

2023 年物业服务委托合同

委托方（甲方）：北京市朝阳区体育局

受托方（乙方）：北京米阳体仁物业管理有限公司

物业服务委托合同条款

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、诚信的基础上，就物业服务管理有关事宜，协商签订本合同。

第一条 物业概况。本物业服务项目位于北京市朝阳区惠河南街30号院；服务面积14500平方米及院内公共区域、停车场、门前三包区域。

第二条 物业委托事项。本项目物业服务内容如下，具体服务标准见附件：

（一）公共设备设施运维服务。

1. 供配电设备设施运维服务。包括供配电室线上监控运行与定期巡检，设备设施定期预防性维护保养与检修检测（含材料费，指配电室配电设备的电气设备元器，单件单次价值在500元以下的备件材料，全年累计金额不超2000元。单件单次价值在500元以上的备件运维费用需甲方承担，如需应急发电，需甲方支付应急发电车租赁费用、人工费用）。用电安全管理，节电管理，供配电工具检测。

2. 给排水设备设施运维服务。包括给排水设备设施运维与巡检，设备设施定期预防性维护保养与检修，用水安全管理与排水污染管理，节水管理。

3. 暖通空调设备设施运维服务，包括地源热泵供暖制冷设备设施运维，太阳能设备运维，设备设施定期预防性维护保养与检修工作（含

300 元以下的单次单价零配件材料，单价超过 300 元以上的零配件更换，其费用由甲方支付。).

4. 弱电设备设施相关服务。包括电梯（3 台客梯、2 台食梯）运维（含电梯半包维保中更换零部件单件在 500 元以内的维护材料、电梯年检），视频监控、门禁系统巡检（不含材料费），消防设备设施巡检（含消防设备维护 300 元以下之零配件材料），消电检。

5. 房屋及其他附属配套设施维护服务。包括房屋及其他附属配套设施巡检、房屋日常修缮与防雷检测；负责燃气设施巡检服务，做好节约用气监管。

6. 综合维修服务。包括公共设备设施故障性维修、日常零星维修。

（二）环境清洁服务。

1. 公共区域环境清洁服务。包括门前三包区、园区、楼内大厅及楼道、公共卫生间、茶水间等部位卫生清洁（含清洁工具、设备以及清洁耗材）。

2. 环境消杀服务。根据爱卫会要求提供“灭四害”服务（含消杀工具及消杀药剂）。

3. 专项清洁服务。包括厨房烟道定期清洗（含清洗工具及材料），化粪池/隔油池清掏服务；以及雨雪天气清洁服务。

4. 垃圾清运服务。落实垃圾分类要求，对园区各类垃圾按时清运（含垃圾袋）。

5. 入室清洁服务。对指定的办公室提供入室清洁服务（含清洁材料）。

（三）绿化养护服务

公共区域绿化养护服务包括园林花木、绿地季节性养护（含绿化工具、绿化肥料、绿化农药）。

（四）会议服务。根据会议组织部门要求布置会场，提供会议服务及会后清洁工作。

第三条 物业服务期限：2023年4月1日起至2024年3月31日止，服务期为一年。遇甲方因素导致物业服务范围发生变更无法继续履行合同的，甲方可提前一个月以书面方式通知乙方终止合同，按照乙方实际服务天数为乙方结算费用，并向乙方支付相当于一个月服务费的补偿。双方在本合同终止前一周内做好物业服务的交接和善后工作。

第四条 本物业服务管理费及其支付方式为：

1. 全年物业服务管理费（含税）共计为：1705554元（大写：壹佰柒拾万伍仟伍佰伍拾肆元整）。其中：

- （1）人工费 1194726 元
- （2）设备维保检测 334215 元
- （3）客用品 15000 元
- （4）维修备品备件 47000 元
- （5）税金 114613 元

