

物业管理服务合同

甲方：北京市第八十中学管庄分校
地址：北京市朝阳区管庄西里 40 号
联系电话：13011886644

乙方：北京利天物业管理有限公司
地址：北京市顺义区天竺镇天竺家园 17 号 17 幢 2 层 2-1438 室
联系电话：13501323539

根据《中华人民共和国民法典》、《北京市物业管理条例》、《北京市人民政府办公厅关于政府向社会力量购买服务的实施意见》（京政办发〔2014〕34 号）等有关规定，为进一步规范物业管理，统一管理标准，更好的为我校在师生提供服务，现将物业管理服务整体外包。

为进一步明确双方的权利和义务关系，甲乙双方在平等互利、友好协商的基础上，就该项目合作事宜签订本协议，以资共同遵守。

第一条 项目目的与内容

详见附件《项目实施方案》。

另：下列文件也将构成本合同不可分割的一部分：

甲方授权发出的比价文件；

乙方递交的全套响应文件及澄清文件；

甲方授权颁发的“成交通知书”

第二条 项目经费及支付方式

1、本项目合同总金额为¥1161732.00 元（人民币大写：壹佰壹拾陆万壹仟柒佰叁拾贰元整）。上述费用包含物业员工工资、社会保险费、服装费、管理费、合理的利润、税金等全部费用，费用明细详见附件。

2、支付方式：每月支付一次，具体支付时间和金额按实际发生结算。乙方



每次收款前须向甲方提供等额合法发票及结算材料（服务完成情况、考勤记录、维修记录等），经甲方确认无误后支付。

3、乙方收款账户信息：

开户名称：北京利天物业管理有限公司

开户银行：交通银行股份有限公司北京顺义天竺支行

账 号：1100 6150 6018 8000 1534 6

以上账户信息由乙方提供，乙方应保证信息准确，如有变更，乙方应及时通知甲方。

4、物业服务费实行包干制；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项目。

5、如甲方遇到财政国库支付受限，逾期支付无需承担相应的违约责任，但仍要及时通知乙方。甲方逾期支付的，乙方有权因此延迟、中止、暂停、终止提供服务。付款前，乙方应当为甲方出具合法等额发票，否则甲方有权拒绝付款。

6、经双方协商一致，若遇到特殊情况影响（包括但不限于甲方正常开学期间遇到学校封闭管理、学生不到校的情况）乙方不能进入甲方校园提供服务，或因乙方服务未达到甲方标准，物业服务费可在合同约定标准的基础上进行相应的扣减。

第三条 合同期限与终止

1、合同履行期限：自 2026 年 02 月 07 日起至 2027 年 01 月 06 日止，共 11 个月。

2、满足下列条件之一，合同即终止：

（1）合同约定期满。

（2）甲方逾期支付服务费用，致使服务无法正常进行的（不可抗力及财政拨款未能及时到位除外）。

（3）在合同履行过程中，发现乙方不符合相关规定中规定的条件，或没有按项目《实施方案》要求实施项目，造成合同无法履行的。

第四条 项目绩效评估

甲方或其委托机构对乙方实施项目情况进行全程监督，并从项目背景、服务



群体、项目进程、财务支出、项目成效等方面作月度汇总、中期评估、后期评估。甲方或其委托的第三方机构根据招标文件技术需求的要求，对项目的工作绩效、服务对象受益情况、满意度、资金使用情况等进行评估。

第五条 双方权利和义务

（一）甲方权利、义务

1、甲方对项目实施的全过程进行监督，有权要求乙方随时提供项目进展情况的报告及相关资料，有权组织对项目进行评估和财务审计。

2、对乙方提出的与项目实施有关的问题，甲方须及时进行解释或说明。

3、对项目实施过程中出现的、本合同或相关规定没有明确的问题，甲方须同乙方进行沟通协调。

4、甲方有权随时检查、监督乙方聘用服务人员的履职尽责情况，对不适宜工作的人员提出调换建议。

5、甲方有权对乙方所提供的保洁服务进行考核、考勤，以考核、考勤结果作为支付费用的依据。

（二）乙方权利、义务

1、乙方可要求甲方按合同约定按时足额拨付项目经费。

2、乙方须按本合同组织开展项目，未经甲方同意不得私自变更。

3、乙方在开展项目过程中，不得将项目整体或部分转包或委托给第三方实施。

4、在与本项目相关的项目和资料中，乙方应在明显位置标注。

5、本项目资金须按本合同约定专款专用，不得挪用；严禁大额现金支出；在项目进展情况报告和绩效报告中，须明示资金实际使用情况并按要求提供财务凭证。

6、在履行合同过程中，如果乙方遇到不能按时提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、延误时间通知甲方。甲方在收到乙方通知后，通过修改合同，酌情延长提供服务时间。

