

物业服务合同

物业服务合同

甲方【委 托 方】：北京市陈经纶中学

乙方【服务企业】：北京顺朝物业管理有限公司

物业服务合同

甲方【委托方】：北京市陈经纶中学

通讯地址：北京市朝阳区朝外大街38号

【法定代表人】：刘雪梅

邮政编码：100020

联系电话：010-85613656

乙方【物业服务企业】：北京顺朝物业管理有限公司

统一社会信用代码：911101056728032959

【法定代表人】：皇甫炳忠

通讯地址：北京市朝阳区八里庄北里129号院9号楼3单元1301室

邮政编码：100025

联系电话：010-85846158

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《物业管理条例》及《物业管理办法》等有关法律、法规和规章的规定，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。

第一章 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：

服务项目名称：北京市陈经纶中学物业服务项目

服务项目类型：物业管理服务

坐落位置：北京市陈经纶中学本部高中位于北京市朝阳区朝外大街38号；

本物业管理区域及范围：

- 1、校区的保洁工作：包括学校内公共部分、卫生间、专业教室、领导办公室、外围保洁服务和管理的工作，包含垃圾清运；确保整个校园内24小时卫生干净整洁。
- 2、不含垃圾消纳、保洁所需的消耗品（卫生纸、洗手液、洗涤灵、洁厕灵、84消毒液、尘推油、垃圾袋、绿化肥料等）及清洁工具配备。
- 3、校区的维修工作：包括学校的水电暖、门窗小五金等的日常零星维修，不包含配件的采购费用、学校设备设施维护及管理的费用。
- 4、甲方交办的临时性工作。

5、 确保整个校园内24小时卫生干净整洁。

保洁：校区的保洁工作：包括学校内公共部分、卫生间、专业教室、领导办公室、外围保洁服务和管理工作，包含垃圾清运；确保整个校园内24小时卫生干净整洁。

不含垃圾消纳、保洁所需的消耗品（卫生纸、洗手液、洗涤灵、洁厕灵、84消毒液、尘推油、垃圾袋、绿化肥料等）及清洁工具配备。

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第二条 本物业服务期限自2026年02月07日至2027年01月06日止，11个月。

第三条 乙方提供的物业服务标准包括以下主要内容：

1、保洁工作标准表

区 域	服务质量标准	要 求
北京市陈经纶中学本部高中	卫生干净整洁、无尘维修维护及时、有效	公共区域保洁工作要求： 1、每日按规定清洁校园楼道、走廊、卫生间、楼梯等公共区域，做到无杂物、无积水、无积尘、无异味 2、公共设施（扶手、门窗、垃圾桶、标识牌）定时擦拭，保持清洁；垃圾及时清运，垃圾桶定点归位。 3、按学校要求做好消毒工作，重点区域（卫生间、扶手）增加频次，做好记录。 4、发现公区设施损坏、地面破损等问题，立即上报并做好临时防护。 5、作业时避开师生通行高峰，轻拿轻放工具，不影响教学秩序，作业后清理工具、恢复现场。

2、技术工种服务标准表：

序号	项 目	指 标	管理指标实施措施
1	门窗五金、上下水五金、公共设备设施五金	响应时效：校内报修30分钟内到场	1、建立报修台账（线上/线下），明确报修时间、地点、问题，专人对接跟踪。 2、实行“到场签到+修复确认”机制，简单问题即时办结，复杂问题书面告知时限。 3、维修用料统一登记领用，剩余材料归库，每月核查耗材使用情况。 4、维修后由对接人或师生签字确认，每周抽查维修质量，留存现场照片。 5、每月汇总维修数据（响应时长、修复率、投诉情况），
2		恢复率：简单问题当场解决，复杂问题48小时内闭环，整体修复率≥98%	
3		安全性：维修后设施牢固无隐患，安全达标率100%	
4		合规性：用料登记规范，维修记录完整率100%	

5		满意度：师生反馈问题处理 满意度≥95%	针对性优化流程。 6、定期检查易损五金件（如卫生间龙头、门窗合页）， 提前维护减少故障。
---	--	-------------------------	--

第三章 物业服务费结算及付款方式

第四条 服务费标准：每月物业服务费标准：90372.73 元，大写人民币：玖万零叁佰柒拾贰元柒角叁分。

其月明细：

17 人每月服务费合计：90372.73元，11个月全部服务费共计：994100.00元，大写人民币：玖拾玖万肆仟壹佰元整。

第五条 付款方式及收款信息：

1、付款方式：以转账的方式分2次支付，第一次：2026年8月前支付50%服务费，即497050.00元（大写人民币：肆拾玖万柒仟零伍拾元整）；第二次：合同终止前5日支付剩余50%的服务费，即497050.00元（大写人民币：肆拾玖万柒仟零伍拾元整），乙方应向甲方出具相应数额的服务费发票。

2、乙方收款信息：

户名：北京顺朝物业管理有限公司

开户行：北京银行东长安街支行

账号：01090304500120109153040

3、乙方为甲方提供服务的期间应为2026年02月07日到2027年01月06日，在甲方未完成招标工作、新的物业单位未进驻工作地点前，依然由上一年度中标单位继续为甲方实施物业服务工作，延期服务的费用由乙方予以支付，费用以本年度中标金额计算（本年度中标金额/365X延期天数=实际支付费用）。