2. 物业服务费支付方式：

（1）第一笔：合同签订后，甲方向乙方支付物业服务费总额的50%即852777元。

(2) 第二笔：2023年9月30日前，甲方向乙方支付物业服务费总额的25%即426388.5元。

(3) 第三笔：2024年待甲方预算批复后且财政资金到账后，甲方向乙方支付物业服务费总额的25%即426388.5元。

(4) 乙方应依次向甲方开具合法、等额的发票。

3. 若甲方未按本合同约定支付物业服务费，则每迟延一日，应向乙方支付应付未付款的万分之三的违约金，直至付清全部款项为止。

第五条 甲乙双方权利与义务

(一) 甲方权利与义务

1. 安排专人按双方合同约定监督乙方履约，审核乙方资质、涉及外委第三方服务资质，审核服务方案、工作计划。

2. 按合同约定向乙方支付物业服务费。

3. 甲方有权审核物业人员专业岗位证书，对乙方不称职的人员提出撤换的建议，对乙方派驻现场人员数量进行核实。

4. 协助乙方做好物业管理与服务工作，对乙方的工作应给予必要的支持与配合，对乙方提供的各项物业服务进行监督检查，对质量不合格的要求整改。

5. 在服务期内，无偿向乙方提供物业服务所需用水、用电及电话的使用。

6. 向乙方提供物业服务用房，用于办公、维修备件、保洁物品存放及更衣室使用。

(二) 乙方的权利与义务

1. 按合同约定派驻现场服务人员，服从甲方监管，遵守甲方相关规章制度。人员发生变动应至少提前三个工作日报甲方备案。

2. 按合同约定编制服务方案、工作计划，经甲方审核后严格按照要求组织实施，规范人员服务行为和业务操作，对物业管理与服务过程涉及的安全、环保、质量负责。

3. 根据设备设施运维需要、清洁绿化服务需要投入相关材料，保证所投入材料质量合格。

4. 制定应急预案，处理物业紧急突发事件。

5. 在服务期内，经甲方书面同意可委托第三方负责物业服务的一部分工作，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。

6. 乙方及其所委托的第三方向甲方提供服务的人员所发生的人身伤害或健康损害风险由乙方承担，因乙方责任导致的安全、环保事故或对甲方人员和财产造成损失的，乙方应承担责任。

7. 当房屋、设施、设备等超出日常维修范围的，乙方应提交方案，经甲方书面同意后，委托第三方专业公司进行维修工作，所产生的费用由甲方承担。

第六条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第七条 发生以下情况的，甲方可以解除合同而不承担违约责任：

1. 乙方的物业服务质量或物业人员不符合本合同约定标准的，应立即采取有效措施进行补救，经甲方催告后仍不采取有效措施进行

补救，或乙方整改后仍达不到甲方要求，或甲方要求乙方调换不称职的物业人员达三次及以上的。

2. 乙方严重违反合同规定，对于应该必须事前征求甲方同意的事项未经甲方同意而擅做决定的。

3. 由于乙方原因给甲方造成重大经济损失的。

4. 乙方不具备相应的服务资质，或物业人员不具备相应的专业岗位证书的。

甲方解除合同后，服务费按乙方有效工作时间据实结算。给甲方造成其他损失的，乙方承担全部赔偿责任（包括但不限于甲方另行委托第三方提供相同服务多支付的差额）。

第八条 若出现以下情况的，乙方无须承担违约责任；

1. 由于甲方的自身责任导致乙方的服务无法达到合同要求的。

2. 非乙方责任出现的相关设施设备运行障碍造成损失的。

第九条 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商解决。协商不成的，可以向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十条 本合同未尽事宜，双方友好协商解决，并另行签订补充协议，补充协议是本协议不可分割的一部分，具有同等的法律效力。

第十一条 对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。

第十二条 本合同届满前，如双方有意续签，应另行签订书面协议。

第十三条 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，经甲乙双方
双方法定代表人或授权代表签字盖章后生效，具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：(盖章)

法定代表人/授权代表签字：

电子邮箱：

tyjbgs@bjchy.gov.cn

日期：2023.3.27

乙方：(盖章)

法定代表人/授权代表签字：

电子邮箱：

miyangwuye@sina.com

日期：2023.3.27