

# 物业服务合同

甲方：北京市海淀区第二实验小学安宁分校

法定代表人：郭红霞 联系电话：

通讯地址：北京市海淀区清河安宁庄东路1号

邮政编码：100089

乙方：北京满天星物业管理有限责任公司

营业执照注册号：911101057000106482

法定代表人：赵清 联系电话：13911605337

委托代理人：徐克岩 联系电话：18519030000

通讯地址：北京市朝阳区左家庄北里56号楼4层1单元401内413

邮政编码：100028

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，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就乙方为甲方提供物业服务的有关事宜，协商订立本合同。

## 第一部分 物业项目基本情况

第一条 本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称：2026年北京市海淀区第二实验小学安宁分校物业管理服务项目

类型：事业单位（小学）

服务地点：北京市海淀区第二实验小学安宁分校

坐落位置：北京市海淀区安宁庄东路1号院

总建筑面积：20258.07平方米。

## 第二条 物业管理区域四至：

东至：校园围墙

南至：校园围墙

西至：校园围墙

北至：校园围墙

第三条 物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤等。物业服务用房建筑面积为 90.51 平方米，位于：安宁分校。

## 第二部分 物业服务事项及期限

第四条 乙方指定物业服务项目负责人为：徐克岩，联系电话：18519038888。乙方更换项目负责人的，应当提前 15 日书面告知甲方。乙方派驻到甲方的物业服务人员应未受到过任何刑事处罚，无吸毒、赌博等不良行为，具有履行本合同义务的必要资质，乙方应主动向甲方提供相关证明作为合同的附件。物业服务人员人数应当足够完成本合同约定工作。乙方向甲方派出员工共计 20 名，项目负责人 1 名，综合维修人员 2 名，电工 1 名，客服 1 名，绿化养护人员 1 名，保洁员 14 名。

第五条 乙方应当提供物业服务包括以下内容：

1. 保洁卫生工作
2. 综合维修工作
3. 室外绿化养护
4. 消毒工作及学校临时安排的其它工作。

第六条 物业服务期限自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，共计 12 个月。本项目合同期届满后，在不改变合同其它条款的情况下，甲方可与乙方续签合同。续签次数不得超过两次，总服务期限不超过三年。

## 第三部分 物业服务标准

第七条 乙方按约定的标准提供物业服务。

## 第四部分 物业服务费用

第八条 本物业管理区域内的物业服务费用：   元/平方米·月。

第九条 本物业区域物业服务收费为包干制。

## 第十条 费用及支付

1. 物业服务费用共计：人民币 1814741.16 元（含税），大写：壹佰捌拾壹万肆仟柒佰肆拾壹元壹角陆分，该费用包括乙方为履行本合同所涉及的全部费用，包

括但不限于人工费、管理费、税费等，除此费用外，甲方无需再向乙方支付其他任何费用；

甲方分四次支付物业服务费，第一次于 2026 年 3 月 20 日前支付 453685.29 元（含税）大写：肆拾伍万叁仟陆佰捌拾伍元贰角玖分；第二次于 2026 年 6 月 20 日前支付 453685.29 元（含税）大写：肆拾伍万叁仟陆佰捌拾伍元贰角玖分；第三次于 2026 年 9 月 20 日前支付 453685.29 元（含税）大写：肆拾伍万叁仟陆佰捌拾伍元贰角玖分；第四次于 2026 年 12 月 20 日前支付 453685.29 元（含税）大写：肆拾伍万叁仟陆佰捌拾伍元贰角玖分。甲方支付前，乙方应向甲方开具符合规定的等额发票。否则，甲方有权拒绝付款且无需承担任何违约责任。

2. 实行包干制的，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担；乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务内容。

第十一条 物业服务收费其他方式：\_\_\_\_\_。

第十二条 乙方提供其他特约服务的，应当与甲方签订特约服务协议，服务事项、标准及费用由双方在特约服务协议中约定。

## 第五部分 权利与义务

### 第十三条 甲方的权利义务

1. 要求乙方按照本合同约定提供服务；
2. 监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利，有权对不称职之物业服务人员提出更换要求的权利；
3. 审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施；
4. 遵守物业管理区域内设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等以及应对突发事件等方面的制度要求；
5. 提供工作必要的设备、材料、工具及备品备件，配合乙方实施物业管理；
6. 根据本合同的约定按时足额支付物业服务费；
7. 履行房屋安全主体责任及使用责任；
8. 有关法律、法规和当事人约定的其他权利义务。

