

# 物业服务合同

甲方：北京市马家楼接济服务中心

乙方：北京德福缘物业管理有限公司





## 物业服务合同

甲方：北京市马家楼接济服务中心

法人证书号：1211000066310496X9

法定代表人：贾树平

乙方：北京德福缘物业管理有限公司

统一社会信用代码：91110000801496245R

物业服务企业资质证书号：京物企资三【2004】第744号

法定代表人：王彬

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《物业管理条例》及《北京市物业管理条例》、《北京市物业管理办法》等有关法律、法规和规章的规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就乙方为甲方提供物业服务的有关事宜，协商订立本合同。

### 第一章 物业项目基本情况

第一条本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称：马家楼接济服务中心项目

类型：办公。

坐落位置：北京市丰台区潘家庙北221号。

马家楼规划建筑面积：42527平方米

第二条物业服务用房包含2号楼2层1间，2号楼4层1间，3号楼5层3间，主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤和基本住宿用房。

### 第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第三条物业服务期限为一年，至2023年2月28日止。

第四条乙方提供的物业服务内容和服务质量标准包括以下方面：

一、2号楼所有办公区域（含3层连廊、4层职工之家，面积约600平方米）、会议室、指挥中心、活动室（含1号楼7层四间活动室，面积约300平方米；3号楼5层活动室，面积约150平方米）、1号楼多功能厅等特殊服务用房的日常卫生保洁、地下车库、停车棚内



日常保洁及积水池清淘、垃圾清运、院区及院外道路卫生保洁等（标准见附件）。

二、办公区域接待服务（标准见附件）。

三、基础设备设施维修保养（标准见附件）。

四、电梯设备巡检、维护保养及年检。

五、机具（院内清扫车、楼内清洁机、除草机、升降梯等）、设备的自控系统的维修保养。

六、院区树木、绿植养护、维护（标准见附件）。

七、应急工作及配合保卫科对院区进行巡视，范围包括日常公共区域设施、机房设备、院区及楼内环境卫生。（标准见附件）

八、分体空调、中央空调系统的运行维护保养（标准见附件）。

九、配电室运行维护、避雷、生活用水、换风系统等设备的年检（标准见附件）。

十、弱电维保（标准见附件）。

十一、消防维保（标准见附件）。

十二、后厨维保（标准见附件）。

十三、除接济区、接待区、餐厅服务项目以外所有区域的保洁服务。

十四、具体服务质量标准约定按照附件要求进行。（将附件目录列在本合同最后位置）

#### 第五条 考评验收标准：

乙方人应按照物业服务标准和本合同及附件约定的物业服务内容和服务质量标准提供物业服务，甲方对乙方服务有权进行日常监督，合同服务期满后通过《品质服务满意度调查表》（见合同附件）对乙方服务进行考评并验收。

### 第三章 物业服务收费

#### 第六条 本物业管理区域物业服务收费方式为：

1. 本物业管理区域：5100000 元（人民币大写：伍佰壹拾万元整）。该费用为固定费用，乙方不得违反合同约定增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

2. 付款方式：甲方分三次支付物业费，在本合同生效且乙方向甲方支付完成履约保证金，甲方履行财政资金审批手续后的十五个工作日内一次性支付合同总价的 60%，即人民币 3060000 元（大写：人民币叁佰零陆万元整）；在 2022 年 12 月 31 日前，甲方向乙方一次性支付合同总价的 30%，即人民币 1530000 元（大写：人民币壹佰伍拾叁万元整）；合同服务期满后且经甲方对乙方服务进行考评验收合格后，由乙方提供履约验收单，甲方履行财政资金审批手续后十五个工作日内支付合同总价 10%，即人民币 510000 元（大写：人民币伍拾壹万元整）。甲方每次付款前乙方应向甲方开具等额合法可报销的增值税发票，否则甲方



有权延迟或拒绝付款。

3. 履约保证金：本合同生效后 15 个工作日内，甲方以银行保函方式向乙方收取合同款的百分之五作为监督物业服务的履约保证金，银行保函的有效期限应与本合同服务期限一致。如果乙方未能按合同规定履行其义务，甲方有权从履约保证金中先行获偿相应金额的违约金，履约保证金金额不足时，乙方应当在接到采购人通知后 3 个工作日内补足。合同履行完毕后，甲方在履行相关财政资金批复手续后的 30 个工作日内，如乙方提供的服务满足合同约定及甲方要求无质量问题和其他违约行为，退还履约保证金。

