

合同编号: GF-2023-1129-管

供热委托管理框架合同



委托方: 北京国锐房地产开发有限公司

受托方: 北京澳西物业管理有限公司

签订地点: 北京市朝阳区朝阳路68号

供热委托管理框架合同

甲方(委托方):北京国锐房地产开发有限公司

法定代表人:林厚亮

注册地址:北京市北京经济技术开发区凉水河一街37号院87号楼二层

工商注册号:110000002761816

乙方(受托方):北京澳西物业管理有限公司

董事长:叶剑

住所地:北京市朝阳区东四环中路82号2-1座601号

工商注册号:110111006426552

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规,在平等、自愿、协商一致的基础上,甲方(代表甲方及其子公司,包括但不限于甲方集团下属的其他关联公司,包括但不限于北京国隆置业有限公司等)将甲方集团所有的指定物业项目换热站及供暖管网委托乙方进行运行管理,为了明确双方的权利与责任,达成如下一致意见以资共同遵守。

第一条委托运行管理事项

- 1.1甲方将不时指定物业项目冬季供暖换热站及供暖管网委托给乙方进行运行管理。
- 1.2乙方负责换热站及管网的正常运行、维护保养、技术服务等工作,保证供暖质量达到政府规定的标准。

第二条供暖费用的结算

- 2.1本项目小业主缴纳的供暖费中已包含本合同项下工作的管理费用,乙方不得再向甲方主张任何费用。
- 2.2乙方将根据与小业主的个别合同自行向本项目小业主收取每供暖季的供暖费。
- 2.3 甲方应按相关规定向乙方就已移交由乙方管理的空置房支付供暖费,每年度1月31日前以现金支付一次。
- 2.4于本协议日期北京市关于供暖费的收费标准为住宅18至30元/平方米/供暖季;商业18至45元/平方米/供暖季。如有变化按照本地市政府及热力公司相关文件的规定或双方协商确定后执行。惟在任何情况下不得低于(a)其他独立第三方客户于同类服务支付予乙方的价钱及(b)相关适用法律法规所订定之价钱。
- 2.5 乙方向甲方每年度收取的费用上限不应超过下述金额(除非事先经过双方协议修改并符合香港联合交易所有限公司证券上市规则(“上市规则”)的要求和条件):

	2024年1月1日至 2024年12月31日	2025年1月1日至 2025年12月31日	2026年1月1日至 2026年12月31日
金额上限(人民币)	10,000,000	11,000,000	12,100,000

第三条委托经营管理期限

3.1 受制于上市规则的要求(包括但不限于(如适用)乙方之间接控股公司国锐地产有限公司取得香港联合交易所有限公司及其独立股东之批准),本协议有效期自2024年1月1日起至2026年12月31日止。

第四条甲方权利义务

- 4.1 有权要求乙方按合同约定的地点、时间和温度标准供热。
- 4.2 应当按合同约定的期限、方式和金额支付采暖费。对缴费数额有异议的,有权要求乙方予以核对。
- 4.3 应当遵守供热设施安全使用方面的规定,履行《北京市供热采暖管理办法》(以下简称“《办法》”)及本合同其他条款中规定的应当由甲方承担的义务。

第五条乙方权利义务

- 5.1 对甲方委托的供暖换热站及供暖管网进行定期维护。应当按合同约定的地点、时间和温度标准向甲方提供安全、稳定的供热服务,加强运行工况调节,并按北京市的规定定期进行免费室温抽测。
- 5.2 有权按合同约定收取采暖费。
- 5.3 供热前进行供热系统充水、试压、排气及试运行等工作时,应当提前7日发函告知小业主。
- 5.4 按《供热采暖系统管理规范》(DB11/T598-2008)、《供热采暖系统维修管理规范》(DB11/T466-2007)等供热服务标准、规范提供服务,公布值班、报修电话,并在采暖期内安排人员值守。
- 5.5 采暖期内接到小业主报修后,乙方应当在1小时内回复甲方;供热采暖设施出现泄漏等紧急情况的,乙方应当立即处置;出现温度不达标等情况的,乙方应当在6小时内告知甲方处置情况。
- 5.6 履行《办法》及本合同其他条款中规定的应当由乙方承担的义务。
- 5.7 乙方有权要求而甲方有义务提供必要的文件及数据以使乙方及其于香港联合交易所有限公司上市的控股公司能够配合及满足上市规则及审计的要求。

第六条不可抗力

6.1 本合同项下的不可抗力是指有关政府部门已出具证明文件确认为不可抗力的情况，该情况为法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

6.2 受阻一方应在不可抗力事故发生后尽快通知对方，并于事故发生后7天内将有关政府部门出具的证明文件用特快传递寄给对方审阅确认。一旦不可抗力事故影响持续30天以上，双方应通过友好协商解决合同履行事宜。

6.3 若在发生不可抗力前，一方已出现逾期履行合同情形的，该方不得引用不可抗力条款免责。

第七条通知及送达

7.1 本合同项下的通知应以书面形式发出。合同双方均应按合同抬头部分的地址向对方发送书面通知。任何一方改变通讯地址及通讯方式，应在改变后的七十二小时内通知对方。如未接到对方的改变通知，则发往上述地址的通知在下款规定的时间后即应视为已送达。

7.2 如以专人递交方式送达，以收件人接收通知时为送达时间；如通过传真方式送达，则以发出时间为送达时间；若以邮寄方式(含特快专递)送达，并且邮资已付，则邮寄后的第三个工作日为送达时间。

第八条其他

8.1 当停车场区域内发生紧急情况时(如火灾、水灾等),乙方应合理采取应急措施,并及时电话告知甲方真实情况,避免灾害扩大。

8.2 本合同生效后,双方如确有其他未尽事宜,应由双方协商一致后通过书面形式另行约定。本合同的附件构成本合同的不可分割的组成部分,与本合同具有同等法律效力。

8.3 若甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议,双方首先应协商解决,协商不成时,可向合同签订地人民法院提起诉讼。

8.4 本合同自甲乙双方加盖公章之日起生效;本合同一式肆份,甲、乙双方各执贰份,具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方:北京国锐房地产开发有限公司

法定代表人或委托代理人:

日期: 2023 年 11 月 29 日

乙方:北京澳西物业管理有限公司

董事长或委托代理人:

日期: 2023 年 11 月 29 日