

附件 1

合同编号: SJ-061

2023年6月27日

委托服务合同书

项目名称: 双井街道办事处2023-2024年度物业服务管理项目

甲 方: 北京市朝阳区人民政府双井街道办事处

乙 方: 北京泰宇龙华物业管理有限公司

签订日期: 2023年6月27日



委托方(以下简称甲方): 北京市朝阳区人民政府双井街道办事处

受托方(以下简称乙方): 北京泰宇龙华物业管理有限公司

根据有关法律、法规,在自愿、平等、协商一致的基础上,甲方将物业项目委托于乙方实行物业管理,订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业类型: 现代服务业

座落位置: 1. 北京市朝阳区百子湾南二路 88 号

2. 朝阳区广渠门外大街 5 号院 24 号楼

3. 百子湾南路 16 号百子园社区 17 号楼

建筑面积: 14901.18 平方米

第二条 甲方委托给乙方管理的项目包括:

- 1、 房屋日常维修、养护和管理。包括: 综合办公楼房屋的房顶、地面、墙台面、吊顶、门窗、楼梯、灯具、通风道等的日常养护和维修。
- 2、 供电系统高、低压电器设备、电线、电缆、电器照明装置等的管理维护;
- 3、 中央空调机组、高压水泵房、给排水设备等的管理维护;
- 4、 楼内消防设施设备、电梯等的管理维护;
- 5、 有线电视、电话、网络等的管理维护;
- 6、 公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理;
- 7、 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理,包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场等。
- 8、 公共环境卫生,包括楼内共用部位的清洁卫生、楼层及院内垃圾

的收集、清倒，楼内公共区域的卫生保洁；

9、部分室内的卫生保洁，其中包括会议室、接待室等；

10、会议、接待、传达服务；

11、安全保卫管理，维持公共秩序，包括来访人员登记通报、安全监控、巡视、门岗执勤、防火防盗报警、突发事件处理等；

12、管理与物业相关的工程图纸、竣工验收等档案资料。

第三条 乙方负责向甲方收取物业管理服务费：269.515 万元/年。大写：贰佰伍拾玖万柒仟元整。

第四条 合同款支付时间、比例约定如下：

1. 合同签订后 20 个工作日内，支付第一笔管理费 67.3 万元（2023 年 7 月至 9 月份），大写：陆拾柒万叁仟元整。

2. 2022 年 10 月底前，支付第二笔管理费 67.3 万元（2023 年 10 月至 12 月份），大写：陆拾柒万叁仟元整。

3. 2024 年 1 月底前，支付第三笔管理费 67.3 万元（2024 年 1 月至 3 月份），大写：陆拾柒万叁仟元整。

4. 2024 年 4 月底前，支付第四笔管理费 67.615 万元（2024 年 4 月至 6 月份），大写：陆拾柒万陆仟壹佰伍拾元。

第五条 除人工及必备的工具以外，零配件、材料等维修费用，由双方协商解决。

第六条 对违反物业管理公约的行为，乙方应针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施。

第七条 委托管理期限为年。自 2023 年 7 月 1 日起至 2024 年 6 月 30 日止。

第八条 甲方权利义务

- 1、 代表和维护产权人、使用人的合法权益;
- 2、 审定乙方拟定的物业管理制度和年度服务计划;
- 3、 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;
- 4、 负责按时交纳乙方物业管理服务费用;
- 5、 协调、处理本合同履行过程中的相关问题。
- 6、 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

第九条 乙方权利义务

- 1、 根据有关法律法规及本合同的约定, 制订物业管理制度;
- 2、 对违反法规、规章的行为的, 提请有关部门处理;
- 3、 对公用设施不得擅自占用和改变使用功能, 如需改、扩建或完善配套项目, 须与甲方协商, 经甲方同意后报有关部门批准方可实施;
- 4、 本合同终止时, 乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料;

第十条 物业管理服务质量

- 1、 乙方须按甲方的标准要求, 实现目标管理。
- 2、 甲方每个月按照评分标准对乙方的物业服务进行评分, 评分工作实行量化打分制。每个季度的考核结果为相应三个月的平均分。考核分值为80分以上的, 建议根据合同约定正常支付下个季度的物业管理服务费; 考核分值为60分-80分的, 扣除相应下个季度的服务费(5%-10%); 考核分值为60分以下的, 扣除相应下个季度的全额服务费; 连续3次考核分值出现60分以下的, 建议与该物业管理服务公司解除合同。

但如发生下列情形之一实行一票否决制, 扣除当季度全额服务费: 1、

发生大量物品被盗事件；2、由于物业工作人员失职造成重大影响的；3、被媒体曝光点名批评的。

第十一条 房屋共用部位和共用设施设备的维修费用由甲方承担，乙方负责施工。

第十二条 公用绿地的养护费用由乙方承担，更新、改造费用由甲方承担。

第十三条 物业管理服务费

1、管理服务项目变动时，由双方协商服务费的具体调整办法。

2、甲方逾期交纳物业管理费的，从逾期之日起每天按物业服务费的千分之一向乙方交纳滞纳金；

第十四条 违约责任

1、甲方违反合同的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

2、乙方违反本合同的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十五条 乙方自本合同生效之日起 当 天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第十六条 双方可对本合同的条款进行充，经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。

第十七条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的方字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第十八条 本合同连同附件共6页，一式四份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。

第十九条 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第二十条 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。

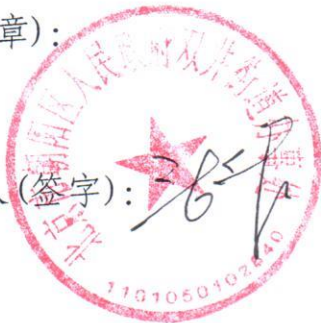
第二十一条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由朝阳区仲裁委员会仲裁。

第二十二条 合同期满本合同自然终止，乙方优先续订合同，双方应在该合同期满30天前向对方提出书面意见。

第二十三条 本合同自签字之日起生效。

甲方(公章):

法定代表人(签字):



2023年6月27日

乙方(公章):

法定代表人(签字):



2023年6月27日