

北京市育才学校通州分校 物业管理服务合同

甲方：北京市育才学校通州分校

乙方：北京沃邦尼物业管理有限公司

二〇二六年



物业管理服务合同

甲 方：北京市育才学校通州分校

通讯地址：北京市通州区梨园镇群芳中二街3号

乙 方：北京沃邦尼物业管理有限公司

通讯地址：北京市通州区群芳三园北区6-3号

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国消费者权益保护法》《北京市物业管理条例》等有关法律、法规和规章的相关规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就甲方聘请乙方为学校提供物业管理服务事宜，订立本合同。

一、物业管理服务项目

校园建筑面积47329.72平方米的公共环境、场所的低位保洁服务和物业管理工作。

1、校园教学楼、校园区域保洁服务（仅限校内公共区域，不含2米以上高空区域和学生教室及教职工办公室）。

2、公共设施、设备的维修、保养运行和管理（按甲方要求完成甲方安排的日常小修服务）。

3、门窗清洁保养维修服务

4、水电的供应、维修管理与服务工作（含高压配电室值守）。

5、校园绿化养护服务，包括：绿地植物养护及卫生、景观及水系等的维护等工作（不含：移栽、种植、绿化垃圾外运）。

6、会议服务

7、固定资产管理服务

8、保洁服务所产生的物料及工具费用由乙方负责。

二、服务期限

服务期限：2026年1月6日至2026年12月31日。

三、费用及付款方式

本合同物业服务费总金额¥1807022.53元（大写：壹佰捌拾万零柒仟零贰拾

贰元伍角叁分)。

- 注： 1. 以上费用不含垃圾外运费。
2. 以上费用不含化粪池清掏费用。
3. 以上费用不含外立面的清洗费用。
4. 以上费用不含能源费用。

物业服务费甲方按季度支付，本合同期内共结算物业服务费四次，前三次结算在每季度结束后完成支付，第四次结算在2026年12月31日前完成支付，每季度支付金额分别为：第一季度451755.64元；第二季度451755.63元；第三季度451755.63元，第四季度451755.63元。乙方向甲方开具正式增值税发票，甲方在收到发票后一次性向乙方支付发票开具的全部费用。

支付方式：支票或转账。

1. 遇到国家政策调整，及时和甲方沟通并相应调整物业管理服务结算费用。
2. 乙方应在甲方付款前先开具相应的发票，因乙方未及时开票导致甲方延迟付款，甲方不承担违约责任。
3. 如因上级财政资金拨付延迟，造成甲方延迟付款，不视为甲方违约。

