

中央美术学院附属实验学校

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）：中央美术学院附属实验学校

地址：北京市朝阳区酒仙桥大山子西里10号

法定代表人：姜源

联系人：贾海燕

联系电话：13718209271

受托方（以下简称乙方）：北京（物业）服务有限公司

地址/通信地址：北京市顺义区空港新城一区9号楼1层138-005

法定代表人：卜东

联系人：原志军

联系电话：18600432445

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《北京市物业管理条例》等相关法律法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方依法选聘乙方为中央美术学院附属实验学校提供物业服务，订立本合同。

第二条 乙方提供服务的受益人为本物业使用人，本物业的全体使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 物业服务事项

第三条 本合同规定的服务范围协商如下：

（一）学校所属四个校区各种日常保洁工作，包括校区综合艺术楼、教学楼、实验楼、办公楼、会议室和学生公寓楼、体育馆等公共区域。

（二）学校机电设备和其他公共设施的维修保养工作，确保设备正常运行（不包含配件及设备本身费用）。

第三章 物业服务质量

第四条 具体的物业服务质量以校方要求为准。双方约定的物业服务标准不

低于《北京市物业管理示范项目考评管理办法》及《北京市物业管理示范项目考评标准及评分细则》（京建发[2010]507号）中“北京市物业管理示范（四星）项目”标准的总体物业服务质量。

第四章 委托管理期限

第五条 物业服务期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

第五章 双方的权利和义务

第六条 甲方的权利和义务

（一）甲方的权利

①审核乙方制定的管理方案和细则；审查乙方制定的有关规章制度；要求乙方提供年度工作报告。

②有权对乙方聘用的各级经理人员及重要岗位的工作人员进行资格审查并决定去留，有权对乙方聘用的其他工作人员提出解聘的建议。

③对乙方工作进行过程监督、结果评定，并提出意见和建议。

④商定乙方提出的管理服务内容、程序及标准。

⑤有权实施工程改造，但事先须书面向乙方通报，以便乙方能够密切配合。

⑥对因乙方责任造成的建筑物、配套设施设施等管理项目的损坏，有权要求乙方赔偿损失。

⑦对乙方工作中出现的失误，有权根据情节轻重做出相应的罚款。可以指派乙方人员完成合同约定范围之外的临时性、突击性工作任务。

（二）甲方的义务

①负责收集、整理物业管理所需的竣工图纸等档案资料，为乙方查阅提供便利条件。

②支持乙方管理人员在委托管理项目规定的范围内行使管理职权。按合同规定，如期支付乙方的物业管理费用。

③协助乙方疏通与物业管理相关的社会关系，创造良好的管理工作环境。

④督促有关部门抓紧解决工程遗留问题及需整改项目的整改工作。

第七条 乙方的权利和义务

（一）乙方的权利

①根据有关法律、法规及甲方的要求，结合甲方实际情况，制定相关管理办

法及管理制度；制定管理计划和管理服务实施细则，使管理工作实现制度化、规范化、科学化目标。

②参照有关规定和甲方协商的管理服务工作的实际情况，计取管理费用。

③依据规章制度，在委托管理项目规定的范围内制止和纠正各类违章行为。

④严格财务管理，建立财务会计制度和审计核算制度，实施成本控制。

（二）乙方的义务

①严格遵守合同规定，依照“诚信”的原则实施管理。

②保证不将甲方任何资料、信息带出甲方。在终止合同前，应与本项目相关的资料、软件移交给甲方。

③根据甲方授权，对相关工作实施管理，确保管理目标实现，承担相应责任，自觉接受甲方的监督检查。

④定期向甲方汇报管理情况，认真听取改进工作的意见和建议。

⑤对员工进行系统培训及考核，接受甲方对其工作人员的专业测试考核，必须保证员工队伍的稳定性，项目经理、专业技术等人员未经甲方同意不得擅自进行调整。

⑥对甲方设施不得擅自占用和改变使用功能，若须改变须报甲方批准。

⑦对外宣传涉及甲方的管理事宜，须经甲方审查批准。

⑧乙方在日常工作中应做到节能降耗，爱护甲方的设施设备，因不当行为造成设施设备损坏的应予以赔偿。

⑨乙方应建立完善的劳动用工制度，做到为所有服务于甲方的员工依法签订劳动合同及办理社会保险，按时发放职工工资及各项福利，依法安排工作和休息时间。乙方不得以双方约定的款项支付流程等为理由迟延发放员工工资。因乙方用工制度不完善、未按时发放员工工资等导致在甲方工作的员工怠工、罢工的，乙方应尽快予以妥善处理并承担全部后果和责任。

⑩乙方物业服务人员在为甲方提供物业服务的过程中，因过错造成甲方或第三人财产损失或人身损害的，乙方依法承担先行赔付责任。乙方所有员工上班时出现的意外安全事故责任由乙方全部承担。

⑪乙方派遣员工变更的，乙方有义务与甲方协商并提前告知甲方且经得甲方同意。乙方做好人员考勤统计，做到人员变更有记录。

⑫乙方物业服务人员应按本合同的规定全员到岗，临时性缺岗由乙方 2 天（48 小时）内补充到位，如若不能到位，将按照缺岗人员工资的 200%进行扣除。因乙方人员缺编对甲方工作造成的一切损失均由乙方承担。

第六章 考核标准

第八条 甲方不定期对本物业项目的相关工作进行考核。考核实行经济惩罚制度，对不合格项进行登记并给予相应的经济处罚。处罚包括单次（一定金额）罚款及对当期应付服务费用金额进行扣除两种类型。