第四章 甲乙双方的权利义务

第六条 甲方权利义务

- 1、甲方有权检查监督乙方管理工作的执行情况，但不参与乙方的内部管理。
- 2、甲方按时支付物业服务费用，如拖欠服务费造成乙方或第三方损失的由甲方负责承担责任及赔偿。
- 3、甲方及时与乙方沟通本合同执行期间所发生的其他问题。
- 4、甲方协助乙方做好物业管理工作和宣传教育。

5、甲方应为乙方提供必要的办公用房。

第七条 乙方权利义务

1、乙方要确保物业服务的质量达到标准。

2、乙方对所派人员安全负责全部责任。乙方应充分考虑工作性质，为乙方全部人员缴纳相应的保险，以保证乙方人员在工作中致伤、致残或死亡等，保险可以充分理赔，保险不足部分，有乙方自行承担，甲方不承担任何责任和费用，同时乙方应积极做好善后工作。

3、遵守甲方的保密制度。

4、乙方服务人员、工作人员侵犯甲方、第三人的合法权益，造成甲方、第三人的损害的，由乙方承担全部责任负责赔偿。如造成甲方的损失或者导致甲方承担责任的，甲方有权解除本合同，不向乙方支付任何费用，乙方应向甲方支付合同总金额2%的违约金，并赔偿甲方的全部损失。

5、乙方应加强人员日常管理，及时纠正违法违规行为。如果乙方提供的人员存在违法违纪问题，甲方有权解除本合同，不向乙方支付任何费用，乙方应向甲方支付合同总金额2%的违约金，并赔偿甲方的全部损失。

6、乙方保证所派出的服务人员、工作人员遵守甲方安全纪律和规章制度。乙方必须服从甲方的管理监督，爱护甲方财物、不得影响甲方正常办公经营，不得私拿、私用、带走甲方任何物品，不得到无关场所停留。若因工作需要，必须征得甲方工作人员同意，如乙方工作人员给甲方及甲方人员造成任何损失的，由乙方承担全部责任及赔偿。

7、乙方根据有关法律，法规及本合同的约定，制定物业管理方案。

8、乙方指派物业经理承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。

9、乙方对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能。

第五章 违约责任及合同终止

第八条 违约责任

1、乙方未按时履行本合同约定义务，每逾期一次，乙方应向甲方支付合同总金额2%的违约金。

2、乙方指派人员从事本合同约定以外工作，由此造成对甲方或第三方的经济赔偿责任，由

乙方承担，如果导致甲方任何损失或者承担任何责任的，甲方有权解除本合同，不向乙方支付任何费用，乙方应向甲方支付合同总金额2%的违约金，并赔偿甲方的全部损失。

3、如乙方履行合同义务不符合标准的，甲方有权要求乙方限期改正，并要求乙方支付合同总金额2%的违约金，如果乙方拒绝改正或者改正后仍不符合要求的，甲方有权解除本合同，不向乙方支付任何费用，乙方应向甲方支付合同总金额2%的违约金，并赔偿甲方的全部损失。

4、因乙方工作人员失职造成甲方财产损失，甲方有权要求乙方更换工作人员，否则，甲方有权解除本合同，不向乙方支付任何费用，乙方应向甲方支付合同总金额2%的违约金，并赔偿甲方的全部损失。

5、乙方在保洁时，使用没有产品合格证、不符合环保标准的商品的，甲方有权解除本合同，不向乙方支付任何费用，乙方应向甲方支付合同总金额2%的违约金，并赔偿甲方的全部损失。

6、甲、乙双方同意在合同执行期内，因不可抗力导致房屋毁损，灭失的，合同终止，双方互不承担责任，乙方应退还甲方已经支付但未发生的费用；

7、甲、乙双方同意在合同期内，有下列情形之一的，合同终止，双方互不承担责任：①该房屋占用范围内的土地使用权非因甲方过错原因而依法被政府提前收回的。②该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用或拆迁的。如发生上述情形，乙方应退还甲方已经支付但未发生的费用。

8、甲、乙任何一方如有违反合同上述各条款规定，除了按合同有关条款履行以外，守约方有权单方终止合同，并要求违约方赔偿给守约方由此造成的一切损失。如乙方违反合同上述各条款约定，甲方有权解除本合同，不向乙方支付任何费用，乙方应向甲方支付合同总金额2%的违约金，并赔偿甲方的全部损失。

第九条 任何一方决定在本合同期限届满后继续续约的，应当在期满前1个月书面通知对方，双方协商决定。

第十条 本合同终止后，甲乙双方应当在一周内共同做好交接事宜，包括物业服务费的清算（多退少补）、物业服务区域查验交接以及移交相关档案资料等。

第六章 附则

第十一条 本合同经双方签字并盖章后即时生效。

第十二条 本合同一式 4 份，甲、乙双方执 2 份，具有同等法律效力。

第十三条 其他约定：甲乙双方发生争议时，可通过协商解决，协商不成的，任何一方有权向甲方所在地人民法院起诉。

甲方：
法人或委托代理人：
2026年2月7日

乙方：
法人或委托代理人：
2026年2月7日