

合同编号：

物业采购合同  
(北滨河路9号项目)

甲方单位：北京市西城区机关事务服务中心

乙方单位：北京大宅物业发展有限公司

签约日期：2023年5月15日



# 合同书

甲方：北京市西城区机关事务服务中心

【以下简称甲方】

乙方：北京大宅物业发展有限公司

【以下简称乙方】

甲方按 2023 年政府财政最新规定对物业服务单位重新招标采购，甲方的物业管理（北滨河路 9 号）采购项目（磋商文件编号：XCCS-2023-025），根据《北京市西城区政府采购成交通知书》（西采成[2023]023 号）确定乙方为本项目的成交单位。就此，双方本着诚信及互利互惠的原则，经友好协商，特订立合同如下：

## 第一条 物业基本情况

天宁寺综合办公楼坐落位置为北京市西城区北滨河路 9 号，占地面积 3000 平方米，总建筑面积为 8961 平方米。

## 第二条 服务期限

本合同有效期为 2023 年 4 月 20 日至 2023 年 12 月 31 日。

本次成交结果有效期三年，即 2023 年 4 月 20 日至 2026 年 4 月 19 日，同时根据履职情况和绩效考评结果一年一续签。

## 第三条 物业服务内容

1、房屋共用设施设备的日常维修、保养。

- (1) 对房屋及公共设施进行定期巡视，并做相关记录；
- (2) 零小维修及时修复，确保房屋的完好等级和正常使用；
- (3) 建立各项图纸档案。

2、给排水设备运行维护

(1) 对办公楼室内外给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、室外排水管及其附属构筑物等正常运行使用进行日常养护；

(2) 加强巡视检查，及时对排水系统各种设备出现的故障进行维修；

(3) 定期对排水管道进行疏通、养护，清除污垢；

(4) 加强巡视检查，救火用的输水设备出现故障时立即进行抢修，同时禁止使用消防水做其他用途。

3、供电系统运行管理

(1) 对办公楼（区）供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备正常运行使用进行日常管理和养护维修，不包含对配电室设备设施的检测；

(2) 建立各项设备档案；

- (3) 建立、落实配送电运行制度、电气维修制度、24 小时运行维修制度等；
- (4) 及时排除故障，保证供电设施完好；
- (5) 购置后备部件，以防急用；
- (6) 大楼各出入口紧急照明设备；
- (7) 管理和维护好避雷设施；
- (8) 建立节电措施。

#### 4、空调系统运行维护

(1) 对办公楼（区）空调系统室内外机等设备、电线电缆及其附属装置等设备正常运行使用进行日常管理和养护维修；

- (2) 建立各项设备档案；
- (3) 建立、落实空调运行检修制度等；
- (4) 及时排除故障，保证空调设施完好，温度符合标准；
- (5) 与空调厂家建立良好的关系，空调出现故障时，及时通知相关人员维

修；

#### 5、电热水器管理

- (1) 每日擦拭电热水器外表，保持洁净、光亮，无污迹；
- (2) 及时加水随时保证开水供应；
- (3) 电热水器出现故障时，立即与厂家联系进行修理；
- (4) 每日按时关闭电热水器开关、阀门和电源；
- (5) 每季度对电热水器内部进行一次清理水碱，无水垢。

#### 6、电梯运行维修

(1) 与电梯维保单位建立良好的关系，坚持每日巡查电梯运行情况，发现问题及时向中心报告，同时联系维保人员及时维修。督促电梯维保单位经常对电梯设备设施等进行巡视检查，定期对电梯进行保养；

(2) 督促电梯维保单位建立电梯运行管理、设备管理、安全管理制度，加强电梯运行管理；

(3) 督促电梯维保单位严格执行国家有关各种设备管理规定和安全规程，确保设备运行安全；

(4) 督促电梯维保单位定期对机房设备、井道系统、轿厢设备进行日常养护维修和小修；

- (5) 督促电梯维保单位每年对电梯进行“年检”；

#### 7、卫生保洁

包括房屋共用部位、公共场所的清洁卫生，垃圾的收集。

#### 8、会议服务

- (1) 会议按要求安排会场；
- (2) 会前按要求摆放桌、椅、会标、茶杯、热水，整体效果和谐；
- (3) 会后整理会场，有关设备、用品回库；
- (4) 保持会议室经常性的卫生、器具完好；



