

北京互联网法院物业服务合同



根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，为保障互联网法院的物业管理水平，保障公用设施、设备的正常使用，为干警创造优美、整洁、安全、舒适的办公环境，甲方委托乙方提供物业管理服务。经双方友好协商，特订立本合同。

第一条 合同当事人

委托方（以下简称甲方）：北京互联网法院

受托方（以下简称乙方）：保利物业服务股份有限公司

第二条 物业基本情况

1. 物业（南区）：办公楼

座落位置：北京市丰台区汽车博物馆东路2号院3号楼（1-11层）。

2. 物业（北区）：北蜂窝路甲5号

东至：北蜂窝路5号；南至：北蜂窝路30号院；

西至：北蜂窝路30号院；北至：双贝子坟路。

总建筑面积：30259.10平方米，其中办公区域面积11968平方米，大厅面积18290.85平方米。上述面积数据与实际面积不符的，以上述两处物业的实际面积为准。

3. 物业区域包含目前由最高人民法院知识产权庭占用的物业区域。

第三条 物业服务事项

乙方向甲方提供物业服务的事项及内容、标准详见附件一、附件二，附件一、附件二、附件三为本合同组成部分。

第四条 南区物业项下大、小物业之间的关系及职责划分

1. 甲方与北京金融街物业管理有限责任公司所签订的《金融街·万科 丰科中心写字楼租户物业服务协议》项下的附件一《物业管理区域界定表》亦作为本合同的附件三，该《物业管理区域界定表》中小物业的区域（含对应的设施、设备）由乙方承担物业管理和服务责任。

2. 乙方在对南区物业提供管理服务时，应同时接受北京金融街物业管理有限责任公司的监管，在北京金融街物业管理有限责任公司依据《金融街·万科 丰科中心写字楼租户物业服务协议》进行服务管理时，乙方有协助义务。

第五条 物业服务费用（合同金额、支付）

1. 本合同物业服务费用结算采用包干制，为固定总价合同，甲方应向乙方支付的服务费用（含税价）：人民币 3928667.40 元（大写：叁佰玖拾贰万捌仟陆佰陆拾柒元肆角整）。

2. 管理服务费用分两次支付，每半年支付一次。分别为合同签订后 15 个工作日内，支付服务费的 50%；服务满半年后 15 个工作日内，支付剩余 50% 服务费。

3. 付款时，乙方应按照财务规定提前向甲方开具相应金额的发票，甲方收到发票后向乙方付款。

4. 乙方提交的《北京互联网法院物业服务采购项目响应文件》（含所附的报价一览表、分项报价表）中各服务单项的报价数据，作为年终考评的基准和参考。

5. 乙方指定的收款账户

户名：保利物业服务股份有限公司北京物业管理分公司

账号：325971518505

开户银行：中国银行股份有限公司丰联广场大厦支行

第六条 合同期限

1. 本合同为固定期限合同，2024年4月3日-2025年4月2日。
2. 如甲方于本合同期限内迁至新址办公，因本合同所约定的内容及履行基础发生重大变化，双方应于甲方迁址前60日进行协商，如双方协商由乙方继续为甲方就迁址后的物业提供物业服务，双方应就迁址后的物业服务签订补充协议。如双方未达成一致，甲方应提前30天向乙方发出书面通知，通知乙方本合同于特定日期解除，合同因本条款提前解除后，甲方应按照乙方实际提供服务的天数与本合同约定的合同期限天数的比例，乘以本合同服务总价向乙方支付服务费，甲方无需向乙方因合同解除承担违约责任或支付其他补偿费用。

第七条 双方的权利与义务

（一）甲方的权利义务

1. 检查监督乙方管理服务工作的实施情况。
2. 配合乙方做好物业管理区域内的物业管理工作。
3. 监督和配合乙方履行物业服务合同。
4. 决定物业各部位、各类设施设备的大、中修和更新改造。
5. 向乙方提供物业管理用房。合同生效之日起15日内，甲方应向乙方无偿提供物业管理用房，乙方对甲方提供的物业管理工作

