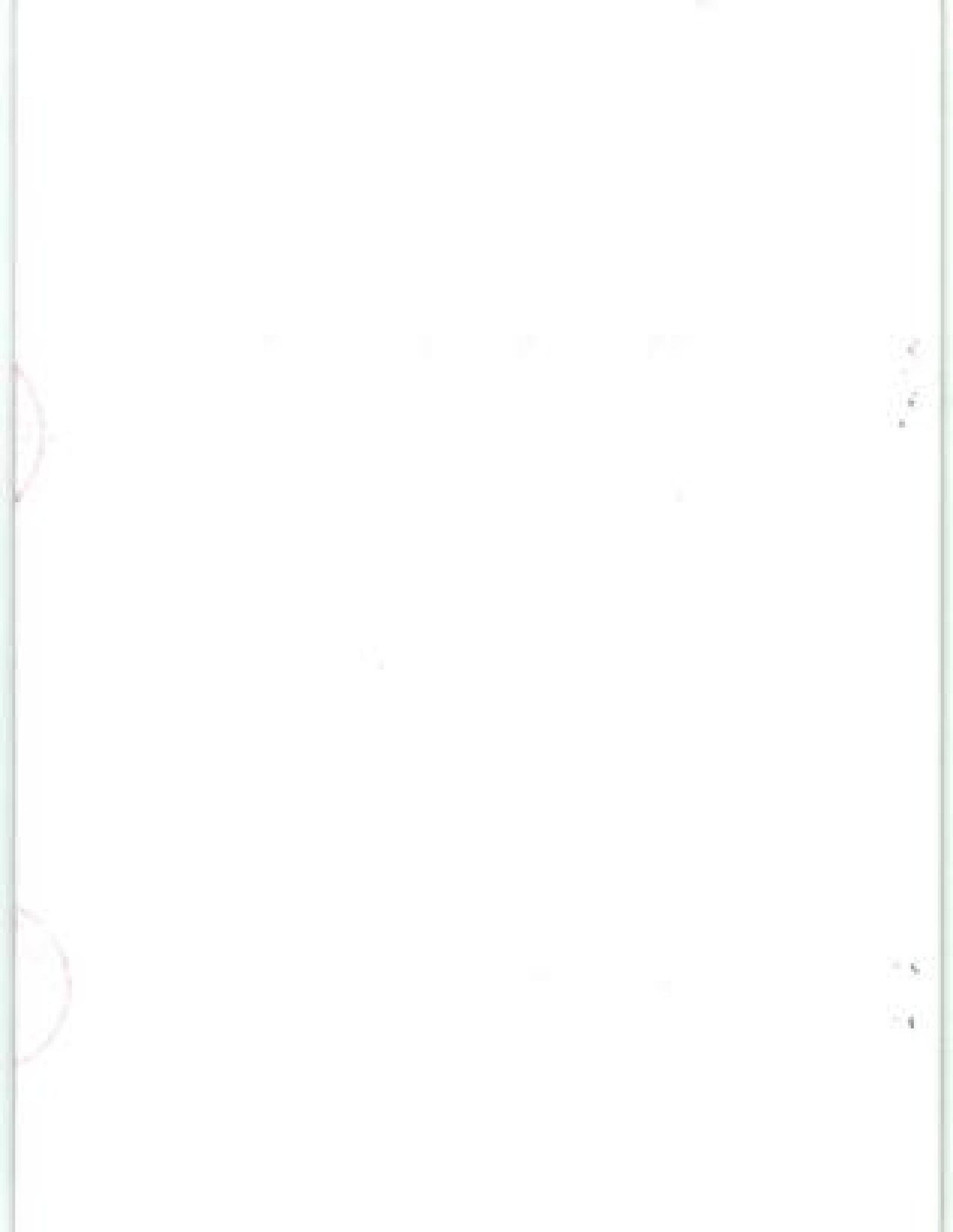


天香颐中里小区物业服务合同

北京首华嘉能物业管理有限公司

2020年12月



天香颐中里小区物业服务合同

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：空军直属保障大队

受托方（以下简称乙方）：北京首华嘉能物业管理有限公司

第二条 根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》

《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平诚实信用的基础上，甲方将空军西郊“天香颐中里”小区1、2、3、4、5、6号楼，7号楼（军体所用房），商业用房及相关附属配套建筑物，委托乙方实行物业管理，订立本合同。

