

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

二〇二三年



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

北京市马家楼接济服务中心(甲方)的2023年物业服务项目,由经甲方公开招标后中标的北京德福缘物业管理有限公司(乙方)承接。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》、《北京市物业管理条例》、《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,自2023年3月1日起至2024年2月29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、基础设施设施维修保养（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，服务质量应当符合国家、北京市现行标准和行业标准及合同与附件要求。甲方对乙方服务有权进行定期考评和日常监督，合同服务期满后通过《品质服务满意度调查表》（见合同附件）对乙方服务进行终期考评并验收。

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，甲方履行相关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：叁佰零陆万元整）；在 2023 年 12 月 31 日前，乙方向甲方提交服务报告、总结等服务文档，甲方向乙方一次性支付合同总价的 30%，即人民币 1530000 元（大写：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，甲方履行相关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：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，且不承担任何违约责任。

甲方开票信息如下：

户名：北京市马家楼接济服务中心

纳税人识别号：1211000066310496X9

地址：北京市丰台区潘家庙北 221 号

电话：87588899

开户行：建行右安门支行

账号：11001071600058000013

3. 履约保证金：乙方应在本合同生效后 15 个工作日内按招标文件中提供的履约保证金保函格式或甲方可以接受的其他形式向甲方支付合同款的百分之五作为监督物业服务的履约保证金。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，甲方在履行相关审批手续后的 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、安全问题和其他违约行为，无息退还履约保证金。

4. 甲方设备设施维修维护由乙方负责，乙方承诺维修中所涉及配件为所维修设备原厂配件或原厂指定配件。若甲方对报价及给出的配件规格型号不满意可以自行采购，采购配件费用由乙方支付。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. 甲方付款如遇到国库财政预算支付的限制，甲乙双方另行协商解决，也可顺延付款期限，甲方不承担违约责任，但甲方应当将延迟付款理由通知到乙方，且在支付限制解除后立即完成对乙方的付款。乙方不得因此暂停、终止、拒绝、延迟义务的履行。

6. 乙方应遵守与项目经费管理使用相关的财会制度，确保专款专用，积极配合甲方或甲方上级对该项目进行巡察、审计、检查、评审等相关工作，并对巡察、审计、检查、评审等反馈情况中涉及乙方的问题做出书面说明和按要求整改。

7. 服务期内由于财政政策发生变化，甲乙双方另行协商解决。

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及附件约定提供物业服务；
2. 有权审定乙方拟定的物业服务方案、明确物业服务质量标准，考评验收标准，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；

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. 乙方所派人员需接受甲方的监督及管理，甲方有权要求乙方更换或撤回失职或不合格人员，乙方应于3日内给予调换。乙方未及时予以调换或补充人员的，根据未能及时到岗天数，甲方有权视情予以扣除相应的物业管理服务费；

8. 甲方为乙方服务人员提供基本住宿、办公和用餐条件，用餐费用由乙方负担。

9. 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. 按照国家及北京市地方现行标准、行业标准及本合同和附件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。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并取得甲方同意。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. 乙方派出的人员应当能够满足甲方服务需求和质量要求，保证其派出的服务人员具有相关岗位要求的专业资质和工作能力，能完成本合同约定的全部服务工作。所派人员产生的

劳动或劳务纠纷等由乙方承担全部责任；

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急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. 乙方应遵守有关的安全管理规定，落实安全生产责任制，采取有效的措施保障好甲乙双方管理服务人员及其他人员的安全，并与甲方签订安全责任书。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生产责任；

9. 遵守甲方的规章制度，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的，应在征求甲方意见并同意后于 7 日内在本物业管理区域内的显著位置公示。甲方决定要求更换项目负责人的，乙方应当于 7 日内更换。

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，每月向甲方报告本合同履行情况；

12. 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；

13. 由于乙方原因造成甲方设备、物品损坏，乙方应照价赔偿。

14. 乙方必须保证每日 24 小时有专人值班，遇有报修时，20 分钟内到达现场，及时维修（特殊情况除外）。乙方应当严格做好每班次值班和设备运行、维修记录，字迹要清楚、正确详细，不准伪造记录数据或补记记录。

