

中国共产党北京市委员会党校 物业服务委托管理合同

二〇二四年



一、总 则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方):

名 称: 中国共产党北京市委员会党校

法定代表人: 沈 洁

注册 地 址: 北京市西城区车公庄大街 6 号

联系人: 肖 武

联系电话: 68007289

受委托方(以下简称乙方):

名 称: 北京网信物业管理有限公司

法定代表人: 张 磊

注册 地 址: 北京市西城区西长安街 11 号

联系人: 赵 刚

联系电话: 13511063163

根据有关法律、法规,甲方将中国共产党北京市委员会党校本部及一分校相关学员宿舍服务、会议服务、动力保障、保洁服务、维保服务、文体设施服务、校园办公区消防中控运行值守服务、计算机和多媒体教学设备的使用保障等物业项目委托乙方提供符合甲方需求和发展的物业管理和服务,甲乙双方在平等、协商一致的基础上,订立本合同。

第二条 委托管理项目基本情况

(一) 本部

本部: 位于北京市西城区车公庄大街 6 号, 占地约 126 亩。所在楼宇概况:

1. 主楼

地上 6 层(地下一层), 建筑面积 13097.10 m², 是学校主要办公场所。主要功能: 办公、会议等。

2. 综合教学楼

建筑面积 19169 m², 设有报告厅、教室、研讨室、会议室、新闻发布室、实训室、

接待室以及游泳馆、羽毛球馆（篮球馆）、网球馆、乒乓球馆等体育设施，可同时容纳 1300 人学习及文体活动。综合教学楼北侧地下两层为车库，约 150 个地下机动车车位。

3. 观园大厦

地上 15 层,地下 2 层,建筑面积 16061.40 m², 设有学员宿舍 219 间、会议室 13 个、报告厅 1 个、多功能厅 1 个、保龄球馆 1 个等健身场所, 监控中心 1 个, 卡务中心、文印中心、人防等附属房屋, 可住宿 219 人, 容纳 340 余人的会议。主要功能:学员住宿、教学、会议等。

4. 1-2 号楼

均为地上六层（地下一层），1 号楼建筑面积 8837.70 m²，2 号楼建筑面积 8591.90 m²。主要功能：办公、研究生宿舍等。

5. 3 号楼

地上 6 层（地下半层），建筑面积 8601.20 m²，设有学员宿舍 159 间、研讨室 7 个，可住宿 159 人。主要功能:学员住宿、会议等。

6. 4 号楼

地上 6 层（地下半层），建筑面积 8725 .10 m²，设有学员宿舍 171 间、会议室 9 个，可住宿 270 人，容纳 112 余人的会议。主要功能:学员住宿、会议等。

7. 礼堂

礼堂建筑面积 5922.40 m²，可容纳 800 人，另设教室 11 个、会议室 1 个、计算机房 2 个。主要功能：教学、报告、会议等。

8. 老干部活动中心

建筑面积 934.90 m²（不含地下），现为离退休干部工作处办公和离退休老干部活动场所。

9. 图书馆

建筑面积 7469.50 m²，现为图书馆工作人员办公，借阅、储书场所。

10. 党性教育教学基地（口字楼）

党性教育教学基地（口字楼）建筑面积 5526.40 m²，设有 8 个专题、29 个教学点。主要设教学、培训、展厅。

11. 山字楼

山字楼建筑面积 6968.70 平方米，内设 6 间教室、12 间研讨室、1 间多功能厅。

12. 热力站

热力站（含浴室）承担学员宿舍生活热水供应和冬季约 18 万平方米面积供暖任务,建筑面积 1667.20 m², 站内设施主要包括生活热水系统和采暖等 4 个系统, 具体设备有各循环系统泵 14 台、加压泵 2 台、补水泵 8 台、热交换罐 14 组、列管式换热器 23 组、自来水箱 1 个、软化水箱 3 个、软化水装置 1 套。

13. 配电室

配电室包括 1 个主配电室和 3 个分配电室(南配电室、综合楼配电室、西配电室)。主配电室主要设备有高压开关柜 16 面, 低压开关柜 13 面, 变压器 2 台, 直流柜 3 面; 南分配电室主要设备有高压开关柜 4 面, 低压开关柜 12 面, 变压器 2 台; 综合楼分配电室主要设备有高压开关柜 4 面, 低压开关柜 14 面, 变压器 2 台, 直流柜 3 面; 西分配电室主要设备有高压开关柜 4 面, 低压开关柜 16 面, 变压器 2 台。