用房不得改变使用性质并保证管理安全有序。

6. 应按时足额向乙方支付物业管理费用。

7. 物业公司更换主要管理人员应征得甲方的同意。

(二) 乙方的权利义务

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. 根据需要, 在征得甲方同意的前提下, 可选聘具有相关资质的专营公司承担本物业的专项管理业务, 但不得将物业的整体管理委托给第三方。

3. 设立专门的服务、投诉电话、专门受理服务咨询和投诉, 处理结果应告知甲方。

4. 建立投诉处理程序, 对确认的有效投诉的责任人, 在甲方要求撤换的情况下 48 小时内撤换。

5. 对本物业区域内的公用设施不得擅自占用。

6. 乙方派驻的人员按相关要求持证上岗(具体要求见附件《物业管理服务标准》)。

7. 对物业设施不得擅自占用和改变使用功能, 如需在本物业内改、扩建或完善配套项目, 须经甲方同意后报有关部门批准实施。

8. 合同终止时, 应移交物业管理权, 撤出本物业, 协助甲方作好物业服务的交接和善后工作, 移交属于甲方所有的管理用房、财物、物业管理等全部档案资料。

9. 乙方对甲方提供的设备应妥善保管使用, 如因乙方员工的故意

或过失造成损坏的，乙方承担赔偿责任。

第八条 物业管理服务要求

1. 有专职管理员 24 小时受理用户的咨询和投诉，工程部 24 小时有人值班，处理用户报修，水、电急迫性报修 15 分钟内到达现场。

2. 定期进行物业管理满意率调查，促进管理服务工作的改进和提高，由甲方组织部门代表征求意见，用户满意度不低于 85%。如连续 2 个月满意度低于 85%，甲方有权与乙方解除合同，并不向乙方支付违约金。

3. 管理制度健全，服务质量标准完善，管理档案资料齐全。

4. 员工统一着装。

5. 因法院工作的特殊性质，应做好员工涉密教育，并有责任教育员工在提供服务时履行保密义务。

6. 满足附件二中对于物业服务标准的其他要求。

第九条 物业管理服务要达到的指标

1. 报修及时率 100%，返修率 \leq 1%；

2. 卫生、清洁率达到 100%；

3. 有效投诉 \leq 1%，处理率 100%。

第十条 物业团队

1. 乙方派驻甲方的服务团队应为与本项目相适应的富有经验的工作人员。

2. 乙方人员不能胜任甲方工作的，甲方可向乙方提出更换。

3. 乙方保持服务团队人员稳定，乙方服务人员每年流动、更换人

数不得超过总数的 30%（因甲方提出的人员更换不在此数）。

4. 乙方应与派驻人员签订劳动合同，并承担人员的各种费用（包括但不限于：员工工资、税金、保险费、加班费、企业管理费用、体检费等），乙方工作人员所发生的劳动争议、劳务纠纷、工伤、意外伤害等均由乙方负责解决，与甲方无关。

5. 乙方派驻的人员必须持有北京卫生防疫部门颁发的《健康体检合格证》上岗，并按期复检。

6. 现场人员上岗前，乙方必须进行安全培训，在岗期间开展岗位培训，符合甲方要求。

7. 乙方保证乙方工作人员不发生人身伤害事件、不发生治安事件。

8. 乙方及乙方工作人员应遵守甲方的各项管理制度。

第十一条 乙方提交的《北京互联网法院物业服务采购项目响应文件》中的内容对双方具有法律约束力，双方在本合同中的约定与上述响应文件有冲突的部分，以本合同的内容为准（涉及服务项目、内容及标准的，乙方在响应文件中承诺提供服务的内容、标准高于合同中约定内容的，则以响应文件中的内容为准；乙方在响应文件中承诺提供服务的内容、标准，在本合同中没有涉及的，应以响应文件的内容为准）。双方可对本合同的未尽事宜进行协商，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力，补充协议内容与本合同内容冲突的，以新约定的内容为准。