物业构成明细以甲乙双方承接查验清单为准，并作为本合同的附件。

第三条 物业基本情况

物业类型：住宅物业为主

坐落位置：北京市海淀区阎庄天香颐中里

建筑面积：5.6万平方米

第四条 乙方提供服务的受益人为物业的全体业主和物业使用人。本物业的全体业主和物业使用人均对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托管理项目

第五条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅等。（注：维修1000元以上由甲方协调各单位解决，但不包括4、5、6号楼，因4、5、6号楼地下室下水道设备设施不全，无法保证地下室住户下水道和电话的正常运转）。

第六条 公用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括共用的上下管道、落水管、共用照明、楼内消防设施设备、变电站等。

第七条 市政公用设施和附属建筑物、构建筑的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、井、自行车棚、停车场、垃圾站等。

第八条 公用绿化、花木、建筑物等的养护管理。

第九条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所。

第十条 公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集和清运、马路、便道、绿化带的清扫保洁。

第十一条 交通秩序、停车场管理和临时停车管理。

第十二条 维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤。

第十三条 管理与物业相关的工程图纸、住（用）户档案与竣工验收资料。

第十四条 对业主和物业使用人违反公约的行为，针对具体行为根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施。

第十五条 其他委托事项

1. 智能化系统的管理、维护和养护。
2. 邮政信报箱的管理。
3. 通信网络系统的管理。

第三章 委托管理期限

第十六条 本物业合同期限采取 1+3 模式，即从 2021 年 1 月 1 日开始，服务期满 1 年后，甲方对乙方物业服务和管理水平进行评估，如果大多数业主满意，合同期限自动延续 4 年，至 2025 年 12 月 31 日止；如果大多数业主不满意，合同自动解除。

第四章 收费及标准

第十七条 年度收费

1. 物业管理服务费：0.8/平方米/月。
2. 生活垃圾清运费：30 元/户/年（代收）。
3. 公共照明费：120 元/户/年。
4. 停车位管理费：1、2、3 号楼在划定区域内第一个车位 720 元/车/年，第二个车位 1440 元/车/年；4、5、6 号楼在划定区域内 1500 元/车/年。

第十八条 电费

居民用电 0.5103 元/度（其中 4、5、6 号楼居民电费暂从 0.8 元/度降为 0.5103 元/度）；其他非居民用电 1.2 元/度，根据损耗

情况可上浮。

第十九条 房屋自用部位维修收费

房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修养护及其他特约服务，参照公示的收费标准计价，由当事人支付；也可按实际情况与乙方协商议定价格，由当事人支付。

第二十条 装修垃圾和大件家具清运收费

装修垃圾和大件家具原则由住户自行解决。如确有需要，可委托给乙方清运，根据装修垃圾清运量每户按 800-1500 元协商收取；大件家具清运收费照每件 100 元。

第二十一条 房屋建筑共用部位维修收费

按本合同第五条规定的内容，一次或一项超过 1000 元时，相关住户应申请使用专项维修基金或相关住户会摊支付，或与乙方协商出资支付办法予以解决。

第二十二条 公有共用部位维修改善费

按本合同第六条、第七条、第八条规定的内容，凡属需（应）小区全体业主分摊费用才能解决的，一事一议，乙方制定计划和预算，在与业主和物业使用人商定出资支付办法后实施。

第五章 双方权利义务

第二十三条 甲方权利义务

1. 在业主委员会成立之前，负责审定业主公约，并将其作为合同的附件，要求业主物业使用人遵守。

2. 审定乙方拟订物业管理制度。
3. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的实行情况。
4. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算。
5. 委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。
6. 为乙方提供 3 号楼地下二层人防工程和现有物业用房为物业管理使用房。
7. 为乙方提供地面露天停车位。
8. 车位数量按小区实有数量计算，全部交乙方收费管理。
9. 收集、整理物业管理所需全部图纸、档案资料，并向乙方移交。
10. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题。
11. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。
12. 为乙方提供办公用房和食堂用房。
13. 对违反业主公约的行为进行处理。

第二十四条 乙方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，拟制业主公约，制定物业管理制度。
2. 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理。
3. 按合同第十四条的约定，对业主和物业使用人违反业主

公约的行为进行处理。

4. 编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施。

5. 向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立书面约定，装修保证金 2000 元，物业验收合格后退还。

