

合同编号:MSB2024-80

物业管理与服务合同

(甲方): 北京市门头沟区少年宫(北京市门头沟区青少年活动中心)

(乙方): 北京亦莉物业管理有限公司

签订日期: 2024年12月30日

性工作，

第六条 协助甲方做好消防宣传工作。

第七条 协助甲方做好属地社区布置的临时性工作。

第二章 物业服务费用

第八条 物业服务费按照以下价格执行。

1. 物业服务费乙方全年按 900000 元（人民币大写：玖拾万元整） 向甲方（或交费义务人）收取。甲方分三次付清，第一次甲方于 2025 年 3 月 31 日前交付乙方物业服务费共计：450000 元（人民币大写：肆拾伍万元整）；第二次甲方于 2025 年 6 月 30 日前交付乙方物业服务费共计 270000 元（人民币大写：贰拾柒万元整）第三次甲方于 2025 年 12 月 30 日前支付 180000 元（人民币大写：壹拾捌万元整）

2. 物业服务支出包括以下部分：

（1）管理人员与服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）中控消防管理与日常维护费用；

（3）配电室日常管理与维护费用；

（4）中央空调管理与日常维护费用；

（5）电梯管理与日常维护费用；

（6）其它为第一章第一条至第七条服务内容支出的合理费用。

3. 上述费用中不包含工程维修设备（包括大型工具，其中有：办公桌、椅、沙发、茶几、文件柜、钥匙柜、复印机、电脑工具柜、更衣柜、对讲机、兆欧表、钳形电流表、接地摇表、升降平台、无齿锯、电焊机、疏通机、材料架、压力台钳/案、液压压线钳、接线板、电磁炉、洗衣机、电

冰箱、微波炉、饮水机、对讲机电池)、维修材料、物品费用。

4. 前款第 3 项涉及物业日常服务需要配备的设备、工具、维修材料费用由物业公司制定出“设备物品采购清单”，上报甲方确认后，由甲方负责购置或在甲方监督下委托乙方购置，所需费用由甲方承担。

5. 按照国家相关规定，设备设施需要专业人员进行定期检测的，由乙方方向甲方进行申报，并负责与专业服务公司及检测机构进行联系，所需费用由甲方承担。

6. 物业服务费如需调整，由双方协商确定。

第三章 物业服务标准与承诺

第九条 物业服务标准按（附件二）执行。

第十条 服务质量目标及承诺详见（附件三）

第四章 双方权利义务

第十一条 甲方权利义务

1. 审定乙方制定的物业管理服务工作计划；
2. 检查监督乙方管理工作的实施情况；
3. 甲方应在合同生效之日起7日内向乙方移交或组织移交以下资料：

(1) 竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

(2) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

(3) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(4) 各专业部门验收资料；

(5) 房屋和配套设施的产权归属资料；

(6) 物业管理所必须的其它资料。

4. 合同生效之日起 7 日内向乙方提供 60 平方米建筑面积物业管理用房，管理用房位置：_____。管理用房按以下方式使用：乙方无偿使用；

5. 协助、协调乙方处理本合同生效前发生的遗留问题；

6. 协助乙方作好物业管理区域内的物业管理工作。

第十二条 乙方权利义务

1. 根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业管理服务；

2. 有权要求甲方及物业使用人配合乙方的管理服务行为；

3. 向甲方和物业使用人收取物业服务费；

4. 对甲方和物业使用人违反物业管理制度的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止等措施；

5. 选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将物业的整体管理委托给第三方；

6. 每年度向甲方报告物业管理服务实施情况；

7. 本合同终止时，应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料。

第五章 合同解除和终止的约定

第十三条 本合同期满，甲方决定不委托乙方的，应提前三个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知甲方。

第十四条 本合同期满，甲方没有将续聘或解聘乙方的书面意见通知

乙方，且没有选聘新的物业管理企业，乙方继续管理的，视为此合同自动延续一年。

第十五条 本合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，乙方应当应甲方的要求暂时（一般不超过三个月）继续为甲方提供物业管理服务，甲方业主（或交费义务人）也应继续交纳相应的物业服务费用。

第六章 违约责任

第十六条 因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，乙方有权解除合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十七条 乙方未能按照约定提供服务，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改且严重违约的，甲方有权解除合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十八条 甲方逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日按应缴费用万分之五加收违约金。

第十九条 任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付违约金人民币 20 万元（大写：贰拾万元整）；由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第二十条 乙方在合同终止后，不移交物业管理权，不撤出本物业和移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日应向甲方支付委托期限内平均物业管理年度费用万分之五的违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第二十一条 为维护公众、甲方、物业使用人的切身利益，在不可预

见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第七章 附则

第二十二条 双方约定自本合同生效之日起_____日内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第二十三条 本合同正本连同附件____页，一式肆份，甲乙双方各执二份，具同等法律效力。

第二十四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，甲、乙双方同意按下列方式解决。

1. 提交北京仲裁委员会仲裁；
2. 物业所在地人民法院诉讼。

第二十五条 本合同经甲方、乙方签字并盖章，自2025年01月01日起生效。

第二十六条 甲乙双方未尽事宜可签订补充协议书，补充协议书与本合同具有同等法律效力。

第八章 合同期限

第二十七条 委托管理期限为1年；自2025年01月01日起至2025年12月31日止。

以下无合同正文

甲方签章：

法人或代表人：

日期：2024年12月30日

乙方签章：

法人或代表人

日期：2024年12月30日