14. 教工之家

教工之家建筑面积共 768.46 平方米, 内设值班室 1 间、棋牌室 3 间、综合排练厅 1 个、调音控制室 1 间, 大厅设乒乓球活动区、台球活动区、单车和跑步机活动区等。

15. 老体育馆

老体育馆建筑面积 622.40 平方米, 内设可选择篮球、乒乓球或羽毛球的综合活动场所。

(二) 一分校

位于北京市朝阳区惠新北里 10 号。占地面积约 15 亩, 建筑面积约 1.2 万平方米。所在楼宇概况:

1. 一分校由教学办公楼（建筑面积 6680.72 m²）、学员公寓（建筑面积 4203.53 m²）、简易宿舍、运动场、绿地等组成的
2. 有大小教室 16 间; 大小会议室 10 间; 计算机教室 1 间; 语音室 1 间; 容纳 350 人的报告厅 1 间; 荣誉室 1 间、资料室 1 间; 健身房和活动室各一间。
3. 观光电梯（六层）一部、食梯（二层）一部。
4. 学员公寓单人间 12 间、双人间 96 间、库房、资料室等 4 间。
5. 有大小餐厅 3 个; 餐厅操作间一个; 茶炉房、开水房 8 个; 男女公共浴室各一个; 公共卫生间、洗漱间 16 个; 配电室 1 个。

二、委托管理的内容

第三条 本部

(一)本部

1. 综合教学楼各类培训、会议、教学、体育场馆等活动的保障服务(包括但不限于相关礼仪、场所布置、迎宾、茶水服务、保洁, 以及确保多媒体教学系统、中央空调和音响的正常运行, 并对其进行必要的维护、管理等, 或及时主动与相关设施的维保单位联系以保证设备设施正常顺利运行)。

2. 观园大厦、1-4 号楼、主楼、礼堂、山字楼的服务与管理符合采购人需求与发展(包括但不限于前厅接待、学员宿舍、会议室、讨论室、健身场馆服务及设施设备、公共场所日常维护、保洁等)。

3. 党性教育教学基地的服务管理与保洁(包括但不限于参观活动的引领、现场组织、音响设备调试及讲解设备和耳机的发放回收等)。

4. 图书馆、教工之家、老干部活动中心、老体育馆的活动保障服务、公共区域保洁。

5. 热力站内所有设备和热力管线的运行、操作、巡检及日常维护保养, 按行业规定及学校要求进行巡视、检查、抄表、应急突发事件处置, 配合采购人相关处室完成需协作的工作。浴室的开放管理与值守。

6. 配电室内设备和电气线路的日常值守、运维, 按供电管理部门及行业要求进行巡视、检查、抄表工作, 正确完成上级供电单位下达的停电、送电指令。负责校内污水泵、自来水泵房、配电间等动力设备的巡查、运行数据的记录工作。

7. 校园办公区消防中控运行值守。包括主楼、综合教学楼、党性教育教学基地消防中控室值守; 消防设备设施巡查; 消防安全检查; 火情的查看与处置; 消防设备器材的故障报修。

8. 计算机、一卡通等终端设备和系统的运维保障; 各教学、会议、活动场所多媒体设备的使用保障; 日常教学和校(院)广播电视台台工作站所需音、视频的录制; 做好各项工作记录和应急突发事件处置, 配合相关处室完成需协作的工作。

9. 物业维修保障

包括: 主楼、1-4 号楼、观园大厦、礼堂、党性教育教学基地、老干部活动中心、图书馆、教工之家、山字楼、综合教学楼及附属建筑的物业维修保障。

10. 校园环境卫生保洁

范围为校内道路、公共设施保洁、垃圾清运等。

(二) 一分校

各类培训、会议、教学、学员宿舍等活动的保障服务；公共区域环境卫生清洁服务及垃圾清运；校内绿地、树木、草坪的日常养护；配电室值守及院内日常维修。

(三) 本部及一分校

1. 专业单位进行供水、排水、供电、供气、电信、有线电视、电梯、空调、道路、楼体等管线、设施更新改造抢修时，提供必要的配合。
2. 物业管理档案资料的建立、保存与保管。
3. 物业服务组织、检查、评估，问题报告、整改落实。
4. 物业队伍的培训、安全教育管理。
5. 行业服务物品物资的管理。
6. 协助采购人完成节能日常数据统计、绿色学校创建、节约型机关建设以及节能宣传等工作。
7. 做好防汛工作。
8. 完成采购人交办的其他任务。

