

合同编号:

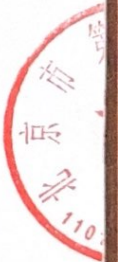


北京市第十八中学

物业服务合同

北京市第十八中学

2026年 2月28



第一章 总则

第一条 本合同双方当事人

甲方：北京市第十八中学

乙方：北京妙思维科技有限公司

统一社会信用代码：91110106567406220X

根据有关法律、法规，在双方自愿、平等、协商一致的基础上，甲方同意将北京市第十八中学委托给乙方实行物业管理，订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业名称：北京市第十八中学教育日常定额基础项物业管理服务

建筑面积：39890.99 平方米。

物业类型：学校

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的产权人及物业使用人，本物业的产权人及物业使用人应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 物业服务内容与标准

第四条 保洁服务

1、校园内所有公共部位，办公区域道路、停车场等所有公共地面的日常清洁保养，垃圾等废弃物的清理，，认真落实环境卫生管理制度，环卫设施设备。

2、实行标准化清扫保洁，有专人负责检查、监督。

3、校园内保持清洁，无随意堆放杂物和占用，不见废弃物、污渍卫生间洁净无异味，卫生纸、洗手液、擦手纸及时补充。

4、负责校区的定期消杀及病媒生物工作。

公共保洁

- (1) 地面干净无污渍、灰尘、痰迹。
- (2) 梯级无垃圾杂物、污迹、泥土。
- (3) 墙面、天顶干净无污迹、浮尘、蜘蛛网。
- (4) 扶手、栏杆干净。
- (5) 目视灯罩、灯盖无积灰。
- (6) 门、窗台干净无污渍、浮尘。
- (7) 金属件干净、光亮无污迹。

卫生间

- (1) 门窗、隔板无尘、无污、无杂物。
- (2) 玻璃、镜面明亮无水迹。
- (3) 地面墙角无尘、无污、无杂物、无蜘蛛网、无水迹。
- (4) 洗手池、龙头洁净无污、无杂物，电镀明亮。
- (5) 便池无尘、无污、无杂物；空气清新、无异味。
- (6) 热水器外表面保持干净，热水器出现问题及时报修后勤。茶筐、茶桶随时清倒。

外围保洁

- (1) 目视地面、台阶、草坪无垃圾杂物、污渍、积水。
- (2) 人行路面无杂物、烟蒂、垃圾和痰迹。
- (3) 雨篦子的定期清理，无杂物
- (4) 一层外围及雨搭玻璃保持干净。
- (5) 地库地面干净无杂物，随时清扫

桶站及垃圾清运

- (1) 地面干净、干燥无异味。
- (2) 墙面无污迹、粘附物。
- (3) 垃圾桶表面无积灰、污迹。
- (4) 按照政府主管部门要求做好垃圾分类并及时清运垃圾。

第五条 绿化服务

对办公区域内树木、花草、绿化地进行修剪、浇水、防寒防冻、使所管区域绿化得到正常的维护和管理。

第六条 设备维修与维护服务

- 1、维修服务。对公共设施进行安全巡视，及时对门、窗、五金件、锁具、灯管、开关、插座、水龙头、冲水阀、上下水管、地面墙面等等进行维修、更换。
- 2、电梯系统日常巡检。保障电梯全年安全运行、正常使用。
- 3、供电设备日常管理维护，确保供电设备、做到安全、节约用电。
- 4、空调系统运行维护。对空调系统定期除尘养护，保障空调正常运行。

第七条 给排水系统运行及维护

对给排水系统设备、设施定期保养,并做好记录,保证辖区内供水管道畅通,管道配件齐全,公共配水点设备、设施、卫生器具完好无损,无“跑、冒、滴、漏”水现象。对排水管道隔油池、化粪池进行清掏。

第八条 会议服务

为甲方举办的各类会议、活动提供会场布置、开水供应、保洁等服务,建立会议室管理制度,制定会议服务规程并认真落实,做好会议室的服务,保证开水供应并定时续水,会前会后打扫室内卫生,保持室内整洁,会场布置及时。

第九条 其它工作

完成甲方安排的临时性工作。

第十条 节能降耗、垃圾分类

自觉做到节约粮食、节水节电、生活垃圾分类投放、绿色出行、绿色办公降低运行成本。

针对本项目制定水电气节能减排方案及执行措施。

第三章 物业服务费用

第十四条 物业服务费价格及支付方式

(一) 物业服务费用

物业服务费为: 1002250.00 元 (大写: 壹佰万零贰仟贰佰伍拾 元整)