(5) 按规范做好杯具、毛巾的洗消工作，会议室公用杯具由专门洗消间设专人负责清洗；

(6) 一般性会议提供上水的普通服务；

#### 9、消防控制系统运行管理

(1) 控制室 24 小时值班，随时了解办公楼消防自动报警系统及其附属设备、通讯系统、视听系统、自控系统的运行情况；

(2) 制定弱电设备维修计划，并组织实施；

(3) 制定停电、强电磁干扰、系统故障无法排除等非正常状态的应急措施；

(4) 及时排除各系统运行中的故障；

(5) 定期对各系统进行检查、检测，保证正常运行。检测和消防维保费用由甲方承担；

(6) 搞好设备机房的卫生清洁；

(7) 搞好设备机房的安全、防火工作。

#### 10、消防安全、秩序管理

(1) 经常进行巡视检查，及时消除安全隐患，保证机关安全；

(2) 配合保安部门负责机关公共秩序维护、机动车和非机动车停放管理等；

(3) 按安全管理规定各种消防器材配备合理、更换及时、使用有效，经常开展消防安全检查，消除安全隐患，保证重点部位的安全；

(4) 能及时发现和处理各种安全和事故隐患，确保机关不发生安全方面的问题，能迅速有效处置突发事件；

(5) 制定应急抗灾工作方案，提高处理自然灾害、意外事故的能力，并协助机关处理办公楼突发事件。

#### 11、垃圾分类管理

(1) 严格执行机关后勤垃圾强制分类制度；

(2) 规范落实强制分类工作要求；

(3) 配合执行垃圾分类管理；

(4) 做好垃圾分类落实监督；

(5) 建立垃圾分类台账；

#### 12、配合完成区机关事务服务中心创建节能型单位工作。

#### 13、光盘行动

督促及监管物业员工严格落实光盘行动，厉行节俭，文明用餐。

14、物业办公室与全员签订保密协议，定期组织开展员工保密教育培训。

15、配合甲方并根据要求完成建筑外墙清洗工作。

### 第四条 物业费用及结算方式

年度物业管理服务费合计为人民币 1070839 元（大写：壹佰零柒万零捌佰叁拾玖元）；

甲方一次性支付给乙方本合同 2023 年物业服务费：

2023年10月底前支付2023年4月20日至2023年12月31日共256天的物业服务费用（物业服务费为2933.805元/天），即751054.08元（大写：柒拾伍万壹仟零伍拾肆元零捌分）；

乙方应在支付日期前5日向甲方开具合法等额发票，甲方确认无误后5日内付款。

乙方名称：北京大宅物业发展有限公司

注册银行：中国农业银行股份有限公司北京马连道支行

银行账号：11170801040005535

### 第五条 甲方权利及义务

- 1、对乙方提供的各项服务工作有监督、检查、考核的权力。
- 2、对乙方有建议、督促的权利。
- 3、不得要求乙方在本物业区域内行使约定服务内容以外的物业服务。
- 4、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。
- 5、协助乙方做好物业区域内的物业服务工作，对使用单位提出的非服务质量方面问题，甲方应配合给予解决或解释。
- 6、有关法律、法规、规章规定的甲方其他权利义务。

### 第六条 乙方的权利及义务

- 1、按照合同约定收取物业服务费用。
- 2、根据有关法律、法规、规章及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费用。
- 3、可以选聘专业服务企业承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本区域内的全部物业服务委托给第三方；
- 4、妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息。
- 5、及时向甲方、物业使用人通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方、物业使用人的监督。
- 6、不得擅自占用本物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。
- 7、本物业区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方协商解决。
- 8、对自身原因造成的事故承担责任并负责善后处理。
- 9、国家法律、法规、规章规定的乙方其他权利义务。

### 第七条 违约责任

- 1、甲方或乙方违反合同的约定，造成不良影响和经济损失的，违约方应给



予守约方经济赔偿；

2、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理；

3、双方可对本合同的条款进行补充，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；

4、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，提交合同签订地北京市西城区人民法院依法裁决。

5、本合同期满后双方如无意续订合同，应在本合同期满 30 天前向对方提出书面通知。如未通知对方，则本合同有效期自然延长一个合同年度；

6、本合同一式柒份，甲方执伍份、乙方执贰份，具有同等法律效力；

7、本合同之附件均为合同的有效组成部分；

8、本合同自签字盖章之日起生效。

甲方：北京市西城区机关事务服务中心

盖章：

王琪

法定代表人（签字）：

地址：北京市西城区二龙路 27 号

邮编：100032

电话：(010)

2023 年 5 月 15 日

乙方：北京大宅物业发展有限公司

盖章：

法定代表人（签字）：

地址：北京市西城区南菜园街 53 号院

邮编：100053

电话：83553586

2023 年 5 月 15 日



Handwritten signature of the representative of the second party.



# 北京市西城区政府采购成交通知书

西采成[2023] 023号

北京大宅物业发展有限公司：

贵公司在参加我中心组织的物业管理（北滨河路9号）采购项目（磋商文件编号：XCCS—2023—025）竞争性磋商采购活动中，经磋商小组评审，确定你公司为本项目的成交单位。成交金额为：1070839元人民币。请接此通知书后30日内，与北京市西城区机关事务服务中心签订《政府采购项目合同书》。

北京市西城区政府采购中心

2023年4月20日