

北京市物业服务合同

甲方：北京市永定门接济服务中心

乙方：北京德福缘物业管理有限公司

北京市住房和城乡建设委员会

北京市工商行政管理局



北京市物业服务合同

甲方：北京市永定门接济服务中心

法定代表人：郑虹

乙方：北京德福缘物业管理有限公司

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》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相关事宜，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

名称：北京市永定门接济服务中心

类型：办公

坐落位置：北京市丰台区右外东庄 90 号

建筑面积：约 9925.85 平方米

第二条 物业服务用房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，物业服务用房建筑面积 30 平方米。

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第三条 物业服务期限自 2023 年 2 月 14 日起至 2023 年 12 月 31 日止。

第四条 乙方提供的物业服务主要内容

（一）保洁

1.本物业所有公共区域内的日常保洁；

（1）办公楼、业务楼、院区及公共区域内的日常保洁；

（2）按照北京市相关规定进行垃圾分类；按照街道社区要求做好门前三包；

2.院内积水池清淘；

3.楼顶雨水篦卫生清理；

4.甲方要求的其他保洁服务。

（二）日常设备维修

甲方的基础设施（管道、门窗、地面、墙面、顶棚等）、设备设施（给排水、照明、插座、开关、电路、电器、阀门及部分其他设备设施等）的巡检、维修、保养。

（三）太阳能维护保养

（四）配电室维护保养

（五）安检、门禁、道杆系统维护保养

（六）供暖设备（锅炉）的维护保养

（七）院区树木、绿植的养护、维护

根据绿化区域做好养护，并保证存活。

（八）应急工作

场所内发生应急工作，乙方要服从甲方的要求迅速到位，高效处理，由此产生的费用双方协商一致解决并签订书面协议。

（九）如甲方提出额外增加服务人员，费用需另行协商结算。

（十）甲方承担材料及基础设施维修维护、设备维修费用，乙方具体执行（年维修费、用具材料及零部件费用合计伍万伍仟元整）。

维修费用及配件更换每次 500 元（含）以内由乙方承担，500 元以上由甲方承担。年度维修费使用超出年度维修费用总计（伍万伍仟元）的部分，由甲方承担。乙方提供的维修和配件费用不得高于当时的市场平均价。

第三章 物业服务收费

第五条 本物业管理区域物业服务收费方式

1. 本物业管理区域物业服务费等合计：¥1071500.00 元（人民币大写：壹佰零柒万壹仟伍佰元整）。（详见附件 1、附件 2）。如乙方提供的服务人员或服务事项减少，则甲方有权按实际减少人员和平均工资、服务事项服务费等扣减物业服务费。

上述费用包括但不限于乙方服务人员的人工费、伙食费、材料费、税费等与本合同相关的全部费用。

2.付款方式：本合同生效后 15 个工作日内，甲方向乙方支付人民币肆拾伍万元整（¥ 45 万元）；于 2023 年 7 月 1 日前支付人民币肆拾伍万元整（¥ 45 万元）；于

2023年12月30日前支付人民币壹拾柒万壹仟伍佰元整
(¥ 17.15 万元)。

3.履约保证金：乙方在收到甲方支付的第一笔服务费后5个工作日内，向甲方支付合同总金额的10%，即人民币：壹拾万零柒仟壹佰伍拾元整 (¥ 107150.00 元)，作为乙方全面履行物业合同约定的履约保证金，甲方为乙方出具收据，待物业服务合同期满后，乙方未出现任何违约行为，乙方提交收据后，甲方无息返还乙方履约保证金。

