

物业服务合同

甲方：北京市电气工程学校

乙方：北京华涛伟业物业管理有限公司

为保障良好的后勤服务及公用设施设备的正常使用，甲方委托乙方为甲方提供校园环境绿化、保洁、基础设施维护与保养、水电设施管理、配电室安全巡视、值守工作等服务内容。服务期一年。乙方承诺接受委托，并按时保质保量完成服务目标，确保各校区安全运行。为此双方根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规、规章规定，达成如下合同：

一、服务期限、面积、价格及付款方式

1、服务期限：本合同自 2026 年 1 月 13 日起至 2027 年 1 月 12 日止。期限为 1 年。

2、服务区域面积及服务费用金额：管庄校区面积总计：53501.6 平方米；甘露园校区面积总计：3083.9 平方米；将台路校区面积总计：10343.45 平方米；三校区合计：66928.95 平方米，每年每平方米约：30 元，年总费用共计：2007869.00 元整（含税）。大写：（贰佰万零柒仟捌佰陆拾玖元整）。

3、付款方式：

每年分四次，按季度（先付款方式）支付服务费，每季度支付金额计：501967.25 元，大写：（伍拾万零壹仟玖佰陆拾柒元贰角伍分）。其中付款日期第一季度于 2026 年 1 月 31 日前付款，第二季度于 2026 年 3 月 31 日前付，第三季度于 2026 年 6 月 30 日前结付，第四季度于 2026 年 9 月 30 日前付清余款。

甲方付款前，乙方应先行向甲方提供相关等额合规发票，经甲方核验无误后拨付当期物业服务费。否则甲方有权拒付，直至乙方提供为止。除本合同约定的费用以外，除非双方另有书面协议，甲方无须基于本合同再向乙方支付任何费用。

注：1、校区所需维修工具、保洁设备工具及保洁消耗品（洗涤灵、洁厕灵、84 消毒液、尘推油、垃圾袋）均由乙方提供；乙方承诺确保上述物料的数量及质量均能满足服务需求。

2、校区所需维修配件、绿化物料及水电暖由甲方提供。

二、委托管理项目及内容

- 1、校区的美化绿化工作。
- 2、学校公共环境、公共场所的保洁服务和管理工作。
- 3、公共设施的门窗小五金、维修、养护和管理。
- 4、公共建筑部分的修补、维修保养工作。
- 5、水电等设施管理工作。
- 6、配电室安全巡视、值守工作。
- 7、垃圾清运服务工作（含各校区生活垃圾校内清运）。
- 8、其他按照法律法规规定及本合同约定或行业惯例须有乙方完成的物业服务事项。

三、甲方责任、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问责与考核。
- 3、负责制定学校绿化及设施的更新改造计划。听取和采纳乙方对校园绿化等改造工作提出的合理化建议。
- 4、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。
- 5、负责按规定向乙方支付物业管理经费。

四、乙方责任、权利、义务

1、乙方承诺自身及其人员具备从事本合同项下服务项目的主体资格，并严格按乙方给甲方提供的物业管理方案内容，保质保量地完成物业管理与服务工作。相关服务质量不得低于国家、北京市及朝阳区规定的标准及行业标准。乙方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书面同意后方可实施。

2、乙方应当安全生产，并指定安全生产应急预案，并在服务项目范围内自行承担安全第一责任人的职责，非因甲方原因导致的安全生产及工伤事故，由乙方自行承担全部违约、赔偿或侵权责任。给甲方造成损失的，应当给与足额赔偿。如因乙方侵权或其他行为，被有权机关裁定甲方先行赔付的，乙方应当立即支付。如由甲方垫付的，有权向乙方追偿。乙方每季度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。

3、乙方承诺，乙方委派的员工均为与其自身建立合法劳动或劳务关系的人员，发生劳动或劳务争议，与甲方无关。未经甲方书面同意不得将本物业管理内容和责任转移给第三方。

4、乙方人员服务过程中，应当遵守甲方校园管理规定，服从甲方负责人的管理，维护甲方师生及未成年人合法权益及个人隐私。不得发生在校园内饮酒、滋事、谩骂、殴打师生等违规、违法或犯罪情形，不得从事与服务内容无关的其他商业推广或宣传活动；保守在服务过程中知悉的甲方商业秘密。如乙方违反上述规定，甲方有权视情节，追究甲方违约或侵权责任，并保留单方解除本合同的权利。

4、乙方应建立并保存详细的物业管理档案资料定期提供给甲方。相关资料及数据的知识产权为甲方所有。未经甲方书面同意，乙方不得擅自向第三方提供。

五、违约责任

1、甲方违反合同规定逾期付款 30 日内，乙方有权按照未付金额的日万分之二向甲方主张违约金但不得停止服务责任；如逾期付款超过 60 日，除有权继续保留追索违约金的权利以外，乙方有权停止服务并单方解除合同。

2、乙方违反合同所规定的内容或未达到的服务标准，甲方有权要求乙方限期改正，如逾期不改，甲方有权向乙方主张自限期改正届满之日起至实际完成改正之日止的违约金。违约金计算标准为合同总额的日万分之二，如乙方拒绝改正或发生其他损害甲方利益的情形，甲方有权单方解除本合同。解除后，甲方有权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。

六、履约保证

1、本合同签订并生效后，至 2026 年 1 月 25 日前，乙方应向甲方提交履约担保，履约担保可以是转账、汇款或履约保函的形式。如乙方未在规定的期限内提供履约担保，本合同自动失效。

2、履约担保为合同总价 10% 的金额。担保期限为 1 年，与本合同的有效期限一致。

3、乙方违约，甲方可以获得履约保证金或保函担保的赔偿，不足部分甲方有权要求乙方补足。

七、其它

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

2、双方盖章的物业服务方案是本合同的有效组成部分，乙方应按其标准实施物业服务，甲方按方案中的标准进行考核。

3、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。经双方盖章后生效。

4、本合同期满自动失效。

5、本合同执行过程中发生争议，由北京市朝阳区人民法院依法裁判。

甲方（盖章）  北京市电气工程学校

甲方代表（签字） 

乙方（盖章）  北京华涛伟业物业管理有限公司

乙方代表（签字）： 

签订日期： 2026 年 1 月 9 日