

合同编号：10-20250501-20260431

物业服务合同

甲方：北京十一中关村科学城学校

乙方：北京百康众达商业管理有限公司

甲方：北京十一中关村科学城学校

(以下简称甲方)

联系人：谢凯

电话：13910197845

乙方：北京百康众达商业管理有限公司

(以下简称乙方)

联系人：孙影

电话：13011060585

根据法律以及相关政策法规规定，结合本项目的具体情况，经双方共同协商，明确权利、义务和经济责任后正式达成如下合同条款，以资共同遵守。

1. 委托对象

1.1 名称：北京十一中关村科学城学校

1.2 地址：北京市海淀区北安河地铁站北 400 米

1.3 建筑面积：约 56566 平方米。

2. 委托内容和委托方式

2.1 委托对象的所有公共区域的清洁，包括但不限于以下区域：包括操场、看台、停车场及教学楼内卫生间、走廊通道、电梯、楼梯、多功能厅、会议室、特色教室等的保洁，不含厨房及餐厅、楼体的外墙面、楼体玻璃外侧的清洗及日常清洁。

2.2 委托的公共设施、设备、水、电、暖的维修、保养、运行和管理工作。

2.3 乙方承包人工、清洁材料，清洁材料是指清扫工具及各种清洁剂、保护剂，但不包含工程维修材料及各种工具，清扫机械、保洁垃圾车、桶、垃圾箱及日常客用品。

3. 服务费用和付款方式

3.1 乙方为甲方承担规定范围内的清洁及维修，乙方提供项目经理 1 人，保洁主管 1 人，保洁领班 2 人，保洁人员 22 人，会议服务人员 1 人，电工、水工、综合维修共 4 人，会计 1 人，助教 1 人，绿化工 3 人，司机 1 人，每月服务费为人民币：262671.70 元，年服务费为人民币：

3152060.41 元。如服务人员工作时间需要调整，甲乙双方可另行协商。甲方向乙方支付的服务费用包括但不限于：物业管理服务人员工资、社会保险、劳保福利、工服、清洁日常耗材、生活垃圾清运到院内指定垃圾站内、办公费用、管理者酬金、税金等乙方履行本合同项下物业服务所需的所有费用。乙方履行本合同项下义务不得另行收取任何费用。

3.2 在实际工作中，如因项目需要进行人员编制的增减，经甲乙双方协商后，相应的费用以补充协议为准。

3.3 依据甲方的委托，需乙方进行合同规定范围以外的临时少量业务需乙方增派人员时，乙方应予配合，且不再另行向甲方收取任何费用。但在合同期间，需要增派人员的事项不超过 2 次，每次增派人员不超过 2 人，每次增派不超过 2 天。

3.4 甲方支付给乙方物业服务费以支票或汇款方式向乙方支付物业服务费，如遇节假日或者财政部门预算延迟支付等特殊情况，付款时间顺延，在支付物业服务费之前，乙方应向甲方提供符合国家规定的正式发票。

3.5 乙方账户信息：

3.6 甲方开票信息：

甲方开票信息发生变更，应当在变更前以书面形式通知乙方；甲方知悉并同意乙方预开的发票不能作为甲方已支付费用的凭证，甲方实际向乙方指定收款账号付款后方视为甲方履行费用支付义务。

4. 合同期限

4.1 本合同自 2025 年 05 月 01 日起至 2026 年 04 月 31 日止，有效期为一年。

本项目预算金额为一年服务期金额，一年合同期届满后，在不改变合同其它条款的情况下，招标人可视服务情况与中标供应商续签合同，续签次数不得超过两次，总服务期限不得超过三年。

5. 甲方的权利和义务

5.1 权利

5.1.1 甲方有权根据合同要求，向乙方提出清扫保洁的质量标准和要求；

5.1.2 甲方有权依据合同要求监督和指导乙方提供的各项服务，对乙方人员的各项工作进行指导、监督、批评、教育，有权书面要求乙方调换不合格的人员。对于甲方提出的书面人员调换要求，乙方不得降低标准，并在五个工作日内完成调换且保证更换后的服务人员符合本合同约定及甲方要求；