四、服务标准及要求

1、环境卫生工作标准

(1) 道路环境应整洁。清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。

(2) 地沟、排水设施应通畅，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂物。各井口盖完好。

(3) 卫生间应保持干净整洁，无异味、无蚊蝇、无粪便、无污水外溢。

(4) 院内垃圾应日产日清无暴露垃圾，无卫生死角。垃圾箱及果皮箱应完好清洁周围地面无杂物污渍。

(5) 建筑物内外无乱写、乱划、乱粘贴，公共设施、牌匾、路标、雕塑、亭廊、定期擦拭，保持清洁。

(6) 校园主要干道的地面卫生在每日早7：30以前清扫完毕。公共场所定期清扫，保持清洁。上课期间不得有任何影响授课的清扫活动。

(7) 冬季下雪时应在师生到校前及时清理院内主要干道的积雪，保证道路通畅和安全。

2、公共场所维护工作

(1) 各楼道地面清洁、门窗、玻璃、纱窗、小五金齐全完好，墙裙、楼道灯的照明保持完好。

(2) 要保证全校正常供水、供电、供暖工作。水、电、暖设备完好，服务维修及时到位，建立维修记录台账。

(3) 高压值班人员应24小时值班。要制定应急处置方案。确保服务安全、到位。

3、服务人员安排、职责及素质要求

(1) 项目经理1名：负责整个校园的物业、保洁的管理工作，及校方安排的其他工作的协调，要求三年以上同岗位管理经验，身体健康，无不良记录。

(2) 工程主管1名：负责协助项目经理工作，具有三年以上同岗位工作经验，持有上岗作业证书，身体健康，无不良记录。

(3) 室内保洁员17名：负责校园室内保洁工作，至少具有三年以上相关工作经验并经公司培训后方可上岗，身体健康，无不良记录。

(4) 综合维修工4名：负责校园内的水、电、暖的日常小型维修工作，至少具有三年以上相关工作经验，形象气质温和、礼貌。

(5) 高压值守人员4名：相关人员要求必须具有高压电工运行作业资质，身体健康，无不良记录。

(6) 特种设备安全管理人员1名：具有大学专科（含）以上学历，年龄在40周岁（含）以下，具有特种设备安全管理证书。

(7) 垃圾清运及室外保洁3名：负责校园室外保洁工作，至少具有三年以上相关工作经验并经公司培训后方可上岗，身体健康，无不良记录。

(8) 绿化工3名：负责校园绿化工作，至少具有三年以上相关工作经验，身体健康，无不良记录。

五、甲乙双方的权利义务

1、甲方权利义务

(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) 负责对乙方管理与服务进行工作监督。

(3) 负责按规定向乙方支付物业经费。

(4) 负责免费为乙方提供办公室、员工休息室、存放物料的库房、工具存放间。便于乙方作业和管理。

(5) 负责提供校园内垃圾箱、垃圾桶并摆放到位，及垃圾外运和化粪池的清理与外运事宜。

(6) 如乙方工作人员的素质不符合甲方工作要求，甲方有权要求乙方更换。

2、乙方权利义务

(1) 乙方在规定的合同期内，根据甲方的要求，向甲方提供合同文件承诺服务范围内的相关服务。乙方有权拒绝甲方提出的超出合同文件约定的服务要求。

(2) 乙方有义务根据甲方的授权和法律法规及本协议的约定，在规定区域内提供物业管理或专业服务。

(3) 乙方应依法向甲方开具发票，对甲方虚开发票的要求有权拒绝。

(4) 乙方应在协议期间，按照本协议的规定与甲方协商签订服务合同，并保证严格履行合同价格，不得向甲方收取超过合同外的费用。

(5) 乙方的服务质量要符合与甲方签订的合同要求，乙方不得因价格优惠而减少服务项目、降低服务质量；乙方服务质量不符合规定或者约定应积极进行补救。

(6) 乙方在服务合同履行期间，不得随意变动服务人员，并确保到岗人员数量。服务人员均须提供相关身体健康证明，操作人员应持有相应的岗位资格证书。

(7) 乙方在服务合同终止前不得停止服务，服务合同届满，甲方不在接受乙方物业管理或专业服务的，乙方不得强行提供服务，不得以事实服务为由向甲方收取服务费用。

(8) 对校内的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能，如需要改变应经甲方同意后方可实施。

(9) 定期向甲方通报工作情况，对甲方提出的合理的整改意见有义务执行。

(10) 不得将本物业管理内容责任转移给第三方经营。

(11) 乙方负责保洁所需的用具、消耗品物料的费用。

(12) 人员在工作中应做到文明礼貌，态度和蔼，语言规范，统一着装上岗。

(13) 如遇甲方单位内抢险等不可预知的紧急突发事件，乙方的工作人员应无条件配合。

(14) 如遇雨雪天乙方应保持楼内干净利落，并清除外路面积雪。

(15) 乙方应做到对本服务区产生的生活垃圾做到日产日清，定期对楼内公共区域进行消毒。

六、违约赔偿

1、甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权视不同情况限期向甲方提出解决意见（双方协商）。如逾期仍未解决，乙方有权中止合同，所造成乙方经济损失由甲方予以经济赔偿。

2、乙方违反合同所规定的内容或未达到的服务标准，或师生员工反映强烈且不能及时解决的，甲方有权要求乙方限期改正（双方协商），如逾期不改，甲方有权终止本合同。另行安排其它物业管理机构替代。给甲方造成的经济损失，乙方应给予赔偿，包括但不限于甲方直接损失商誉损失、第三方索赔等”

七、合同争议的解决

因合同履行中发生的争议，合同当事人双方可通过协商解决。协商不成的，可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

八、合同终止

乙方未按合同约定履行义务，甲方向乙方发出违约通知后7天内，未能纠正其过失，甲方有权终止合同。

九、合同生效及其它

1、合同在双方签字盖章后生效。

2、本合同未尽事宜由双方协商解决，并以书面协议签定补充协议。补充协议与本协议有同等效力。

3、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，为双方签字盖章页)

甲方签章：

法定代表人/

(委托代理人)：

2026年1月6日



柳心楚

乙方签章：

法定代表人/

(委托代理人)：

2026年1月6日





营业执照
(副本)(1-1)

统一社会信用代码
91110112MA006FWB4L

名称 北京沃邦尼物业管理有限公司

类型 有限责任公司(自然人独资)

法定代表人 王艳

圍范管經

注册资本 300万元

成立日期 2016年06月24日

住所 北京市通州区临河里街道净园15号楼2层468

关
机
记
登

2024年11月29日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

北京市通州区人民政府采购中心 中标通知书

SZYGCG11011225210200017880-XM001-147097

北京沃邦尼物业管理有限公司:

物业(标段编号: 11011225210200017880-XM001-1)评标工作已结束。根据招标文件的规定及评标委员会的评审结果,经北京市育才学校通州分校确认,贵公司为该项目中标人

中标金额: 人民币1807022.53元。

请贵公司接到通知后,及时与招标人联系办理签订合同等事宜。

特此通知。

北京市通州区人民政府采购中心

2025-12-31 09:42:23