(二) 费用构成

- 1、物业服务区域的服务人员费用。包括:人员工资、社会保险、福利费用等。
- 2、其它工作的费用。包括:垃圾清运、化粪池清掏、病媒生物防治、消杀、空调清洗、保洁手持工具等。
- 3、企业管理费。
- 4、法定税费。

(三) 物业服务费用支付方式

甲方每五个月向乙方支付物业服务费。

甲方支付乙方每笔费用的同时,乙方提供等额正式发票。乙方已充分了解甲方财务审批制度,如因财务审批,财政拨付等原因甲方未能按照上述时间支付款项,乙方允许甲方延迟支付且不因此承担责任。

第四章 双方权利义务

第十五条 甲方权利义务

(一) 审定乙方制定的物业管理服务工作计划，检查、指导、监督乙方物业管理服务的实施情况，有权对违反规章制度的行为进行处理，乙方应协助实施。

(二) 协助乙方做好与原有物业公司的交接工作。

(三) 甲方提供会议服务相关用品，卫生间耗材及零星维修的备品备件。

(四) 向乙方提供物业管理办公用房（产权属甲方），由乙方在合同期内无偿使用，不提供员工宿舍。

(五) 协助乙方做好物业区域内的物业管理服务工作。

第十六条 乙方权利义务

(一) 根据有关法律、法规及本合同及附件的约定，制订物业管理制度，在本物业区域内提供物业服务。

(二) 选聘专营公司承担本物业的专项服务业务，但不得将物业的整体服务委托给第三方。

(三) 负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、清洁的年度维修养护计划，经甲方审定后组织实施。

(四) 每年会同甲方进行一次物业服务满意率调查。

(五) 对甲方提出的日常管理问题，应及时给予解决。

(六) 负责配备运行管理、维修保养所需要的工具、仪器仪表、设备。

(七) 如甲方对校区进行施工改造，增加设备等，乙方应密切配合。

(八) 教育所属员工自觉遵守甲方校区规定的各种管理规定和管理制度。

第五章 合同期限

第十七条 合同期限

本合同期限为 10 个月，自 2026 年 3 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

第十八条 合同终止

(一) 本合同终止后，在新的物业服务企业接管本物业项目之前，乙方应当应甲方的要求暂时继续提供物业服务，一般不超过三个月；双方的权利义务继续按照本合同执行。

(二) 因不可抗力致使合同无法继续履行的，根据不可抗力的影响，部分或

全部免除责任，其他事宜由甲乙双方依法协商处理。

(三) 本合同终止后，甲乙双方应共同做好债权债务处理事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议等；甲方、乙方应相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

第六章 违约责任

第十九条 由于甲方原因而致使乙方未能完成本合同约定的，乙方不承担违约责任，并有权要求甲方在一定合理期限内履行其应履行的义务，逾期未履行的，乙方有权解除本合同，由此给乙方造成的经济损失，应由甲方予以赔偿。

第二十条 由于乙方原因而未能完成本合同约定的，甲方不承担责任，甲方有权要求乙方在一定合理期限内履行其应履行的义务，逾期未履行的，甲方有权解除本合同，由此给甲方造成的经济损失，应由乙方予以赔偿。

第二十一条 乙方在合同终止或解除时，不立即移交物业管理权、不向甲方或甲方指定的第三方移交管理用房、设施设备和物业管理的全部档案资料、结算相关费用的，每逾期一日应向甲方支付全年物业服务费用的 3% 的违约金。

第七章 争议的解决

第二十二条 甲乙双方在执行本合同时产生的纠纷和争议，可通过协商的方式解决，如自协商开始之日起 15 日内得不到解决，双方应将争议提交同级政府采购办公室调解。调解不成的，可申请到丰台区人民法院诉讼解决，诉讼费用由败诉方负担。

第八章 其它

第二十三条 因不可抗力致使合同不能履行的，双方协商解决。

第二十四条 乙方应在本合同签订后 5 日内将派驻甲方物业服务人员名单及其个人资料报送甲方备案。

第二十五条 乙方应对在签订和执行本合同期间从甲方获得的各项信息承担保密责任，并不得侵犯甲方或任何第三方拥有的知识产权及其它合法权益。

第二十六条 本合同中未约定的事宜，国家有关法律、法规或规章已有明确规定的，应按该明确规定执行，国家法律、法规及规章中未做明确规定的，由双方本着平等自愿、公平的原则协商，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。

第二十七条 本合同正本一式五份，甲方叁份，乙方贰份，具有同等法律效力。

第二十八条 本合同经甲乙双方签字盖章后生效。

甲方：



法人代表或授权代表：

[Handwritten signature]

2026年2月28日

乙方：



法人代表或授权代表：

[Handwritten signature]

2026年2月28日