

物业服务合同

甲方：北京市朝阳区垂杨柳中心小学

乙方：北京云石鼎盛物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及国家、地方相关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，经甲乙双方友好协商，甲方将北京市朝阳区垂杨柳中心小学保洁服务方面的工作委托给乙方，乙方将通过严格科学的管理，热情优质的服务为学校的教学和生活创造整洁、安全、宁静、便捷、及时、可靠的环境，为此双方达成如下协议，双方自愿遵守。

第一条、物业基本情况

物业类型：学校保洁

保洁人数：39人（其中男性8人），年龄男性50岁以下

地 址：北京市朝阳区垂杨柳中心小学

第二条、委托服务的主要事项

1. 卫生清洁的服务和管理：校区的楼内公共区域卫生保洁服务、院子的清洁卫生服务及门前三包所涉及的项目卫生服务。

2. 其它委托事项：玻璃擦拭、窗帘、操场清洗等其他服务。根据学校具体要求，制定相应的工作标准和费用明细，费用另行计算，不在本合同之内。

第三条、双方的权利和义务

一、甲方的权利和义务

1. 甲方须免费保证乙方工作期间的水电供应，保证所使用的设施完好，如有破损或堵塞，要及时维修和疏通，不得影响乙方正常工作，如不修缮，影响保洁质量责任在甲方，乙方不负责。
2. 甲方如需乙方为其提供承包合同以外服务时，至少提前 2 天通知乙方，以便乙方做好充分准备。
3. 甲方必须按时让乙方进入现场，乙方人员必须准时进入现场并保证按时完成每天的正常工作。
4. 甲方须派专人联系，协调，检查，验收乙方的工作，甲方如对乙方的承包服务内容有的变动时，可直接和乙方主管联系，由乙方主管根据甲方的要求进行安排，甲乙双方不得无故妨碍对方的正常工作。
5. 甲方要按约定及时支付给乙方保洁服务费。
6. 尊重乙方工作人员，不得侮辱歧视乙方员工。
7. 协调、处理本合同生效前发生的管理和服务遗留问题。
8. 如甲方遇有大型活动，费用超出本合同之外，甲方需另外支付相关费用，具体情况甲乙双方可协商解决。
9. 甲方不得让乙方工作人员做超出自己能力之外或有危险的工作，如强行让做，出现任何事故，由甲方自行承担，乙方不负责任。

二、乙方的权利和义务

1. 乙方要安排一位经验丰富的驻地主管，以便和甲方就工作问题及时沟通，同时督促检查员工的日常工作，认真填写各项检查记录，

确保服务质量。

2. 在确保工作质量的前提下，乙方有权对自己的员工进行调动，任职和免职。

3. 乙方会定期对服务人员进行安全、消杀、内保、防火、防盗的知识和教育和各种技能的培训，乙方人员必须遵守甲方的各项规章制度。

4. 乙方在工作区域内清理的垃圾属于废弃物，乙方有义务将其全部清理到指定的垃圾场所。

5. 对甲方提出的合理的整改意见有义务执行。

6. 未经甲方同意不得将本清洁服务内容和责任转移给第三方。

7. 保守在工作中知晓的甲方秘密。遵守甲方的各项规章制度。接受甲方监督，听取甲方对乙方有利改善工作的安排。不得从事任何违法违规活动。

8. 不得擅自占用公用设施和改变使用功能，如需在本清洁项目内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意后报有关部门批准方可实施。

9. 本合同终止时乙方必须向甲方移交甲方的财产、物品以及清洁的全部档案资料。

10. 乙方应建立完善的劳动用工制度，按时发放职工工资及各项福利，依法安排工作和休息时间。乙方不得以双方约定的款项支付流程等为理由迟延发放员工工资。因乙方用工制度不完善导致在甲方工作的员工怠工、罢工的，乙方应尽快予以妥善处理并承担全部后果和责任。

11. 乙方保洁服务人员在为甲方提供物业服务的过程中，因过错造成第三人财产损失或人身损害的，乙方依法承担先行赔付责任；乙方所有员工上班时出现的意外安全事故责任由乙方全部承担。

12. 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。

13、乙方负责提供完成相关合同规定服务内容的工具及材料。

14、乙方必须完全遵守《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。

三、甲乙双方的权利和义务

1. 甲乙双方应该相互协调，积极配合，勤沟通，以便有利于乙方根据甲方的要求不断的提高服务质量。

2. 甲乙双方的合作是平等的互利自愿的，甲乙双方都有义务使合作向健康、稳定、和谐的方向发展，甲方人员不得因个人情绪而无端指责乙方，乙方人员也不得因个人情绪而对甲方工作造成不良影响。

第四条、保洁服务费用

1. 收费标准：本项目 2026 年 1-12 月保洁服务费共计人民币小写：2340000 元/年（大写：贰佰叁拾肆万元整）。上述费用为乙方完成项目服务的包干的全部费用，除另有约定外，甲方无需就本合同项下委托事项向乙方支付上述费用之外的任何其他费用。