第十二条 物业交接

1. 乙方进驻物业接手管理时，应与甲方及前物业公司办理交接

手续，乙方应对接手的场地、设施、设备、物业档案进行全面的检查，确保接手的设施设备处于安全、适用状态。

2. 合同到期终止或解除时，乙方应及时向甲方办理交接手续，从甲方物业处腾退，乙方逾期移交物业管理权，不移交本物业和移交管理用房和有关档案资料等，影响甲方对物业后期使用时，每逾期一日应向甲方支付年度服务费总额1%的违约金，由此造成的损失超过违约金的，超出部分还应另行给予赔偿。

第十三条 违约责任

1. 乙方违反合同的约定，未能达到约定的管理标准，甲方有权要求乙方限期整改；逾期未整改的，甲方有权单方解除合同并要求乙方承担相应的违约责任。因乙方原因给甲方或第三方造成经济损失的，乙方应当给予赔偿或承担相应责任。因乙方原因，造成第三方受损，第三方向甲方主张权利的，甲方承担责任后有权向乙方追偿。

2. 因乙方原因导致火灾发生或因乙方原因导致火灾损失扩大，甲方有权解除合同并要求乙方赔偿损失。

3. 因乙方原因引发的群体事件、人身伤害事件、违法导致的行政处罚、网络舆情等产生恶劣影响的事件，甲方有权解除合同。由此给甲方造成损失的，乙方应当赔偿。

4. 甲方违反合同约定，使乙方未完成合同规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权单方解除合同，造成乙方经济损失的，甲方应给予经济赔偿。

5. 甲方逾期支付各项物业管理服务费用的，乙方可以从逾期之日

起每日按应付费用的1%收取违约金。逾期超过30日的，乙方有权解除合同。

第十四条 廉政条款

1. 乙方保证：在与甲方缔约、履约及履约结束后，乙方及乙方的工作人员(或通过第三人)不得以任何形式向甲方的工作人员行贿，包括但不限于提供金钱、回扣或其他利益，或就相关利益作出允诺，以获得缔约机会、抬高合同价款、降低合同履行标准。如存在上述情形，一经查实，甲方有权解除本合同，乙方还应向甲方支付相当于本合同已履行金额30%的违约金，如给甲方造成其他损失，乙方还应赔偿甲方的其他损失。乙方违反本条款，在本合同履行结束后10年内，甲方均有权向乙方行使本条款相关权利。乙方承担上述违约责任，不影响乙方和相关人员承担刑事责任。

2. 甲方工作人员如有向乙方索要贿赂等违反廉政纪律情形，乙方应及时向甲方或纪检监察机关举报。

第十五条 不可抗力

1. 不可抗力是指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况，包括但不限于洪水、地震等自然灾害以及战争、暴乱、罢工、政府政策等其它事件。

2. 因受不可抗力影响而不能履行或不能完全履行本合同的一方可以部分或全部免除责任，一方因受不可抗力不能履行合同义务而免除其民事责任时，对方相应的合同履行义务及民事责任亦予以免除(乙方因受不可抗力不能履行义务期间的服务费，甲方应予以扣除)。

3. 当事人迟延履行后发生不可抗力的，不免除其违约责任。

4. 遇有不可抗力的一方，应立即将事件情况以书面形式通知对方，并在 15 天内提供事件详情以及合同不能履行，或部分不能履行，或需要延期履行的理由的有效证明文件。根据事件对履行合同的影响程度，由双方协商决定是否解除合同、部分免除责任或延期履行。

5. 遇有不可抗力的一方，应当尽可能地采取必要的措施减轻不可抗力对本合同的履行所造成的影响。由于未采取适当措施致使另一方损失扩大的，不得就扩大损失的部分要求免除本方责任；由于未采取适当措施致使本方损失扩大的，也不得向对方要求赔偿。

第十六条 合同履行期间，如发生纠纷，双方应协商友好解决，协商不成的，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十七条 本合同自双方签订之日起生效。

第十八条 本协议一式四份，双方各持二份。

(以下无正文)

甲方：北京互联网法院



(盖章)

法定代表人或授权代表：

李强

乙方：保利物业服务股份有限公司



(盖章)

法定代表人或授权代表：刘朋旭

签订日期：2024年 4 月 3 日