5.1.3 甲方有权要求乙方人员身体健康，长相端正，不存在吸毒、赌博等不良嗜好，不存在刑事、行政等违法记录；

5.1.4 甲方有权以书面形式对乙方提出工作合理化建议，乙方需根据实际情况进行调整并达到甲方要求；

5.1.5 甲方有权要求乙方在合同服务范围内不产生额外第三方费用的情况下免费配合完成学校的大型活动的临时清洁作业；

5.1.6 乙方上报的建筑物及室内外设施之破旧、损坏（不含乙方责任）情况，甲方应及时更换。

5.1.7 甲方不承担乙方人员在工作、交通中因各种原因所造成的人身损害赔偿赔偿责任；

5.1.8 乙方所提供消毒液、清洁液等必须为国家合格产品，上级部门如有检查不合格情况，所造成一切后果均由乙方承担，疫情消杀消毒液由甲方负责提供。

5.1.9 有权审核乙方拟定的物业管理制度，依法提出合理化建议并督促乙方健全应有的工作规范、档案，并对乙方工作实施的质量及制度的执行情况进行监督检查；

5.1.10 有权监督乙方对物业合同的履行情况，如果乙方不履行或不完全履行合同条款，甲方有权责令乙方限期改正，如果乙方在甲方规定时间内不予改正或改正结果达不到合同要求，甲方有权视情节严重扣减物业管理费，直至解除合同。

5.2 义务

5.2.1 甲方应提供水、电等设施并保证正常使用的需要；

5.2.2 甲方应提供合理数量、条件的用房存放清洁器、工具及材料；

5.2.3 甲方应按时足额支付乙方物业服务费；

5.2.4 甲方为乙方在此项目工作人员免费提供住宿。

5.2.5 乙方在甲方住宿的人员必须服从甲方关于集体宿舍住宿管理办法的各项规定。

5.2.5 甲方负责本物业共用部位、共用设施设备、更新、改造费用的支出。

5.2.6 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题，处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

5.2.7 甲方有义务为乙方提供履行合同所必须的工程维修材料及各种工具，清扫机械、保洁垃圾车、桶、垃圾箱。

6. 乙方的权利和义务

6.1 权利

6.1.1 乙方有权根据行业操作规范，对管理项目实施正常操作；

6.2 义务

6.2.1 乙方有责任规范工作高空及危险作业流程，如出现乙方工作人员在甲方处工作时出现任何伤亡事故，由乙方承担责任。乙方为甲方提供符合国家卫生标准、保洁人员规定及合同要求的人员和管理，确保甲方场所整洁。乙方应遵照甲方的清洁要求（详见月度物业计划）及时、标准做好甲方学校物业服务工作的责任，否则乙方应承担违约责任；

6.2.2 乙方有义务按照甲方提出的服务标准为甲方提供完善周到的服务；

6.2.3 乙方需保证物业管理与服务工作的质量达到甲方服务标准，及时向甲方及物业使用人通报本物业区域内有关物业服务的重大事项（如水、电、燃气等单位的暂停供应的通知、突发事件等）；

6.2.4 乙方所有工作人员由乙方负责统一着装、衣帽整洁，并培训员工礼貌、

热情为客户服务，不发生不轨行为；

6.2.5 乙方的作业时间在符合国家劳动法的前提下根据甲方的要求确定；

6.2.6 乙方应爱护甲方的建筑物及室内外设施，注意节水节电；

6.2.7 乙方及有关人员，在履行合同的过程中应保守甲方的情报、知识、秘密事项不泄露给第三者；

6.2.8 乙方应根据有关法律法规及本合同的约定，制订本物业的物业管理制度，且根据实际情况，针对不同方面制订专项规章制度，并经甲方审定认可后实施有关规定。

6.2.9 根据有关法律、法规政策及本合同的规定，结合物业管理的实际情况和甲方的需要，开展各项管理活动，但不得通过损害甲方的合法权益来获取不当利益，不得影响甲方正常秩序；

6.2.10 按照本合同及附件的约定履行物业管理责任，如果乙方违反合同，甲方有权要求乙方在规定的时间内进行改正，并有权视情节扣减物业管理费。乙方未能在甲方规定时间内改正的，或乙方同一违约行为出现三次及以上的，或者乙方违约情节严重或给甲方、物业使用人或第三方造成损失的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿给甲方造成的损失。