三、委托管理的形式

第四条 委托管理采用资产使用权与服务运行保障管理权分离的方式，资产的所有权、使用权、收益权属甲方，由甲方向供应商下达服务保障任务（其中：中控运行值守工作由保卫处负责；网络信息工作由信息部负责；一分校相关物业服务由一分校负责；其他物业服务由后勤服务中心负责）。服务团队的组建由供应商负责，其管理骨干和员工人数及工资、福利待遇等结合甲方工作要求和行业标准制订，服务团队所有人员的人事、劳资、社保等劳动关系隶属供应商。

第五条 甲方授权中国共产党北京市委员会党校保卫处、信息部、一分校及后勤服务中心代表甲方分别履行本项目所规定各委托管理内容的各项权利和义务，以上四部门对本部门所管辖内的工作负责。

第六条 乙方授权其所属的党校项目部代表乙方履行本合同所规定的各项权利和义务，具体实施对本项目的日常管理，完成甲方交予的各项服务保障任务。

第七条 乙方未经甲方书面批准，不得利用甲方任何资产进行与完成甲方任务无

关的经营或非经营性活动。

第八条 本合同费用为人员费用，含人员工资、管理费等，服务运行过程中涉及教职工及学员和甲方下达的任务所需耗材由甲方负责。

四、委托管理服务质量总体要求

第九条 总体目标

1. 通过供应商的服务管理，使甲方的物业服务保障水平满足首都党校干部教育培训服务的要求，适应教学、科研、咨询及管理的特点和规律，全面达到走在全国前列，有特色、高水平的首善一流党校的物业服务保障标准，综合服务满意率达到 90% 以上，确保甲方的各项任务安全有序、高效顺畅。

2. 按照国家、地方的相关法规、管理条例与技术标准、行业规范要求，提供优质、规范、高效的物业服务与管理和能耗、物耗控制。确保物业管理服务水平达到国家一级物业服务标准，具有职业化队伍、专业化管理、高水平服务，综合考评满意率达到 90% 以上，单项满意率达到 85% 以上。

3. 管理服务范围内不发生较大（含）以上生产安全责任事故。

4. 管理服务范围内不发生重大设备管理责任事故。

5. 管理服务范围内不发生较大（含）以上大消防安全责任事故。

第十条 分类指标

1. 观园大厦前台设专线 24 小时受理服务需求、投诉和报修等。专线接待时间：365 天，每天 24 小时不间断。

2. 消防管理符合政府规范要求。管理服务范围内，消防中控运行值守坚持白天不少于一次巡查，学员、研究生、服务团队员工宿舍及相关消防重点部位夜间每 4 小时一次巡查，一周不少于一次消防安全检查。

3. 服务时间：根据甲方要求确定服务时间，甲方遇有正当但超出约定的服务要求时，供应商应给予保障。在不影响正常服务的前提下，供应商可根据甲方工作特点合规安排员工调休或年休；

4. 各类服务人员上岗培训率达到 100%。

5. 档案归档率达到 100%，包括综合教学楼、党性教育教学基地固定资产实物账、设备档案、设备维修记录、综合教学楼各会议室、教室、报告厅、接待室、体育场馆；图书馆报告厅、接待室；教育基地使用情况统计台账、物资采购计划、入库、出库、

消耗账、报送甲方的会议纪要、报告、申请、计划等文字材料等。

6. 档案完整率达到 100%。
7. 维修及时率达到 100%。
8. 维修质量合格率达到 95%以上。
9. 有效投诉率低于 0.2%，有效投诉处理率 100%，投诉人签字满意率 95%以上。
10. 房屋与公共配套设施、设备完好率 98%以上（不含在建、在改、在修和未批准的项目）。
11. 清洁管理无盲点，管理服务范围保持环境整洁，生活垃圾日产日清。
12. 环境卫生达标率为 100%。
13. 供应商人员在校园内治安案件发案率为 0，落实甲方校（院）平安建设相关要求。