4.甲方每次付款前，乙方应向甲方开具等额、正式、符合甲方要求的税务发票，否则，甲方有权延期付款且不构成违约。

第四章 权利与义务

第六条 甲方的权利和义务

- 1.有权要求乙方按本合同约定提供物业服务；
- 2.监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促、检查的权利；
- 3.要求乙方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;
- 5.对乙方根据本合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合;
- 6.甲方免费提供物业服务用房以及乙方服务人员的住宿,服务人员伙食费用由乙方承担;
- 7.乙方未按本合同履行相关职责和服务约定,甲方有权扣除相关服务费用的 1%-100%;
- 8.乙方所派人员需接受甲方的监督及管理,对于失职或不合格人员,甲方有权要求乙方更换或撤回,并扣除相应的物业管理服务费;
- 9.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务;
- 10.乙方在签订合同后,乙方应制定物业服务方案,并报甲方备案。

第七条 乙方的权利和义务

- 1.根据有关法律、法规规定和本合同约定,收取物业服务费;
- 2.按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.乙方根据法律法规的规定、标准及本合同的约定，制定物业管理制度，并报送甲方审核通过，同时接受甲方检查、监督、考核；

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，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和赔偿；

5.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、劝阻和向甲方主管部门报告等方式，督促甲方和物业使用人改正；

6.经甲方书面同意，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。乙方委托第三方应事先征得甲方同意，并将委托协议报甲方备案。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全部责任。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；

7.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；乙方保证其派遣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；

8.乙方在本合同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；

9.有关法律规定和甲乙双方约定的其他权利义务。

第五章 合同的终止

第八条 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相关档案资料等。

第九条 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单位，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；乙方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。

乙方未按本合同的约定履行，每逾期一日或每出现一次违约行为，甲方有权要求乙方按本合同总金额的万分之三向甲方支付违约金，或按本合同第六条第7项的约定承担违约责任。

乙方在物业服务期内累计逾期履行超过三（含）日，或累计出现三（含）次以上违约行为，甲方有权解除本合同。

甲方解除合同通知送达乙方之日，本合同解除。

甲、乙双方均不得无故提前解除本合同，否则，解约方应当承担相应的违约责任；造成损失的，解约方应当承担相应的赔偿责任。

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 争议的解决

第十一条 本合同履行过程中发生争议的，甲乙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，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第八章 附则

第十二条 本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

第十三条 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）等均作为本合同的组成部分，
与本合同具有同等的法律效力。

本合同一式陆份，甲乙双方各执叁份，具有同等法律
效力。

甲方（盖章）：

法定代表人
或授权代表（签名）：



2023 年 2 月 13 日

乙方（盖章）：



法定代表人

或授权代表（签名）：

2023 年 2 月 13 日

附件 1

北京市永定门接济服务中心 2023 年度物业服务费用明细表

项 目	月标准 (元)	数量	月数	合计 (元)	备注
维修工	5,833.00	1	10.5	61,246.50	物业人工费用含工资、资金、福利、社保、工作服、税费等全部费用
电 工	6,250.00	1	10.5	65,625.00	
保洁员	3,854.00	16	10.5	647,472.00	
费用小计	774,343.50				
维保项目	项目数量	维保次数	维保费用	/	
安检系统维保费	1	11	13,750.00	年维保及巡检次数按照合同附件约定的次数定期进行维保巡检。同时结合设备设施运行情况 & 甲方的要求进行不定期维修保养。	
锅炉维护费	1	5	20,000.00		
院区绿化、养护费	1	11	36,666.00	年度绿化按照本合同附件约定的次数定期进行绿化及养护。同时结合院区绿植、树木的实际情况 & 甲方的要求进行不定期进行绿化养护。	
配电室维保费	1	11	16,500.00	年维保及巡检次数按照合同附件约定的次数定期进行维保巡检。同时结合设备设施运行情况 & 甲方的要求进行不定期维修保养。	
清洗油烟机	1	6	20,000.00		
门禁系统维保费	1	11	7,333.00		
太阳能维护费	1	7	27,000.00		
道闸杆维保费	1	11	8,708.00		
年维修费、用具材料及零部件费用	1	不限次数	55,000.00	按照中心实际报修为准	
费用小计	204,957.00			/	
管理费、税金	92,199.50			/	
费用总计	1,071,500.00			/	