6. 负责编制物业管理年度计划，资金使用计划及决算报告。

7. 每年第一季度公示上一年度物业服务合同履行情况、收支情况，本年度收支预算。

8. 对当年未按协议或承诺支付已由乙方垫支的应分摊的费用，乙方采取在第二年按一定比例补收相关业主或物业使用人电费的方式抵还。

9. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、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可实施。

10. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部经营性商业用房、管理用房，甲方购买的全部固定资产及物业管理的全部档案资料。

11. 按规定办理物业公共责任险。

第六章 物业管理服务质量

第二十五条 乙方须按下列约定，实现目标管理：

1. 房屋外观完好，立面整洁，无破坏，无渗水，无违章。
2. 设施运行无故障停电，设备完好，无故障隐患，保养检修制度完备，保障安全运行。
3. 房屋及设施设备的维修、养护，定期检查，保证正常运行。
4. 公共环境：每天清扫垃圾，保持干净整洁。
5. 绿化：草坪、绿篱、树木定期浇水，施肥，修剪，除虫等养护工作，保持美观整洁。
6. 交通秩序：车辆停放有序，入位停放，无占用消防通道现象，无乱停乱放现象。
7. 保安：定时定点巡视检查，小区内无重大火灾，刑事案件和交通事故。
8. 急修：急修率100%，急修工程不过夜。

第七章 物业管理服务费用

第二十六条 本物业管理服务收费采取包干制。

本合同的物业管理收费按照第十七条规定收取。

1. 对于非住宅房屋（地下储藏室），乙方暂免收物业管理费用。对于商业用房，由甲方、乙方、经营方另行协商议定。
2. 管理服务标准的调整，按照有关规定调整。
3. 业主和物业使用人逾期缴纳物业管理费时，从逾期之日起每天按缴纳管理费的千分之三缴纳滞纳金。

第二十七条 停车管理费由乙方按标准向车位使用人收取，由乙方使用，弥补物业管理服务费不足。

第二十八条 乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其他的特约服务，由当事人按实际发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

第二十九条 房屋的共用部位、共用设施设备、公共场地维修、养护费用。

1. 房屋的共用部位、共用设施设备、市政公用设施和附属建筑物、构筑物及附属配套建筑和设施的中修大修更新改造费用，从公共维修资金中支付。

2. 公共绿地的养护费用，在保养期间由绿化施工方协助养护，更新改造费用从公共维修资金中支付。

第三十条 属小修范围的（即费用在1000元以下）由乙方列入物业收费中支付；属中修大修或更新改造范围的，乙方应先制定计划和预算，再与业主、物业使用人商定后实施。

第八章 违约责任

第三十一条 甲方违反合同第二十三条的约定，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，乙方有权终止合同，造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第三十二条 乙方违反合同第二十四条及第六章的约定，未能达

到的约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十三条 乙方违反本合同第四章约定的，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方将提高收费部分的费用退还，并有权要求乙方将此部分的利息退还甲方。

第九章 附则

第三十四条 小区接入市政自来水之前，不收水费，每户分摊水泵电费，具体收费标准，待乙方接管运行一定时间后进行测算，经甲乙双方协商一致后执行。接入市政自来水后，取消该项收费。

第三十五条 自本合同生效之日起 15 天内，根据甲方委托管理事项办理完交接验收手续。

第三十六条 合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，大多数业主和物业使用人反映良好，经业主委员会同意可续订合同。

第三十七条 双方可对合同条款进行补充，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。

第三十八条 本合同之附件均为合同有效组成部分，本合同及其附件内，空格部分填写的文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。

第三十九条 本合同一式三份,甲乙双方及海淀区土地管理局(备案)各执一份,具有同等法律效力。

第四十条 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,由甲方承担责任并做善后处理。产生质量事故的直接原因,以政府主管部门的鉴定为准。

第四十一条 本合同执行期间,如遇不可抗力,致使本合同无法履行时,双方应按有关法律规定及时协商处理。

第四十二条 本合同在履行中如发生争执,双方应协商解决处理或报请物业行政主管部门进行调解,协商调解不成的,可向海淀区人民法院起诉。

第四十三条 合同期满本合同自然终止,双方如续订合同,应在该合同期满 30 天前向对方提出书面意见。

第四十四条 本合同自签订之日起生效。

甲方盖章



法定代表人签字:
(委托代理人)

地址:

联系电话:

2020年12月5日

乙方盖章



法定代表人签字:
(委托代理人)

地址:

联系电话:

2020年12月6日