第十一条 乙方管理服务人员的配备要求

1. 所有配备的人员，中控值守人员需持有《建（构）筑物消防员四级》证书上岗；配电值守人员需持有《高压电工作业（运行）》证书上岗；特种设备作业人员需持有《特种设备作业人员证》，包含电梯及司炉证书；有限空间操作人员需持有《地下有限空间监护作业》证书；游泳馆救生人员需持《游泳救生员证》。
2. 所有配备的人员要求品行端正、形象良好、职业素养和身体状况能胜任本职工作，无违法记录和不良嗜好。
3. 重要管理岗位人员(经理及以上人员、会服骨干、涉及资金票据管理人员)必须经甲方审核、安全审查通过后方可录用；从事计算机维修维护、多媒体技术保障和摄录编岗位的专业技术骨干需经信息部考核、审查通过后，方可录用。以上人员的调离、更换，须事先征得甲方同意。
4. 人员编制 226 人。在保证正常服务前提下，全年在岗人数不得低于编制数的 95%，出勤率不低于 90%。员工年度流动率原则上不超过 20%。

五、委托管理服务期限、费用

第十二条 委托管理服务期限

委托管理服务期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

第十三条 委托管理服务期间乙方委托管理服务费的内容

委托管理服务期合同总金额：20,214,185.83 元。该合同价款为乙方向甲方提

供本合同项下的服务所需的全部费用，除双方另有约定外，甲方无须支付其他任何费用。

第十四条 付款方式

合同签订生效后，甲方分三次支付物业管理服务费：第一次于 2024 年 3 月，支付物业管理服务费总金额的 40%；第二次于 2024 年 9 月，支付物业管理服务费总金额的 40%；第三次于合同期满后，经甲方组织的考核评估后，支付本合同剩余的物业管理服务费。

甲方付款前，乙方凭付款金额等额的符合甲方要求的合法有效的发票，向甲方申请办理付款手续，甲方于收到等额合法增值税发票后 30 个工作日内支付相应费用。如因乙方未能及时提供合法有效发票或未及时向甲方申请办理付款手续而导致的付款延迟，甲方不构成违约亦不承担赔偿责任，乙方仍应按照本合同约定履行各项合同义务。

第十五条 本合同到期后，根据政府采购相关规定，重新确定受托管理单位。

六、双方权利义务

第十六条 甲方权利义务

1. 委托管理项目的资产所有权属甲方，拥有对本项目的全部使用权和收益权。
2. 拥有对乙方履行本合同服务管理的监督考核权，指导、协助乙方做好校区区域内的管理服务工作的；拥有对服务时间、服务项目、服务任务、服务收费标准的决定权；有权要求乙方对违反服务承诺的事项进行限期整改；有权要求乙方采纳甲方提出的合理要求；有权对乙方不称职的人员提出撤换的建议；有权对乙方管理及服务进行考核评定。
3. 审定乙方拟定的委托管理项目各类服务管理方案、制度、年度工作计划、运行预算，检查监督乙方管理服务的实施情况。
4. 审定乙方根据管理服务活动需要提出的设备设施和原材物料、用品的采购清单和计划，并按时保质保量提供，确保管理服务的正常开展。
5. 根据合同及时编制、申报、审批、支付双方约定的委托管理服务费。
6. 提供必要的管理用房、办公设备、家具。
7. 甲方应及时向乙方移交以下资料：
(1)竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工

图等竣工验收资料；

(2)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(4)各专业部门验收资料；

(5)消防系统设备完整的图纸资料。

(6)管理服务所必须的其它资料，如物业的规划、建设的有关资料，工程验收的各种签证、记录、证明等等。

8. 甲方指定的四个部门负责本合同的监管，具体实施对乙方委托服务管理的监管，根据工作需要列席乙方管理团队工作例会，了解乙方的管理服务情况，协调甲方下达的任务与乙方委托服务管理的关系，协调处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

第十七条 乙方权利义务

1. 根据有关法律、法规政策、物业管理规范、消防法规及本合同的规定，制订委托管理项目管理服务的各项管理办法、规章制度、实施细则，包括动力值守、设施设备日常运维、会务、文体场馆、保洁、人事、劳动、节约型建设、应急预案等制度、方案，自主开展各项管理服务活动，但不得损害甲方的合法权益，不得获取不当利益。

2. 乙方对委托范围内的资产，未经甲方许可，不得擅自改动设备设施，不得擅自张贴、悬挂乙方名称的宣传品，不得擅自占用和改变使用功能，不得用于与本合同管理服务无关的活动，也不得将本项目转包、分包给其他任何单位和个人。乙方在管理服务期间，应保证校区资产的安全，不流失，不人为损坏，维护设备和资产的完整和完好。