2. 付款方式：甲方按季度支付给乙方。

3. 付款时间：甲方应于 2026 年 03 月 31 日、2026 年 06 月 30 日、2026 年 09 月 30 日、2026 年 12 月 31 日前分四次支付给乙方保

洁服务费（遇特殊情况双方协商确定支付时间），乙方收款时须为甲方开具等额正规发票。乙方应派专人送发票到甲方处并收取清洁服务费（节假日顺延）。

4. 保洁服务费标准的调整：根据甲方需求增减服务区域、服务内容或国家劳动法上调工人工资、社保费用时，为确保双方的利益，应根据相应的法律和实际情况，对合同规定的服务费用进行相应调整。

5. 本合同之外的服务费，在服务工作完成后由甲方单独支付。

6. 付款信息：

名称：北京云石鼎盛物业管理有限公司

纳税人识别号：9111010634429249XG

地址：北京市朝阳区高碑店乡兴隆庄甲8号文化园区五层511-1

号

电话：010-80465005

开户行：交通银行北京常惠路支行

帐号：110061704013007912944

开票信息：

北京市朝阳区垂杨柳中心小学

税号：12110105400836771P

地址：北京市朝阳区松榆西里3号楼

电话：010-67712508

开户行：中国工商银行股份有限公司北京广渠路支行

账号：0200003729200278034

第五条、保洁服务用房

必要的保洁服务用房，是清洁服务企业开展保洁服务活动的前提条件，甲方应对乙方需要使用的管理用房进行相应的配置。

第六条、委托服务期限

1. 双方约定本委托合同签订的有效期为壹年。

合同的有效期为 2026 年 1 月 6 日至 2027 年 1 月 5 日。合同规定的服务期满后，本合同自然终止。

2. 合同执行期间，任何一方要求提前终止合同，应提前一个月书面通知对方，并由双方协商解决合同的相关解除事项。

第七条、甲乙双方的违约责任

1. 如甲方未能履行权利和义务，造成乙方工作时间的拖延或服务质量的不合格，乙方不承担相关责任。

2. 如甲方要求提前终止合同，须按本合同签订的服务费全额赔偿乙方一个月服务费用。

3. 如因乙方的工具等物品的质量问题对甲方的物品造成破坏，由乙方赔偿。

4. 乙方未能按照约定提供服务，甲方有权解除合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

5. 在合同终止后，甲方要求乙方移交承包管理权、撤出管理服务范围、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服务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。

6. 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情况,乙方应采取紧急避险措施,造成财产损失的,甲乙双方按有关法律规定处理。

7. 因不可抗力导致本合同不能履行时,双方不承担违约责任,并在不可抗力发生 10 天内,将具体情况以书面形式告知对方,在不可抗力消除后,双方可继续履行合同。

8. 一方违约导致另一方不得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,包括但不限于律师费、诉讼费、差旅费等。

第八条、争议解决方式

本合同在履行中如发生争议双方协商解决,协商不成时,任何一方均可以向甲方住所地人民法院提起诉讼。

第九条、合同更改补充与终止

1. 本合同在执行过程中,双方如有争议、变动或有其他未尽事宜,经双方协商一致,可对本合同有关条款进行更改或补充,以书面形式签订补充协议为准,与本合同具有同等法律效力。补充内容与本合同有不同规定的,以补充协议为准。

2. 本合同中未规定的事宜,均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

3. 本合同项下的附件是合同的组成部分,与合同其它条款具有同等法律效力。

4. 本合同连同附件一式伍份,自双方签字并盖章后生效,甲、乙

双方各执贰份，政府采购中心备案壹份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方单位 (盖章)



代表簽字：



乙方单位(盖章)



代表签字: 文敏

签订日期: 2026年 1 月 4 日

保洁服务费用明细

1. 工作时间:

周一至周五早 7:30 至 17:30, 休息时间 11: 30 到 13:30, 周六日休息。具体工作区域的时间如不合理, 双方可根据需要进行合理调整。法定假日休息, 如甲方遇特殊活动需要保洁员加班, 需与物业公司确定, 加班费由甲方根据国家劳动法规定, 按照保洁员月工资比例进行支付。

2. 服务费用明细:

月份	每日工作时间	每周工作天数	保洁人员 39 人	季度费用 39 人 (元)	季度合计 (元)
1-3 月	8 小时	5 天	39 人	585000	585000
4-6 月	8 小时	5 天	39 人	585000	585000
7-9 月	8 小时	5 天	39 人	585000	585000
10-12 月	8 小时	5 天	39 人	585000	585000
年度 合计 : 2340000 元					

包括: 保洁员工资、奖金、物料、社保、意外保险费等全部费用。