6.2.11 按月向甲方提交物业管理报告，定期与甲方交流物业管理的工作情况，及时反映工作中存在的问题，双方进行协商解决。

6.2.12 未经甲方事先同意，乙方不得将本合同项下义务的全部或一部分转让、转包、分包给其他人或单位，否则甲方有权解除合同，并要求乙方支付违约金，给甲方造成损失的，乙方还应赔偿给甲方造成的全部损失。

6.2.13 在甲方的配合下，乙方应当确保人员文明使用服务用语，能够为甲方提供本合同约定的综合维修及卫生保洁服务。乙方应确保本合同项下全部人员均持有健康证、所提供服务相关资质证明等，满足相关部门对学校人员的资质、条件及管理要求。

6.2.14 乙方应确保人员上岗能够严格履行职责。保洁人员应认真完成各自负

责区域的清洁卫生，保持地面、墙壁、挂摆件、卫生间清洁干净。

6.2.15 所有人员遇有不能处理的问题时，应立即上报甲方管理人员。对特殊情况来不及上报甲方并可能扩大影响时，确保人员在处理的同时应及时上报甲、乙双方领导。

6.2.16 乙方负责对所有上岗服务人员的日常管理、思想教育和后勤保障。上岗后乙方应继续对服务人员进行思想教育、业务技能培训，确保所有人员遵守法律、法规和甲方各项管理规定。乙方应在本合同履行前向甲方提供服务人员名单，并按照甲方要求制作花名册，提交甲方审核备案。未经甲方书面同意乙方不得擅自调换上述人员。

6.2.17 乙方应满足甲方对人员数量和质量的要求，对不合格的人员按合同约定及时进行调整并不得降低标准。如乙方隐瞒其派出人员不符合本合同要求的相关信息，构成欺诈，甲方有权解除合同，并要求乙方支付违约金并赔偿全部损失。

6.2.18 乙方应经常与甲方保持联系，及时解决乙方人员在工作与管理中存在的问题。对甲方反馈的信息要及时处理，并将处理结果及时告知甲方。乙方之工作人员有服从甲方指定管理人员管理的责任，如出现不服从管理事件，由乙方负责做出处理，并将处理结果报知甲方认可。乙方指定其合同联系人为：**【孙影】**，联系电话：**【13011060585】**。

6.2.19 乙方应确保其提供的人员严格按照本合同相关约定执行日常工作。

6.2.20 对于甲方提供的物品，乙方应妥善保管和使用，如出现丢失或损坏的，应负责赔偿或维修，产生的费用由乙方承担。

6.2.21 乙方负责拟定工作人员岗位职责，交至甲方备案。并对现场工作人员进行管理，做到文明服务、按时到岗、身着统一工作服、佩带胸牌、使用礼貌用语；不乱窜无关区域，不能酒后上岗，不得从事任何有悖公序良俗及善良风俗的行为。。

6.2.22 乙方之工作人员不得在北京十一中关村科学城学校范围内出口秽言、

酗酒、赌博、吸毒、打架及行为不检，倘若发现，甲方可勒令该雇员离开。如因此而引起之损失，乙方须承担所有责任。甲方有权要求乙方支付违约金并赔偿损失，同时甲方有权解除合同。

6.2.23 乙方不得允许其雇员任何时候任何场所向北京十一中关村科学城学校老师、学生索取金钱或礼物（尤其是于农历新年及其它节日）。一经发现，甲方有权解除合同，并要求乙方承担违约责任。

6.2.24 乙方有为所派驻甲方的清洁工作人员签订《劳动合同》、提供国家规定的保险、工资福利及工作制服的全部责任，如因物业服务工作人员而发生各种劳动争议及纠纷，乙方应负责自行解决，甲方对此无须承担任何法律责任，因此给甲方造成费用或损失的，乙方应予以全额赔偿。

6.2.25 如遇有清洁工作人员因病、事假、或其它情况不能上班时，乙方将视情况安排经过培训合格之人员到岗接替，保证合同中的物业服务工作岗位人员人数。不得因上述原因影响正常物业服务服务工作，同时甲方无须就物业服务人员休假而支付任何替班费用。乙方如需调整派驻人员应提前通知甲方，并向甲方提交人员信息及调整申请。未经甲方书面同意，乙方不得擅自调换工作人员。