第九条 责任区内卫生没有达到合格规定目标，每次考核扣除¥50 元，并限期整改，整改不合格或预期未整改，扣除¥100 元。

第十条 对规定的工作内容，乙方应按照卫生、设施设备、消防安全、物业使用人等几大类分别建立相应的计划执行、巡视检查、落实措施、突发情况处理等方面的相关记录。没有相关记录的，按甲方要求修改完善相关记录。

第十一条 乙方工作人员与物业使用人发生冲突，情节严重的，乙方必须调离该工作人员。

第七章 物业服务费用

第十二条 乙方物业服务总人员为 14 人，其中四个校区保洁人员共 11 人，电工 3 人。如遇特殊情况另行约定。

物业服务费用总额为¥1053600 元（大写：壹佰零伍万叁仟陆佰元整）。此费用为乙方提供物业服务含税包干的全部费用，除上述费用外，甲方无须再支付任何费用。

如受特殊情况影响，在本合同履行期间发生学校封闭管理、学生不到校等情况，或发生乙方服务人员缺员缺岗等服务不达标情形的，物业服务费用可在本合同约定标准的基础上进行相应的扣减，双方据实结算物业服务费用。

第八章 付款方式

第十三条 合同期限内双方共结算 4 次。（其中 2、8 月不结算）甲方在合同生效后，除 2 月、8 月外，每季度末前向乙方支付物业服务费用（第一季度、第三季度分别支付 210720 元整；第二季度、第四季度分别支付 316080 元整），节假日顺延。乙方收款前应为甲方开具等额正规发票。

如遇年底 11 月校方财政支付系统提前关网，乙方在保证服务质量不变的前

提下，甲方提前支付 12 月物业费。

第九章 履约保证

第十四条 合同签订生效之日起 5 个工作日内，乙方应向甲方提交履约担保，履约担保形式为：履约保证金，担保金额为合同总价的 10%。合同终止后，乙方无重大过错或无违约行为需抵扣履约保证金的情形，甲方须全额无息返还乙方的履约保证金。

第十章 违约责任

第十五条 甲方违反合同约定，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。甲方逾期支付物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日按应交费用万分之五加收违约金。

第十六条 乙方违反本合同约定，未能达到约定的服务、管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期 10 天内，未整改的或整改后仍未达到标准的，甲方有权终止合同，乙方应向甲方支付合同总金额 20% 的违约金；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿；造成物业使用人财产、人身损失的应承担相应的赔偿责任。

第十七条 在任何一方并未违约，合同正常履行情况下，若任何一方提前解除合同，应至少提前 15 天，以书面形式通知对方，双方协商同意，可以解除合同，否则，要求解除合同的一方应以一个月的服务费作为支付对方的赔偿。

第十八条 因乙方工作人员原因，造成服务质量差或引起其他纠纷，造成严重后果的（经确认为乙方责任的），甲方有权单方提前解除本合同，乙方应向甲方支付合同总金额 20% 的违约金；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十九条 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案资料和钥匙，保证所有室内家具设施完好。否则每逾期一日，应向甲方支付合同总金额 1% 的违约金；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十条 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，由甲方承担责任并作善后处理。但如因乙方未尽到维护、

管理职责，导致房屋建筑、设备出现故障或无法正常使用，造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后事宜。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第二十一条 本合同执行期间，如任何一方因不可抗力不能履行合同义务时，可以免除违约责任，但应及时通知另一方，并在合理期间内出具因不可抗力导致合同不能履行的证明。在出现不可抗力的情况下，双方均应采取适当措施减轻损失。任何一方因未采取措施或采取措施不当导致损失扩大的，应当对扩大的损失承担责任，但因一方延迟履行而遭遇不可抗力的不得免责。不可抗力发生后，双方可根据不可抗力的影响协商继续履行或终止本合同。

第二十二条 一方违约导致另一方不得不通过法律手段主张权利的，违约方还应当承担守约方因此而支出的合理费用，包括但不限于律师费、诉讼费、差旅费等。

第十章 法律适用及争议解决方式

第二十三条 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。

第二十四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业服务行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由甲方所在地的人民法院诉讼解决。

第十一章 附则

第二十五条 自本合同生效之日起5天内，根据本合同的物业服务事项，甲乙双方办理完毕交接验收手续。

第二十六条 双方可对本合同的未尽事宜进行协商，以书面形式签订补充协议，并针对某一事项签订专项协议（如保密协议、安全及防火协议等），上述协议及补充协议与本合同具有同等效力，本合同与补充协议不符的，以补充协议为准。

第二十七条 本合同一式伍份，甲方执叁份、乙方执贰份，自双方法定代表人签字并盖章之日起生效，具有同等法律效力。

第二十八条 通知与送达

1、就履行本合同过程中一方向另一方及其合同所列的联系人及项目负责人发出的相关通知、诉求及其他书面文件，均依双方在本协议中所留的地址和联系方式（送达方式包括但不限于：电话、传真、电子邮件、邮寄、快递、挂号信等）为准，一方在本协议中所留的联系方式发生变化的，应当在 5 日内书面通知对方，未通知的，一方按照本协议联系地址发出的相应通知即视为有效通知。

2、甲乙双方指定的项目负责人，在合同履行过程中双方更换联系人的需要及时书面通知对方，否则引起合同不能正常履行的责任由未通知一方承担。

（以下无正文）

甲方：

单位名称（公章）

法定代表人或授权代表：

签约日期：2025. 12. 31

乙方：

单位名称（公章）

法定代表人或授权代表：

卜东

签约日期：2025. 12. 31

10103072

10103072