7、应当于每月公示上月物业服务合同履行情况、物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算，学校提出质询时，物业服务企业应当及时答复。学校决定要对物业服务项目收支情况进行审计的，物业服务企业要予以配合。



8、乙方建立设备设施台帐和运行维修档案及各类技术维修改造资料、图纸、文件，按月上报甲方。本合同终止时，乙方必须向甲方移交物业服务的全部档案资料。

9、乙方必须保证员工队伍的稳定性，项目经理、专业技术等人员未经甲方同意不得擅自进行调整，所属人员的情况按月上报甲方。

10、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，认真做好各项物业服务工作。

11、乙方物业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间内出现的意外安全事故责任由乙方全部承担。

12、乙方应建立完善的劳动用工制度，做到为所有服务于甲方的员工依法签订劳动合同及办理社会保险，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、未按时发放员工工资等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。

13、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。

14、乙方物业服务人员应按本合同的规定全员到岗，临时性缺岗由乙方2天（48小时）内补充到位。如若不能到位，将按照缺岗人员工资的200%进行扣除。因乙方人员缺编对甲方工作造成的一切损失均由乙方承担。

15、乙方物业服务人员在校工作、生活期间，因自身固有疾病突发或复发、从事与物业服务无关的个人活动、故意或过失行为、第三方侵权、不可抗力、违反甲方校园管理规定及乙方内部规章制度或操作流程等情形，导致疾病、受伤、死亡的，均由乙方自行承担全部责任；甲方不承担任何直接或间接的赔偿、补偿责任，亦无义务参与相关纠纷处理。

第六条 违约责任

1、甲、乙双方均应全面履行本协议项下的义务，如有违反，均视为违约。构成根本违约导致合同无法继续履行的，违约方应向守约方承担本协议总款项20%的违约金，并应赔偿由此给守约方造成的损失。本协议其它条款已经就具



体事项约定违约责任的，按其他条款执行。

2、在合同履行过程中，如因任何一方过错造成合同不能履行、不能完全履行或不适当履行造成他方经济损失的，由有过错的一方负责并承担由此造成的一切损失和费用以及另一方采取合理补救措施的一切费用。

3、甲方对乙方服务工作进行检查、考核过程中，第一次发现有较明显问题的，甲方下发整改通知单，限期整改；第二次发现的扣除合同总金额的 5%，并限期改正；第三次发现的扣除合同总金额的 10%；第四次发现的甲方有权直接解除合同，乙方应向甲方支付合同总金额 20%的违约金并赔偿损失。

4、甲方有确切证据证明属于以下情况的，有权解除合同而不承担违约责任，且乙方应向甲方支付总金额 20%的违约金并赔偿损失：

(1) 乙方的物业服务质量或物业人员不符合行业要求或合同约定标准的，应立即采取有效措施进行补救，经甲方催告后为无效补救的。

(2) 乙方严重违反合同规定，对于应该必须事前征求甲方同意的事项未经甲方同意而擅做决定，并屡犯不改。

(3) 由乙方原因给甲方造成较大经济、名誉损失的。

5、乙方在合同终止后，不移交物业管理权，不撤出本物业和移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日，应向甲方支付本合同期限内物业服务总费用万分之五违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

6、如果双方中任何一方由于战争、严重火灾、水灾、台风和地震以及其它经双方同意属于不可抗力事故，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于事故所影响的时间。受事故影响的一方应在不可抗力的事故发生后及时通知另一方，并在事故发生后 14 天内，将有关部门出具的证明文件送给另一方。如果不可抗力影响时间延续 120 天以上的，双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

7、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，包括但不限于律师费、诉讼费、差旅费等。

第七条 本项目实施所形成的成果，知识产权归甲方所有，乙方未经甲方书面同意，不得擅自使用也不得许可他人使用。



第八条 争议的解决方式

本合同在履行过程中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成的，可以向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

第九条 其他条款

- 1、本合同一式四份，甲乙双方各执两份，自双方签字并盖章之日起生效，具有同等法律效力。
- 2、未尽事宜由双方友好协商并签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

(以 下 无 正 文)

甲方（公章）：北京市第八十中学管庄分校

法定代表人或委托人（签字）：张勇

签章日期：2026年1月27日



乙方（公章）：北京利天物业管理有限公司

法定代表人或委托人（签字）：陈立群

签章日期：2026年1月27日



1011300205