6.2.26 乙方须定期对内部使用的相关设施、设备及机械进行检修，如因乙方维修不当造成的设施设备故障而给甲方或任何第三方设施设备或财产造成的损失由乙方承担。乙方须赔偿甲方因应付此类索偿遭受之一切损失及所支付之费用。

6.2.27 乙方如未按正规操作程序操作设备，因此造成乙方本身人员、甲方或任何第三方的人身伤亡及其它相关责任，均由乙方承担。乙方须赔偿甲方因应付此类索偿遭受之一切损失及所支付之费用。

6.2.28 乙方有对北京十一中关村科学城学校相关设备、设施安全负责并予以维护的责任。由乙方引起或造成的设备、设施的损坏则由乙方负责修复、赔偿，并需对因此而引致的甲方的损失予以补偿（不包含设备的损毁折旧费）。

6.2.29 乙方必须提供安全设施予工作人员，以保障其工作安全，否则一切后果，概由乙方承担。因此给甲方造成损失的，乙方应予以全额赔偿。

6.2.30 乙方有配合北京十一中关村科学城学校内部相关部门工作及协调与其它部门关系（处理好老师和学生）的责任。

6.2.31 乙方负责为所使用的管理用房内配备必要的家具（包括但不限于办公桌椅、更衣柜、休息桌椅等）并保持环境的干净整洁。

6.2.32 乙方有配合北京十一中关村科学城学校保证门前三包质量的责任。

6.2.33 遇有雨雪天气，乙方有责任免费协助甲方进行扫雪和清理积水。

6.2.34 乙方在正常情况下，应履行本合同及合同内的条款，否则一律视作违约处理。

6.2.35 乙方有责任在每月底前做好下一个月的工作计划时间表，提交甲方审核及监管。

6.2.36 乙方须于本合同签订前向甲方提供一套乙方的管理制度及工作流程在甲方备存，甲方保留对此进行修订的权利，甲方修订后，乙方应遵照执行。

6.2.37 乙方必须要求物业服务员工，在做日常物业服务工作时，遇到天气较好、光线强时，要随时关掉公共区域不必要的照明。

6.2.38 乙方须保证物业服务质量能够符合甲方之合理要求，否则甲方有权向乙方发送如下告知单及扣除相关费用(1)通知；(2)警告；(3)甲方收取乙方当月物业服务费的1%。

6.2.39 乙方应加强工作人员的安全作业意识，定期进行安全教育，做好劳动保护和安全防护工作。乙方所属工作人员在工作过程中发生的工伤事故，由乙方负责，甲方概不负责，因此给甲方造成损失的，乙方应予以全额赔偿。

6.2.40 乙方应要求工作人员要积极参加岗位学习培训，乙方每月要对全体工作人员至少培训两次。

6.2.41 免费服务

(1) 甲方在校园内有不定期的会议，需要乙方组织物业人员配合，乙方要

积极参与配合。

(2) 校园在放寒暑假时，甲方要求乙方组织人员去对楼内窗帘撤挂和会议室、报告厅、公共办公室、活动室、桌椅清洁工作，乙方要做好主动积极安排以上工作。

7 合同的变更、解除和终止：

7.1 合同生效后，即具有法律约束力，任何一方不得随意变更和解除，需要变更或解除合同时，应双方协商一致，达成书面补充协议。

7.2 合同履行期间，如国家政策与合同签订时发生较大变化时，受影响一方可提出变更或解除合同。

7.3 由于不可抗力的原因，使合同无法安全履行或无法履行时，经过双方协商一致，可以变更或解除合同。

7.4 合同到期以前，甲乙双方应提前一个月联系，如双方协商一致可就续签事宜另行签署书面协议。

7.5 甲乙双方中任何一方若在合同期内，经双方协商一致可以解除本合同。

8 违约责任：

8.1 本合同生效后，甲、乙双方均应遵循平等诚信的原则，全面履行各自在本合同项下的义务，任何一方未能履行或未能全部履行本合同项下的义务，应承担违约责任，赔偿对方因此遭受的全部经济损失。

8.2 乙方未按本合同约定及附件确定的标准为甲方提供优质物业服务标准，发现物业问题，每发生一次，甲方有权按月物业费的 1 %向乙方收取违约金。甲方有权从未支付或到期应支付的物业费用中直接扣除此类违约金。发生物业服务问题累计或连续超过 2 次的，甲方有权解除本合同。