15. 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 本合同期限届满前，甲方需要乙方继续提供服务的，应当在期满前 1 个月通知乙方；乙方自接到通知 3 天内回复甲方。经履行政府采购程序后，另行签订新的物业合同。

第十条 本合同期限届满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继续提供服务，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之日止，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根据实际服务情况参照本合同约定标准和下年度财政预算金额，在财政预算批复范围内支付。乙方不得

中断向甲方提供服务，不得损害甲方合法权益。

第十一条 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。

第十二条 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。服务费用按照实际服务天数及项目所产生费用进行结算，后续物业费用按剩余服务天数计算并退回给甲方。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

第十三条 甲方按季度对乙方服务全过程进行考评。乙方在日常管理服务过程中出现违反甲方规章制度、劳动纪律等行为及季度考评不合格，应视情扣除物业服务费。扣减标准为每发生一次且扣减服务费总额 5-10% 的费用，乙方应按甲方考评意见对服务不达标项目进行整改，拒不整改的甲方有权要求乙方按照合同金额 20% 向甲方支付违约金，并有权解除合同。

第十四条 服务期满前，甲方有权对乙方的服务进行终期验收，乙方服务未能通过验收的，履约保证金不予退还，乙方还应当按照合同金额 20% 向甲方支付违约金。发生此种情形甲方有权解除合同，并要求乙方返回甲方已经支付的服务费用，由此给甲方造成损失的，乙方应当继续赔偿。

第十五条 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以及评估费用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 5% 向甲方支付违约金，或按本合同第七条第 6 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。

乙方每发生一次给甲方造成严重工作影响的事故，按照本合同总金额的 5% 支付违约金，甲方并有权解除合同。因乙方原因给第三方造成损害的，由乙方承担责任。

第十六条 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，并按服务停止天数核减乙方服务费用。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按照合同总金额的 20% 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。

第十七条 乙方在日常管理服务过程中出现扰乱公序良俗秩序的行为,按事件影响范围应视情扣除物业服务费 1——100%,并承担消除影响、赔偿因此给甲方造成的损失等责任。

第十八条 除不可抗力、政策法规、政府决定及财政政策发生变化外,甲、乙双方均不得提前解除本合同,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。

第十九条 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。乙方存在违约行为或考评不合格,甲方有权暂不支付下期服务费,直至乙方整改合格。

第七章 通知及送达

第二十条 双方因履行本合同或与本合同有关的一切通知都必须按照本合同中的地址与联系方式,以书面形式或双方确认的电子邮件、传真或类似的通讯方式进行。采用信函形式的应使用挂号信或者具有良好信誉的特快专递送达。如使用电子邮件、传真或类似的通讯方式,通知日期即为通讯发出日期,如使用挂号信件或特快专递,通知日期即为邮件寄出日期并以邮戳为准。

第二十一条 任何一方的联系方式发生变更的,应于变更之日起三日内书面通知对方。否则,由此导致的不利后果由变更一方承担。如果因接受方原因(包括但不限于接受方相关信息变更未及时通知、地址错误、无人签收或拒收、电子邮箱地址不存在或者邮箱已满或者设置拒收等)导致通知发送失败,则发送方按照上述地址以寄送方式送达的书面文件,寄后第 3 个工作日视为送达;以电子邮件、传真等类似方式送达的书面文件,以发送时间作为通知送达时间

第八章 争议解决

第二十二条 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。在调解或诉讼期间产生的物业服务费用,依照有关部门出具的调解书或诉讼判决结果进行结

算。

第九章 附则

第二十三条 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。

第二十四条 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。

第二十五条 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。

（以下无正文）

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质量标准

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）：

地址：北京市丰台区潘家庙北 221 号

电子邮箱：/

电话：010-87588899

传真：/

2023年2月23日

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

或授权代表（签字）：

地址：北京市丰台区岳各庄 671 号院

电子邮箱：dfywyzh@126.com

电话：01067111176

传真：/

2023年2月23日