

合同编号：

北京小学及北京小学广外校区
物业保洁服务合同

(甲方)： 北京小学

(乙方)： 北京首源物业管理有限公司

甲方：北京小学

统一社会信用代码：12110102400821350L

法定代表人：李明新 联系电话：58370202

委托代理人：刘建民 联系电话：13701289898

通讯地址：北京市西城区槐柏树街9号

邮政编码：100053

乙方：北京首源物业管理有限公司

统一社会信用代码：91110102683563696N

法定代表人：马洪延 联系电话：010-63385101

委托代理人：孙李峰 联系电话：18612009139

通讯地址：北京市丰台区菜户营东街甲88号鹏润家园豪苑B座

邮政编码：100054

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，甲方选聘乙方提供物业服务，特订立本合同。

第一部分 物业项目基本情况

第一条 本物业保洁项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

1、名称：北京小学

类型：学校

坐落位置：北京市西城区槐柏树街9号

总建筑面积：43462 m²。

2、名称： 北京小学广外校区

类型： 学校

坐落位置： 北京市西城区广安门外马连道中街 35 号、37 号、33 号

总建筑面积： 17427 m²。

第二条 乙方物业服务项目负责人为： 刘伟，联系电话： 13511050307

第三条 乙方提供的物业保洁服务包括以下内容：为净化校园环境，甲乙双方经平等协商，就校园区域的保洁工作达成一致意见，自愿签订本合同并共同遵守。

第二部分 物业保洁服务内容

第一条 合同期限

本合同期限从 2026 年 2 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

第二条 工作内容

1、乙方根据甲方工作需要，安排项目负责人 1 人、保洁班长 2 人。

2、保洁人数及年龄根据校方实际工作需要配备。保洁形式为日常保洁，保洁时间为甲方的每个工作日。时间早 7 点至晚 17 点。

3、保洁区域：（1）本校保洁服务范围：教学楼楼道、一层大厅、地下一至四层共 21 个卫生间，四层微格教室，二层接待室及两部电梯需要保洁服务。科体楼楼道、一层游泳馆、三层体操馆、五层多功能厅、阶梯教室、一至五层 10 个卫生间及一部电梯需保洁服务。公寓楼篮球馆、一层大厅、二层 3 个小会议室、三层会议室、值班房间，一至三层 6 个卫生间需保洁服务。宿舍楼及综合楼大厅、礼堂、排练厅等根据使用需要安排服务。（2）广外校区保洁服务范围：35 号教学楼楼道大厅、地下一层游泳馆与礼堂、地下一层至四层 10 个卫生间需保洁服务；37 号北楼楼道、电梯、一至四层 8 个卫生间、四楼会议室需要保洁服务；33 号楼一至四层楼道及大厅、一楼会议室、四楼教研室、一至四层 8 个卫生间、两部电梯、外围约 1600 平方米场地卫生需要保洁服务。

4、保洁标准：北京小学卫生保洁服务标准（附后）。

第三条 工作条件与劳动保护

（一）北京小学提供条件

- 1、办公室：本校区提供物业办公室一间；
- 2、学校不提供食宿。
- 3、香皂、洗手液、卫生纸、消毒液、杀虫药剂等均由学校承担。
- 4、学校负担常用清洁用具费用。
- 5、建立保洁劳动安全卫生制度，排除保洁区域内的安全隐患，为乙方提供安全的工作环境。

（二）物业公司需承担费用

- 1、保洁人员工作服装。
- 2、保洁人员劳保用品。
- 3、专业清洗工具：洗地机、刮玻璃器等。
- 4、由于乙方管理责任给业主造成损失的，所产生的费用等。
- 5、乙方严格遵守保洁工作操作规程尤其是高空作业和危险区域工作规程，确保劳动安全的相应费用。

（三）其他相关要求内容：

- 1、合同期限：供应商成交后，与我方签订服务合同，服务期限为自签订合同之日起一年；来年可根据财政规定适情续签或终止合同。
- 2、物业保洁公司需为具备物业保洁服务资格的企业。具有物业管理经验和相关学校物业管理业绩的企业优先，对项目要有明确的认识、定位、服务目标及整体构想，并提供详细阐述针对本项目的服务方案。

3、建立健全各项物业管理档案及各项规章制度、机制。

4、提供派驻项目负责人工作简历（年龄、工作年限、工作业绩，并提供学历、职称、上岗证书、身份证复印件）。人员配备要符合劳动人事管理、培训要求。（组织架构及人员配备、培训和管理）

5、因工作需要甲方安排乙方加班的，乙方以不可预见费形式按比例收取。

第四条 保洁费用

1、2月至12月总费用为 ¥2200191.12元（大写：贰佰贰拾万零壹佰玖拾壹元壹角贰分）。

2、付款时间：保洁服务费实行按季度付款，每季度的服务费即人民币¥550047.78元，大写：伍拾伍万零肆拾柒元柒角捌分。付款前，乙方应提供足额正规发票，甲方在收到发票后5个工作日内付清。