附件 2

北京市永定门接济服务中心 2023 年设备维保明细表

序号	设备维保项目	维保内容
1	太阳能维护	1、正常运转中的维护（每月一次），未使用期间不对太阳能设备安排维护； 2、系统探漏，发现漏点及时处理； 3、检查有无不正常的声响、震动及高温； 4、检查各种阀门是否正常； 5、检查设备进出水的温度及压力； 6、检查主电路上接线端子并压实； 7、检查电气控制部分； 8、检查各仪表、控制器的工作状态；保持设备处于清洁状态； 9、管路设备维护保养及检修； 10、如太阳能热水系统出现问题将会采取 24 小时抢修工作。
2	配电室维保	1、日常对高压配电室设备进行巡检及维保工作； 2、每年由相关机构进行高压检测，并出具相关检测报告； 3、每半年对配电室进行一次清洁维护，检测一次绝缘工具。 4、每月对配电室进行巡检一次。
3	安检系统维护	1、检查散热口是否被遮挡，清除散热口灰尘； 2、保养电动滚筒，检查传送带的偏离； 3、安检机除尘保养，检查外部结构，禁锢线缆，测试电器元件功能。 4、每月对安检机进行一次巡检维护。
4	门禁系统维保	1、每月对门禁系统进行维修保养工作。 2、发生故障按照甲方通知起 24 小时内进行维修，确保正常运行。
5	道杆维保	1、每月对道杆进行维修保养工作。 2、发生故障按照甲方通知起 24 小时内进行维修，确保正常运行。

6	锅炉维护	<p>1、对锅炉本体的检查、维修、保养：炉膛烟管的清理、测温装置的检查调校、保温的检查修理、炉门隔热装置及其备部件的检查维护；</p> <p>2、燃烧机机械部分检查、维修：传动部分检查、紧固部分检查、风道系统检查、叶轮及挡板部分检查、供气阀组检查、密封检查、风压气压开关检查，并对检查出的故障或隐患进行维修使设备能正常运行；</p> <p>3、燃烧机电器部分检查、维修、调校：电机绝缘检查、接触器检查、热保护检查、接线检查、电离子棒功能检查、点火变压器检查、点火电极检查、伺服马达设置及性能检查、检漏器功能检查，并对检查出的故障或隐患进行维修使设备能正常运行。燃烧机供气系统和自动控制系统的检查、维护；</p> <p>4、锅炉控制柜和系统控制柜的控制电路的检查、维护；电气元件的检查、维护；</p> <p>5、锅炉随机附带的各种配件的检查、维护：温度控制器、温度传感器、水位电极等；</p> <p>6、对锅炉附带的各种报警、保护功能进行检查、维修以保证其正常工作，其内容包括：燃气阀组检漏功能；燃气气压保护功能；火焰监测功能；风压保护功能；低水位报警、保护功能；超压报警、保护功能；超温报警、保护功能等。</p> <p>7、冬季供暖前对供暖系统进行维修、检测及维护，确保供暖季运行正常；停暖后对供暖系统进行维护、检修、封存；供暖期间每月对供暖系统进行一次巡检、维护，发生故障24小时内维修排除，未使用期间不对锅炉设备安排维护。</p>
7	院区绿化及养护	<p>1、结合绿植实际定期或按照甲方要求对中心院内植被进行修剪整形、除杂草、松土和病虫害防治、补种等；</p> <p>2、清理绿化垃圾、垃圾消纳清运；</p> <p>3、院区树木施药；</p> <p>4、修剪院区枯树枝；</p> <p>5、清运院区落叶；</p> <p>6、院区树木涂白防止病虫害及玉兰树的防寒保暖。</p>
8	清洗油烟机	<p>1. 安排对中心食堂操作间排油烟净化系统进行两个月一次的清洗工作。</p> <p>2. 每年更换一次排油烟净化滤网。</p>
9	其他维保项目	按照甲方的要求保质保量完成中心合同范围内的其他维保工作。