

北京市朝阳区朝花幼儿园物业服务项目服务合同书

甲方：北京市朝阳区职工大学

乙方：北京安润物业服务有限公司

甲方经公开招标确定乙方为服务方，甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其他相关法律法规之规定，在平等、自愿、公平、诚实信用的基础上，经协商一致，签订《北京市朝阳区朝花幼儿园物业服务项目服务合同书》（以下简称合同）。

一、物业服务基本情况

1. 物业服务园所名称：北京市朝阳区朝花幼儿园 17 址园所。
2. 物业类型：幼儿园

二、物业服务事项及要求

1. 室内外公共区域、卫生间的日常清洁、消毒消杀等工作，提供卫生清洁耗材，达到园所工作需求，整洁、无异味。
2. 上下水、电路、照明日常维修工作，零部件的更换定期巡视维护，遇到紧急情况，第一时间应急抢修，确保保障到位。
3. 供暖季园区锅炉运行、供暖、锅炉房值守等；
4. 园区冬季扫雪铲冰、物品搬运、临时勤务等工作；
5. 设备设施的维修任务，专业、及时达到园所工作要求。
6. 绿植、草坪修剪等要维护到位。
7. 园所交办的其他临时性后勤保障服务工作，服从指挥、积极配合。

三、合同有效期限及终止条件

1. 服务期限为：自 2026 年 2 月 1 日始至 2026 年 12 月 31 日止。甲乙双方约定自本合同生效之日起三日内，办理本合同项目接管验收手续。
2. 合同的终止：本合同出现下列情况时终止：
 - (1) 期限届满时自行终止；
 - (2) 有下列情形之一的，甲方有权解除本合同：

- ① 乙方违反本合同的相关规定，不服从甲方管理；
- ② 因乙方原因发生有较大影响的安全事故；
- ③ 园所以对物业服务特别不满意并提出更换物业要求，以书面或邮件为准；
- ④ 发生不可抗力，导致合同履行无法继续履行的；

四、履约保证

1. 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，履约担保有两种形式：1、履约保证金；2、金融机构、担保机构出具的保函，履约保证金或保函担保金额为合同总价的10%。

2. 如乙方未能履行合同规定的相关义务，甲方有权以履约保证金或保函的形式得到补偿。乙方应在保函担保或履约保证金扣除后的七个工作日内补足被扣除部分，并以此作为合同延续的先决条件。

3. 如保函或履约保证金不足以补偿乙方给甲方造成的损失，甲方有权要求乙方按实际发生的损失赔偿。乙方拒绝进行赔偿的，甲方有权没收其全部履约保证金，并有权采取包括法律诉讼等一切合法手段要求乙方承担赔偿责任，并终止合同；由此造成的合同违约责任由乙方承担。

4. 合同在履行过程中终止，甲方有优先获得履约保证金赔偿或保函担保赔偿的权利。

5. 合同终止后，乙方无重大过错或无违约行为需要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。

五、物业服务费及支付方式

1. 物业服务费上限额度为人民币大写：壹佰伍拾壹万壹仟零玖拾叁元捌角壹分整（人民币小写：1,511,093.81元。）

2. 结算方式为据实结算，每季度末以电汇或支票的形式结算物业费用。乙方向甲方开具等额正式发票。

3. 乙方收款账户信息

公司名称：北京安润物业服务有限公司

税号：911101020741115042

地址：北京市西城区广安门南顺城街1号院3号楼101

电话：13911096996

开户行：北京银行股份有限公司滨河路支行

账号：01090505600120109063469

六、甲方的权利与义务

1. 甲方有权审定乙方制定的物业管理服务工作计划及各项规章制度，检查监督乙方工作的实施及制度的执行情况，安排乙方做好物业服务工作。对于乙方违反合同，规章的行为，因乙方管理失职、维修工人专业性不强、态度恶劣等造成不良后果的，甲方有权解除合同，后果乙方自行承担。