3. 乙方的服务与管理必须服从、服务于甲方的教学、科研、培训、办公和管理需要，不得擅自减少服务项目、更改服务时间、降低服务标准。乙方接受政府有关部门及甲方的监督、指导，不断完善管理服务，确保各项管理和服务工作的安全、顺畅、优质、高效，并切实做好各项保密工作。

4. 乙方应适应甲方的办学特点和规律，优化资源配置，加强甲方弹性工作期间乙方人员的管理，强化安全责任，保持持续提升服务质量和管理水平状态。

5. 乙方执行本项目的人员必须是乙方员工，管理人员必须具有相应的管理知识、工作经验和完全符合甲方管理服务的品质要求；必须有足够的专业技术力量负责委托管理项目所涉区域内设施设备的运行保障，并对影响管理服务的事项提交解决方案。

6. 协助甲方编制年度运行预算、服务管理工作计划和房屋、附属建筑物、设施

设备的年度维修养护计划，提出改进、完善和提升管理、服务的意见建议，经甲方审定后组织实施，并书面向甲方提供每月服务、管理履行情况报告和年度工作总结。

7. 根据合同约定向甲方收取委托管理服务费用。

8. 向甲方告知物业使用的有关规定、注意事项和禁止行为，有权要求委托管理区域内活动人员配合乙方的管理服务行为，并负责建立健全各项应急方案，及时发现、排除各类安全隐患和险情。

9. 建立中国共产党北京市委员会党校委托管理项目的服务管理档案并负责及时记载有关变更情况；本合同终止时，乙方必须向甲方完好移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案等资料。

10. 协助甲方做好委托管理项目区域内上述未明确的事项，做好甲方交办的临时任务。

11. 乙方对本合同履行过程中所接触或获知的甲方任何信息均有保密义务，该等保密义务在本合同终止后仍然继续有效。

七、履约验收方案

第十八条 甲方负责组织对乙方的日常运行进行考核，主要内容为人员在岗出勤、制度执行、任务完成情况、服务质量评估、设备日常运维、成本控制、安全、能耗等情况。对乙方存在的问题，甲方有权提出并监督整改落实完成情况，对乙方工作过失或造成一定影响的行为提出处理意见。

第十九条 根据委托管理服务质量要求、各项分类指标和投标承诺书的内容，由甲方实施相关考核。

1. 日常考核(月度考核)。由甲方根据乙方每月完成各项服务任务情况对乙方服务质量测评，若达不到标准(非乙方原因除外)，扣减甲方当月管理费 10%。

2. 综合考核。合同有效期内，由甲方对乙方管理及服务全面进行一次综合考核评定，各类指标未达标(非乙方原因除外)，则每项每低一个百分点，分别扣减乙方合同总金额的 1%。

3. 第三方考评。由甲方委托第三方进行考评，综合达标率应达到 90%以上(不含 90%，单项达标率应不低于 85%)，各类指标未达标(非乙方原因除外)，则每项每低一个百分点，分别扣减乙方合同总金额的 1%。

4. 人员到位情况考核。甲方每月审核一次，对在编缺岗人员低于 95%时，甲方有权视情况按合同规定相应扣除在编缺岗对应的人员费用；乙方未经甲方同意调离、更换重要管理岗位人员，每发生一次，扣减乙方合同总金额的 1%。

5. 在物业管理服务中所需的设备、材料、工具、低值易耗品(除本合同明确由乙方经费包干的项目以外)由乙方编制计划、预算、采购清单和现有库存清单，提前提交甲方审核并及时采购供应，确保乙方管理服务的顺利进行。所有物资的使用与消耗，每月要统计汇总报甲方备案，如出现不正常损坏或损耗，乙方需负责照价赔偿。如出现人为恶意损坏，甲方有权根据乙方情节扣除相当于商品价值 1-5 倍的管理费。

八、廉洁承诺

第二十条 为了加强党风廉政建设和反腐倡廉工作，甲乙双方应遵守以下规定：

1. 双方及工作人员应认真学习并自觉遵守国家的法律、法规及相关规章制度，依法按章规范行事，争当廉洁模范；
2. 双方及工作人员应坚持公私分明，不得以私利影响正常公正的工作沟通与业务交往，不得从事与本合同内容以外的任何私下活动；
3. 双方工作人员与本合同内容合作的第三方须保持正常业务交往中，不得索要和接受任何单位礼品、礼金、有价证券或回扣等钱物；
4. 双方工作人员不得向本合同内容合作的第三方报销任何应由个人支付的费用；不得参加可能有碍公正执行业务的宴请和娱乐活动；
5. 甲方及工作人员不得以任何形式向乙方索要和收受回扣等好处费；
6. 甲方及工作人员不得向乙方介绍家属或者亲友从事本合同内容相关工作。