第五条 社会保险费

社会保险费由乙方缴纳；费用计算在人员工资内。

第三部分 甲方的权利与义务

第六条 甲方的权利与义务

1、对校园内的一切公共设施及设备享有所有权，并有对国有资产的保护、使用和监督权。

2、审核乙方拟定的工作计划及规章制度。

3、对乙方的管理实施日常监督检查，每学期进行一次全面综合考核评定。

4、自本合同生效之日起为乙方免费提供服务用房，免费向乙方提供工作时所需的水、电，提供乙方工作时必需的工具、物料及存放地点、临时小休场地。

5、协调处理本合同生效前发生的人员等服务遗留问题。

6、负责收集，整理校园物业管理所需的资料，并将复印件于本合同生效之日起10

日内交给乙方。

7、对乙方工作人员在工作中发生的不文明行为，甲方有权采取措施制止，若因此造成不良后果，追究乙方或直接责任人的责任；对于甲方认为不合格人员，提出更换人员要求。

8、按本合同约定缴纳物业服务费。

9、承担物业管理区域内的能源费用（水、电、燃气、供暖费等）及维修工具、材料费等。

10、甲方可视完成物业管理的优劣向乙方提出奖励意见和处罚意见。

第四部分 乙方的权利与义务

第七条 乙方的权利与义务

1、按照甲方委托的范围和工作内容，制订各项管理办法，规章制度，实施细则，工作标准以约束自身员工，自主开展各项经营服务活动，但不得危害、损害学校、师生的合法权益，获取不当利益。

2、不得将服务项目整体进行转包，乙方将专业项目分包给第三方时，乙方承担分包项目的全部责任。

3、由于乙方原因造成甲方或师生财产损失，由乙方负责赔偿。

4、供应商应提供法定代表人及该项目所有派驻人员均无犯罪记录的承诺函。

5、对于甲方提出的不合格工作人员，进行及时更换。

6、依据本合同约定向甲方收取物业服务费。

7、接受甲方的监督、指导、服从甲方的临时性工作安排，对有关整改的要求要及时进行。

8、每年向甲方公开一次物业服务费用收支账目。

9、遵守甲方的规章制度，每学期末向甲方上交工作总结。

10、若出现非乙方责任造成甲方财产损失的，乙方不负赔偿责任。

11、乙方有权自主考核本合同岗位工作人员的工作能力，有权自主决定本合同岗位工作人员的选用。

12、乙方完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

第五部分 不可抗力及违约责任

第八条 不可抗力

1、由于不可抗拒的因素（如停水，停电）导致甲方无法提供必要的工作条件的，双方应及时协商降低相应工作标准。由于天气恶劣或突发性事件导致工作量增加的，不属于上述不可抗力范围。

2、在本协议履行期间，如遇上级部门政策调整及其他不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第九条 违约责任

1、甲方无正当理由提前终止合同的，已支付物业服务费不予退还。乙方无正当理由提前终止合同的，应赔偿甲方所受经济损失，损失赔偿按合同总价3%每日计算，甲方可从应付物业服务费中扣除。

2、甲方违反本合同导致乙方未能完成规定的工作内容，乙方有权要求甲方在一定期限内给予解决，逾期未解决的，相关责任及损失由甲方承担。

3、乙方违反本合同，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权解除合同。

第六部分 合同的解除与终止

第十条 物业服务合同的解除

1、物业服务合同经合同当事人协商一致，合同可以解除。

2、依本合同约定解除合同，应当提前五日以书面形式通知。

3、有下列情形之一的，甲方可以随时通知乙方解除物业服务合同。

①乙方以暴力、威胁或者非法限制人身自由的手段强迫物业服务人员提供劳动的；

②乙方未按照劳动合同约定向物业服务人员支付劳动报酬或者提供劳动条件的。

4、有下列情形之一的，甲方可以解除物业服务合同，但是应当提前五日以书面形式通知乙方：

①乙方非因不可抗力未按协议约定对甲方进行服务的，且经过甲方催告后7日内仍未更正，或提供正当理由的。

②乙方物业服务人员不能胜任工作，对甲方工作、声誉造成重大影响，经过培训、调整、改进仍不能胜任工作或消除影响的。

③合同订立时所依据的客观情况发生重大变化，致使原合同无法履行。

第十一条 物业服务合同的终止

1、物业服务合同期满的。

2、双方约定的物业服务合同终止条件出现的。

第七部分 争议处理

第十二条 因履行本合同发生争议，甲乙双方协商处理。协商不成，当事人一方要求仲裁的，应当自劳动争议发生之日起六十日内向 西城区 劳动争议仲裁委员会申请仲裁。当事人一方也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁，劳动争议当事人对仲裁裁决不服的，可以自收到仲裁裁决书之日起十五日内向西城区人民法院提起诉讼。

第十三条 其他约定

- 1、甲乙双方指定专人负责双方的沟通协调工作。
- 2、乙方为甲方所提供服务人员档案需在甲方备案，如有人员更换需提前通知甲方。
- 3、突发事件紧急预案由甲乙双方共同确定。
- 4、乙方人员在提供服务期间，由于非甲方原因导致的人身财产损害损失，甲方不承担任何责任。

5、合同履行地：北京市西城区

第十四条 通知、送达

- 1、本协议中记录的电话号码、地址、电子邮箱均为有效的联系方式，双方的通知、函、短信等文书，均可按照上述地址或联系方式向对方送达，一经送达即产生法律效力。
- 2、本协议中记录的电话号码、地址、电子邮箱如有变更，应及时通知另一方，因未通知到另一方或信息不详的，文书发出日即为收到送达日。

第十五条 本合同一式四份，甲乙双方各执二份。本合同自双方签字之日起生效。

甲方：(盖章) 北京小学

乙方：(签章) 北京首源物业管理有限公司

法定代表人：_____ (签字)

法定代表人：_____ (签字)

委托代理人：_____ (签字)

委托代理人：_____ (签字)

签订日期： 2026 年 1 月 28 日

附：

岗位形

与假
俭的
象。

一、

1. 什

2. 人

二、

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

1.