8.3 每月由甲方组织师生对合同期限内乙方工作的满意度进行测评，满意度达到 98% (含) 以上为合格，测评不合格 3 次，甲方有权终止服务解除合同。

8.4 甲、乙双方无法定事由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。

8.5 乙方在本合同有效期限内擅自停止物业服务的，甲方可要求乙方继续履行，采取补救措施，前述行为给甲方造成损失的，乙方应当赔偿全部损失。

8.6 如果甲方未按照合同约定的期限足额支付物业服务费用的，乙方有权停止物业服务。每逾期一日，甲方应承担相当于未支付物业服务费用【0.1%】的违约金，逾期超过【60】日的，乙方有权要求解除合同并要求甲方承担相当于合同总额【10%】的违约责任，如果给乙方造成其他损失的，甲方还应承担赔偿责任。

8.7 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

8.8 乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担全部违约责任：

- (1) 由于甲方自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；
- (2) 由于第三方责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；
- (3) 由于本物业既有的建设施工质量原因导致乙方的服务无法达到合同约定的；

8.9 乙方为维护公众、甲方的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件过程中因采取紧急避险措施造成必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

8.10 乙方未能履行或未能全部履行本合同第四条约定的相关义务，甲方有权要求乙方向其支付 2000 元违约金，乙方连续或累计 3 次未能履行或未能全部履行本合同第四条约定的相关义务，甲方有权解除合同，并要求乙方向其支付 1000 元违约金。

8.11 乙方未能按照本合同约定为甲方提供相应的免费服务，甲方有权要求乙方按 1000 元/次的标准向其支付违约金。

8.12 乙方服务人员存在以下行为，应视为严重违约，甲方有权单方解除本合同，并要求乙方承担本合同总金额 20%的违约金，该违约金不足以弥补给

甲方造成的损失，乙方应赔偿甲方全部损失，包括但不限于直接损失、间接损失、维权费用及被第三方追索产生的损失。

- (1) 违反甲方管理制度，扰乱甲方正常教学工作及校园秩序；
- (2) 造成甲方工作人员、学生及第三方身体损伤的；
- (3) 盗窃甲方财物的；
- (4) 损害甲方设施及财产的；
- (5) 未经甲方允许擅自泄露甲方商业秘密及经营秘密的；
- (6) 散布对甲方不利言论损害甲方名誉的；
- (7) 其他损害甲方利益的行为。

8.12 乙方及乙方工作人员在履行本合同义务给自身或任何第三方人身及财产造成损失的，乙方应承担由此产生的全部法律责任，因此给甲方造成损失的，乙方应予以全额赔偿。

8.13 上述因乙方违约而需要向甲方支付的违约金，经双方签字确认甲方可以在服务费用中直接扣除。本协议所述甲方损失包括但不限于：因乙方违约给甲方造成的实际损失；甲方向第三方支付和解金、赔偿金、补偿金；甲方为实现损失所支出的全部差旅费、诉讼费、律师费、保全费等。

9 其他

9.1 本合同一式伍份，甲方执肆份，乙方执壹份，采购中心备案壹份，甲、章之日起生效，均具有同等法乙双方签字并盖律效力。

9.2 本合同未尽事宜，由甲乙双方在诚挚的基础上协商解决发生的问题，因本合同而发生的争执，双方应友好协商解决，如协商未能达成一致，任何一方均可向北京市海淀区人民法院提起诉讼。

9.3 送达条款

任何一方给付对方的合同、通知、函件、法律文件等（合同履行及争议解决过程中均可按照下列方式进行送达），在到达该方于本条确定的地址时生效（EMS 发出之日起 3 日内视为到达）。一方地址或联系方式发生变更的，

应提前书面告知对方。否则任何一方不得以拒收或以地址有误为由免除其法律责任。送达地址为：

甲 方：北京十一中关村科学城学校

地 址：北京市海淀区北安河地铁站北 400 米

联系电话：

乙 方：

地 址：

联系电话：

(以下无正文)

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表

(签字或盖章)：

2015 年 5 月 6 日

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表

(签字或盖章)：

2015 年 6 月 6 日