2. 协助乙方实施改进工作质量所采取的措施。

3. 按时支付乙方的物业服务费用。

4. 负责免费提供乙方维修人员工作餐。

5. 甲方提供必要的支持，协助乙方开展物业服务。

七、乙方的权利与义务

1. 乙方接受甲方对物业服务质量的监督和管理，对不合格项目的整改应及时、到位。对甲方的投诉，乙方应按公司制度给予责任人相应的处罚。

2. 乙方可选聘专业公司承担本物业的专项业务，保证专项业务服务质量达到国家或行业标准，其中以较高标准为准；但不得将本物业的管理责任转让给第三方。

3. 对甲方的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。

4. 负责对各岗位人员进行岗前及岗中服务技能、服务意识的培训。所有服务人员必需到朝阳区妇幼保健院取得健康证，特种作业必须持证上岗（如电工证等）。

5. 乙方对违反物业管理制度和法规的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、提请有关部门进行处理等措施。

6. 乙方物业服务人员应做到服从甲方管理，自觉遵守劳动纪律和甲方的各项规章制度，认真做好各项物业管理服务工作。

7. 应建立完善的劳动用工制度，工作管理制度、岗位责任制、工作标准，并符合国家管理相关规定。

8. 乙方负责人应保证每周至少进行一次全面巡查，并保持与甲方负责人的沟通，保留检查记录和维修记录。

9. 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。

10. 乙方必须保证所提供的全部资料和信息是真实可靠的，由于乙方提供虚

假信息和资料给甲方造成的损失，全部由乙方承担。

八、违约责任

1. 由于乙方违反本合同的约定，未能达到约定的服务标准，甲方有权书面要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权解除合同。因此造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

2. 由于甲方违反本合同的约定，使乙方未完成合同约定的工作标准，乙方不承担未达到工作标准的责任。

3. 如遇上级单位检查或指导工作，因员工的劳动防护用品方面出现的问题经分析确实为乙方原因的，由乙方负全责。

4. 甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付相关于一个月物业服务费的违约金。

5. 如甲方未按约定时间支付物业服务费或相关费用，则甲方每延迟 1 个月应支付物业费的千分之五/日的标准向乙方支付违约金。

6. 经双方确认属乙方责任给甲方造成重大经济损失时，甲方有权提前终止合同，并通过法律途径追究乙方责任。

7. 因乙方及乙方工作人员故意或过失导致甲方所属人员遭受人身财产损失的，乙方承担由此产生的全部责任。

8. 在合同终止后，甲方要求乙方移交物业管理权、撤出本物业和移交管理用房及有关资料，乙方拒绝的，每逾期一日应向甲方支付委托期限内物业管理总费用的千分之五的违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

9. 在不可预见情况下，如发生漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方应采取紧急避险措施。如因乙方未能采取紧急避险措施造成财产损失的，甲乙双方按有关法律规定处理。

10. 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，包括但不限于诉讼费、律师费、交通通讯及其他支出费用等。

九、争议解决方式

本合同在履行中如发生争议，双方应友好协商解决，协商不成的，双方可向甲方所在地人民法院提请诉讼。

十、附则：

1. 本合同壹式肆份，自双方签字并盖章之日起生效。甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

2. 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

3. 合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在合同期满前 30 日内，共同协商续订事宜。

甲方：北京市朝阳区职工大学



地址：

法定代表人或授权代表：蔡芳

日期：2026年1月21日

乙方：



地址：

法定代表人或授权代表：石国利

日期：2026年1月21日

园区明细：

序号	片区	校址名称
1	东坝片区	北京市朝阳区朝花幼儿园（金泽园）
2		北京市朝阳区朝花幼儿园（朝新嘉园园）
3		北京市朝阳区朝花幼儿园（朝阳新城园）
4		北京市朝阳区朝花幼儿园（福润四季园）
5		北京市朝阳区朝花幼儿园（单店园）
6		北京市朝阳区朝花幼儿园（丽湾园）
7		北京市朝阳区朝花幼儿园（锦安园）
8		北京市朝阳区朝花幼儿园（金泰园）
9		北京市朝阳区朝花幼儿园(高杨树园)
10	南片区	北京市朝阳区朝花幼儿园（小红门园）
11		北京市朝阳区朝花幼儿园（双合西园）
12		北京市朝阳区朝花幼儿园（双合东园）
13		北京市朝阳区朝花幼儿园（御景园）
14		北京市朝阳区朝花幼儿园（北焦园）
15		北京市朝阳区朝花幼儿园（绿城园）
16		北京市朝阳区朝花幼儿园(翠成园)
17		北京市朝阳区朝花幼儿园(朝丰园)