### 第十四条 乙方的权利义务

1. 根据国家和本市规定的标准、规范及本合同的约定提供物业服务，并收取物业

费；

2. 及时向甲方书面告知安全、合理使用物业的注意事项；
3. 定期听取甲方的意见和建议，接受甲方监督，改进和完善服务；
4. 发现有安全风险隐患的，及时设置警示标志，采取措施排除隐患或者书面向甲方及有关专业机构报告；
5. 妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，并做好信息保密工作；
6. 不得擅自占用、挖掘本物业管理区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当书面征得甲方同意，按规定办理相关手续，制定施工方案及时恢复原状；
7. 乙方在提供物业服务期间，因乙方原因，造成人员伤害或财产损失，由乙方承担责任；
8. 乙方应与为甲方提供服务的乙方人员建立劳动关系，并为其缴纳社会保险、保证按时发放工资或支付报酬，如因为甲方提供服务的乙方人员而发生各种劳动争议或因履行本合同义务导致的一切自身或甲方师生人身及财产纠纷，乙方应负责自行解决，甲方对此无须承担任何法律责任，如因此给甲方或甲方师生造成损失的，乙方予以全额赔偿；
9. 若乙方人员在履行合同义务时发生的工伤（包括其在往返途中所遭受的任何伤害）、意外伤害均由乙方承担责任，与甲方无关。乙方人员在甲方处服务突发疾病由乙方负责，与甲方无关。
10. 乙方物业服务人员需服从甲方管理人员管理，如出现不服从管理事端，由乙方负责做出处理，并将处理结果书面告知甲方；
11. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

## 第六部分 合同终止

第十五条 合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，可协商签订新的合同。

第十六条 本合同期限届满前，甲方决定继续聘用乙方的，应当在期满前的 2 个月书面通知乙方；乙方自接到续约通知 7 日内回复甲方。

第十七条 本合同终止后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同约定提供物业服务，在此期间的物业服务费按本合同约定的标准支付。不足一

个月的按一个月计。

第十八条 乙方自收到甲方不再续约的通知之日起三十日内履行下列交接义务，并退出物业管理区域：

1. 移交物业设施设备、场地等；
2. 物业查验交接以及移交相关档案资料等；
3. 甲乙双方结清预收、代收的相关费用，包括物业费的清算、对外签订的各种协议的执行等；
4. 移交物业服务用房、物业服务的相关资料；

在办理交接至撤出物业管理区域期间，乙方应当负责维持正常的物业管理秩序。

#### 第七部分 违约责任

第十九条 乙方未按照本合同约定的质量标准和时间提供服务，甲方有权要求乙方限期整改，整改期限届满后，乙方提供的服务仍不符合约定的，甲方有权单方解除合同，造成甲方经济损失的，乙方应赔偿甲方的实际损失，包括但不限于律师费、诉讼费、交通食宿费等。

第二十条 乙方在服务期限内擅自撤出的，应当按照合同总金额 5%向甲方支付违约金。违约金不足以弥补甲方损失（包括但不限于调查费、检测费、鉴定费、律师费等）的，乙方还应补足损失；乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的，应当按照合同总金额 0.05%/日的标准，向甲方支付违约金。拒不撤出超过 10 日的，应向甲方承担合同总金额 5%的违约金。前述行为给甲方造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

第二十一条 除本合同另有约定外，其他违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

乙方在合同履行中，对甲方设施、设备等造成损坏的，应向甲方承担修复或赔偿责任。

第二十二条 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。主张不可抗力的一方，应在不可抗力事件发生之日起 15 日内，向另一方出具政府部门出具的凭证。

第二十三条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命等其他突发事件，甲乙方应协助公安机关或应

急管理部门执行任务。

#### 第八部分 争议解决

第二十四条 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商的方式解决；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，任何一方均可向北京市海淀区人民法院提起诉讼。

#### 第九部分 附 则

第二十五条 对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。

第二十六条 本合同正本连同附件一式【陆】份，甲方执【叁】份，乙方执【贰】份，政采中心执【壹】份，具有同等法律效力。

第二十七条 本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

第二十八条 其他约定：无。

甲方：北京市海淀区第二实验小学安宁分校 乙方：北京满天星物业管理有限责任公司

法定代表人

或授权代表：

2016年1月1日

责任公司  
法定代表人

或授权代表：

2016年1月1日

赵清  
之印

北京市海淀区第二实验小学安宁分校