、轻微刑事案件或重大刑事案件)分别从乙方当期应付物业管理费扣减 1%、3%、5%的违约金。若失窃事件属于重大刑事案件的,甲方有权终止合同。

6.3 乙方对本合同所指物业管理、服务项目的各项承诺指标均须兑现。每年度内,每有一项指标未能兑现,甲方有权要求乙方限期整改(设备的维护维修整改期限按专业或行业相关标准确定),乙方逾期未整改的,每项不达标,甲方有权从物业服务费用年合同价款的 1%作为违约金(火灾和失窃除外),如有多项不达标,累计扣减不超过物业服务费用年合同价款的 5%。

7. 物业费用不包含以下 10 项费用:

- (1) 房屋建筑折旧费和维修基金;
- (2) 设备设施的中修费、大修费、扩建费、更换费、设备更新改造费;
- (3) 水、电、气、供暖费、通讯费、有线电视费、电缆代维护费;
- (4) 业主自用办公设施设备、器具维修保养费;
- (5) 大楼会议用设备设施及用品(茶叶、纸巾、毛巾除外);
- (6) 大楼财产保险费;
- (7) 特殊会议服务和特定情况的布置费;
- (8) 业主自用设施(包括:分类垃圾桶、纸篓、直立烟缸、标识牌、皂液盒、纸架、防尘(滑)垫、告示牌、茶水桶等);

(9) 垃圾向外清运、室外绿化养护费用；

(10) 设备专项维护保养费用及大楼消电检费用；

8. 关于设备设施保养维修及相关事项

8.1 大楼设备设施保养、维修费用，单批、单次、单件支出费用在 5000 元以下的（含），由物业方支付，5000 元以上的，由业主方支付。

此下无正文

甲 方：北京市大兴区机关事务管

乙 方：北京首源物业管理有限公司

名称：（印章）

名称：（印章）

全权代表（签字）：[Signature]

全权代表（签字）：[Signature]

日 期：2024.3.27

日 期：2024.3.27

地址：大兴区兴政街 15 号

地址：北京市西城区南菜园街 49 号

B102 室

电 话：61298833

电 话：63385101

开户银行：工行大兴支行

开户银行：中信银行北京广安门支行

账 号：0200011429008820445

账 号：7111310182600074727