九、合同变更、解除和终止的约定

第二十一条 若乙方决定合同期满不再接受委托的，应于本合同期满前 90 天以书面形式通知甲方。

第二十二条 若本合同期满一方有续签合同的意愿，应于本合同期满前 90 天，应以书面形式向对方提出。新合同的产生按政府采购的相关规定执行。

第二十三条 任何一方要求提前终止本合同，须提前 90 天书面通知对方，并向

对方支付一个月的委托管理服务费用作为违约金。

第二十四条 合同终止前，乙方应编制资产清单及管理服务情况说明书，连同管理的档案资料等，逐一向甲方移交。甲方组织专门接收人员，核实盘查、签字。

第二十五条 本合同期满，乙方决定不参与甲方组织的委托管理招投标的，或参与未中标的，应在本合同期满后十个工作日内清理退场，在此期间无条件配合甲方新委托的管理服务公司进场接管运行。

第二十六条 本合同提前解除的，乙方应在合同解除之日起5日内将尚未提供服务对应的服务费返还甲方。如未按期返还的，每逾期一日，乙方应向甲方支付应返还未返还款项的1%的违约金。

十、违约责任

第二十七条 因甲方行为严重违约导致乙方完全无法完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在合理期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同，并不承担相应责任。甲方应当及时付款，否则每逾期一日，应按照欠款金额的万分之一支付违约金，直至欠款结清之日止，无论任何情况，甲方支付违约金的上限为合同金额的5%。

第二十八条 乙方提供的服务达不到合同约定标准的，甲方有权要求乙方限期整改，并按乙方投标服务承诺予以处罚；整改后仍不符合要求的，甲方有权终止本合同，乙方应给予甲方相当于一个月的委托管理服务费用作为经济赔偿。

第二十九条 因乙方管理原因(不可抗力因素除外)或人为因素造成重大责任事故，导致甲方物业内所指定的物业、设备遭受损害，或引起其他直接损失，或严重影响甲方教学、培训、工作和声誉的，甲方有权最高扣除乙方合同总金额的10%作为对乙方的处罚，并有权终止合同，因事故造成的一切损失由乙方另行负责赔偿。

第三十条 乙方不得以任何形式将本项目转包、分包给其他任何单位和个人，否则甲方有权要求乙方限期整改或终止合同，要求乙方支付两个月的委托管理服务费用作为违约金，且由此造成的一切经济损失由乙方承担。

第三十一条 除本合同已经约定的可解除合同情形外，如任何一方违反约定未能提前3个月书面通知对方终止本合同的，应向对方支付两个月的委托管理服务费用作为违约金。

第三十二条 本合同终止或提前解除的，乙方必须向甲方完好移交原委托管理的

全部物业及其各类管理档案等资料，并及时清理退场。

第三十三条 下列情况属不可抗拒之因素，甲乙双方不承担损失：

1. 战争；
2. 自然灾害(指水灾、风灾、地震、自然引起的火灾等)；
3. 国家法令强制停业等；
4. 省级以上党委政府机关政策、指令；
5. 重大突发疫情。

出现以上不可抗力原因，甲、乙双方可以终止本合同，并不需赔偿违约金。

十一、附 则

第三十四条 根据本项目运行状况，甲方有权决定增加或停止某些功能区块的服务，或改变某些功能区块管理服务运行方式，但甲方应提前书面通知乙方，乙方应根据甲方要求相应增加或减少人员配置及调整服务，并按合同规定的人员配置费用标准相应增减。

第三十五条 为维护公众、甲方、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生漏电、火灾、水管破裂、救助人命、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而造成必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十六条 甲方相关处室可根据本合同制定具体的服务管理细则。乙方的投标书及相关服务承诺作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第三十七条 本合同未尽事宜，在执行过程中经双方一致同意可签订补充合同。

第三十八条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，提交甲方所在地的人民法院进行诉讼。

第三十九条 本合同正本一式陆份，甲方肆份，乙方贰份，具同等法律效力。本合同由双方法定代表人签字，加盖双方公章，自签订之日起生效。

甲方：中国共产党北京市委员会党校
(盖章)

代表签章：_____

签约日期：2024年1月29日

乙方：北京网信物业管理有限公司
(盖章)

代表签章：_____

签约日期：2024年1月29日