4. 甲方设备设施维修维护由乙方负责，如设备设施系统核心部件损坏，经厂家或相关权威部门鉴定，属无修理价值的，由甲方进行设备更换处理。

5. 服务期内财政政策发生变化，双方另行协商解决。

#### 第四章 权利与义务

第七条甲方的权利义务：

1. 有权要求乙方按合同约定提供物业服务；

2. 有权审定乙方拟定的物业服务方案，监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有管理、考核、监督检查和建议、督促的权利；乙方管理服务工作及实施制度的执行情况，原则上按照合同约定的条款执行，对乙方监督的具体内容按照合同附件执行，乙方需每季度向甲方提交各项服务相关台账，甲方每季度对乙方管理服务工作进行考评。

3. 遵守管理规约以及物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

4. 按有关规定及本合同约定缴纳物业服务费和特约服务费；

5. 对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合；

6. 乙方未按本合同履行相关义务和服务约定，甲方有权扣除相关服务费用的 1%-100%；

7. 甲方有权要求乙方更换或撤回失职或不合格人员，并扣除相应的物业管理服务费；

8. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第八条乙方的权利义务：

1. 根据有关法律、法规规定和合同及附件的约定，制定物业管理制度的服务方案，开展物业管理服务，收取物业服务费；物业管理制度的服务方案报送甲方审核通过，同时接受甲方检查、监督、考核；

2. 按国家及北京市地方现行标准及本合同约定的物业服务事项（含附件所列服务事项）和标准提供物业服务；保证服务质量符合国家、行业的标准及甲方的要求。乙方保证在合同履行期间内持续具有物业服务企业资质。如在合同履行期间内，乙方的服务资质被取消，甲方有权解除本合同；



3. 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，不得将甲方信息用于物业管理活动之外的其他用途；并对在本合同签订、履行期间所知悉的甲方及本合同相关信息负有保密义务，未经甲方书面同意，不得泄露给任何第三方，否则，乙方应承担由此给甲方造成的全部损失；

4. 对甲方和物业使用人违反本合同和管理规约的行为，采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促甲方和物业使用人改正；

5. 乙方不得将本合同物业服务内容擅自分包、转包或委托其他任何第三方完成。经过甲方同意，乙方可将本物业管理区域内的专项服务委托给专业性服务企业，但不得将全部物业服务一并委托给其他单位或个人，不得将物业服务中的主体或关键性项目转让给其他单位或个人。乙方应当将委托事项及受托企业的信息向甲方报备。乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定。乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任。乙方擅自将本物业管理区域内的专项服务委托给其他单位或个人的，甲方有权解除本合同；

6. 乙方所派人员产生的劳动或劳务纠纷等由乙方承担全部责任；乙方保证其派出的人员具有相关资质和工作能力，能完成本合同约定的全部服务工作；

7. 制定预防火灾、水灾、疫情等应急突发事件的工作预案，并按照疫情防控及甲方要求，积极做好院区疫情防控工作，及时储备防疫物资和做好消毒工作；明确妥善处置应急事件或紧迫性维修的具体内容，根据甲方要求以及院区的实际情况，及时消除安全隐患。如发生重大安全事故及时配合甲方做好救灾、抢险、善后等工作。

8. 乙方实施锅炉、电梯、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或者委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任；

9. 向甲方告知本物业区域内物业服务的有关情况，及时向甲方通报本物业区域内有关物业服务的重大事项；

10. 乙方项目负责人为：关旭，联系方式 13901090177。乙方更换项目负责人或甲方要求更换项目负责人的均应提前告知双方。

11. 接受甲方和物业管理主管部门的监督，对甲方和物业管理主管部门提出的建议和督促要求及时整改，不断完善管理服务，定期向甲方报告本合同履行情况；

12. 乙方在本合同后约定的物业服务期限届满后，应自届满之日起三日内，按照甲方的要求及本合同的约定完成物业管理的交接。乙方延迟交接的，每延迟一天，按照合同总金额的万分之三向甲方支付违约金，直至乙方完整交接；

13. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。





## 第五章 合同终止

**第九条** 本合同终止后尚未有新的物业服务企业承接的,乙方应当继续按本合同约定提供服务并承担本合同约定的各项义务和相关法律责任,至有新的物业服务企业承接,并与新的物业服务企业妥善办理所有事项交接工作,在此期间的物业服务费参照本合同约定标准,在财政预算批复范围内结算。

**第十条** 本合同终止或解除后,甲乙双方应当共同做好交接事宜,包括物业服务费的清算、对外签订的各种协议的执行、物业共用部分查验交接以及移交全部物业服务用房和全部物业管理档案资料等。

**第十一条** 在本合同执行期间,如遇不可抗力事件(指甲乙双方订立合同时不可预见、不能避免且不能克服的客观自然情况及社会事件如战争、动乱、政策调整等。)致使本合同无法履行时,遇不可抗力的一方应立即将事件情况书面告知另一方,并在十日内提供事件详情及合同不能履行或需要延期履行的书面资料,甲乙双方认可后协商终止本合同或者暂时延迟合同的履行,双方为此均不负责任。若因一方怠于履行通知义务导致另一方损失扩大的,怠于履行一方应当在损失扩大的范围内承担赔偿责任。

## 第六章 违约责任

**第十二条** 甲、乙双方对物业服务质量发生争议的,双方可共同委托物业服务评估监理机构就乙方的物业服务质量是否符合本合同约定的服务标准进行评估;管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的,应当承担采取补救措施并赔偿损失等违约责任。

违约金标准:乙方每发生一次管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的或每逾期一日履行,按照本合同总金额的5%支付。违约金不足以赔偿甲方损失的,乙方应当另行赔偿甲方损失。因乙方原因给第三方造成损害的,由乙方承担责任。违约金、赔偿金可在履约保证金或物业服务费用中扣除。乙方发生五次(含)以上提供服务不符合本合同约定标准的或逾期履行超过五(含)日,甲方有权解除合同并要求乙方退还已支付费用。甲方解除合同通知送达乙方之日起本合同解除。

**第十三条** 乙方提供服务经甲方验收不合格的,甲方有权要求乙方承担违约责任,违约金按合同金额20%计算,尾款和履约保证金不予支付。违约金不足以弥补甲方损失的,乙方应当继续承担赔偿责任。

**第十四条** 乙方在服务期限内不得擅自停止物业服务,否则甲方可要求乙方继续履行,并按照合同总金额的5%向甲方支付违约金,违约金不足以赔偿甲方损失的,乙方应当另行



赔偿甲方损失。乙方擅自停止物业服务达到5天仍不履行的，甲方有权解除合同并要求乙方退还已支付费用，由此给甲方造成损失的，乙方应当赔偿。

第十五条 甲方有权自物业服务费用中直接扣除按本合同约定乙方应支付的违约金、赔偿金等。

## 第七章 争议解决

第十六条 合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决或向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决；不愿协商、调解或协商、调解不成的，可向甲方住所地人民法院提起诉讼。发生争议及解决争议期间，乙方应当继续按合同约定提供物业服务。

## 第八章 附则

第十七条 本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后生效。

第十八条 本合同正本连同附件一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

第十九条 下述文件为本合同不可分割的组成部分并与本合同具有同等效力：

- (1) 本合同附件及在本合同履行过程中，乙方提交的服务方案、协议（如有）；
- (2) 招标文件及补充通知；
- (3) 投标文件及相关承诺书、澄清文件；
- (4) 中标通知书。

附件 1：马家楼接济服务中心物业服务物业管理服务项目基本内容及要求（见招标文件见第四部分采购需求）

附件 2：马家楼接济服务中心物业服务标准

附件 3：《品质服务满意度调查表》

甲方（盖章）：  
法定代表人（签字）：  
或授权代表（签字）：

2022年4月14日  
1020325206

乙方（盖章）：  
法定代表人（签字）：  
或授权代表（签字）：

2022年4月14日