

杨镇一中物业服务合同

甲方：北京市顺义区杨镇第一中学

乙方：北京馨顺物业管理有限公司

依照《中华人民共和国民法典》及其他有关规定，遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，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：

名称：杨镇一中特定行业公用经费物业管理服务采购项目

坐落位置：顺义区杨镇第一中学

服务面积：约 113600 平方米。

第二条 物业服务项目内容：全校物业服务，包括全校绿化，重要的操场天然草坪一级养护；保障学校日常水、电维护维修、简单校内搬运、简易维修：门窗、室内外地面、门锁、公寓楼集体宿舍地砖鼓翘安全维修等；全校教学楼、综合楼、校园、公寓楼公共区域等保洁（教室、各部门办公室及各专用教室除外，含报告厅、308、108 等会议室按需求打扫）；公寓楼北门 24 小时值岗；代收水电暖费服务以及学校安排的临时性接待参观准备工作等。

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第三条 乙方指定物业服务负责人：王海龙，联系电话：

13910968028。乙方更换负责人时，应当于 14 日内在本物业管理区域内的显著位置公示并通知甲方。

第四条 物业服务期限自 2026 年 8 月 1 日 至 2027 年 7 月 31 日。

第五条 物业服务职责范围

一、保洁服务为整个学校的环境卫生，包括但不限于下列各项：

1. 楼内：东西区各教学楼及综合楼每层楼梯台阶及楼梯平台处、各楼梯扶手及栏杆、各楼层走廊、校长室、几个会议室、多功能厅报告厅、看台楼道场地、信息楼、各层饮水间、洗手间等。

2. 室外：校园甬路、环路、绿化带、景观带、运动场地、垃圾箱、垃圾堆放点等；地下、外部停车场范围。校园内环境应整洁，清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。

二、物业服务为学校所有建筑及设施设备的维修、保养、运行和管理服务工作包括但不限于：

1. 用水：

(1)保障全校范围内的市政冷水正常供应。排水系统（管线、各种阀门等）、饮水间、洗手间、各实验室上下水系统等。

(2)校属污水管道。窨井、排水设施应通畅，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂物。各井口盖完好。

2. 用电：配电系统、电源开关、插座、配电箱、照明灯系统等。

3. 门、窗等维修服务：包括校园内各楼各处各类门、窗、地锁等；地砖等简易维修、简单搬运、室内外地面、公寓楼集体宿舍地砖鼓翘安全维修。涉及建筑类垃圾清运要妥当消纳。

4. 水、电维修应设置 24 小时值班联系电话。要制定应急处置方案。确保维修服务及时、安全、到位。节能措施得力，杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴漏现象。

5. 公寓楼水电暖代收服务（见附件）。

三、全校绿化，操场天然混播草坪一级养护：日常浇水、施肥（含复合肥）、修剪、打药（含药品）、锄草打荒、机械设备、绿化垃圾清运消纳。

四、其他服务事项：及时完成学校后勤主管领导们通知安排的临时性会议、学校自行承办的课程活动展示等保洁、零星搬运、绿化等工作（不含第三方承办的活动），如夜间紧急水电维修、现场清理及扫雪期间需要增加人员、车辆支援等。

第三章 物业服务费用

第六条 结账具体内容。

1. 公开招标后总金额：2694520.00 元，大写：贰佰陆拾玖万肆仟伍佰贰拾元整。

2. 本物业服务收费方式为：基本是按月结账，以实际为准。甲方付款前，乙方应向甲方提供足额合法增值税发票。如乙方不及时办理相关手续，不能结账，甲方有权迟延付款且不承担任何违约责任。

总金额（元）	月单次结账（元）	次数	备注
--------	----------	----	----

2694520.00	前 11 次 224543.00 元， 第 12 次：224547.00 元	12	
------------	---	----	--

鉴于甲方付款依托于财政拨款，如遇财政拨款计划有变动，以款项实际到账金额、时间为准。因财政拨款变动导致甲方实际付款时间迟于合同约定的，不构成甲方违约，甲方无需承担任何责任。如乙方服务未达标、质量不合格等构成违约情况的，甲方有权在结算时直接扣除相应服务费。

如乙方服务存在质量问题的，甲方有权在结算时扣除乙方 20% 的合同款作为违约金。违约金不足以弥补甲方损失时，甲方有权继续追偿。

第七条 物业服务费实行包干制，按学校的需求配足招标文件中的人员数，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担；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。维修中的零星耗材、五金配件等材料由学校提供（买方和租房住户维修材料按学校租房方案执行），公寓楼集体宿舍等地砖鼓翘、所有住户的水、电、公共区域暖气管等简易维修的人工均由物业提供（详见学校每天发出的派工单），除发生经甲方同意的调整合同价外，乙方不得以任何理由调整任何费用。

第四章 权利与义务

第八条 甲方的权利义务：

1. 有权要求乙方按合同约定提供物业服务。
2. 监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利；如发现乙方工作人员怠于履行职责、违反学校规章制度的，甲方有权要求乙方更换该工作人员，乙方应于 7 日内完成工作人员的替换。根据乙方保洁人员的工作表现及服务质量，甲方有权要求乙方更换保洁员，乙方须及时更换配置合格服务人员。
3. 对本物业管理区域内的经营收益和使用情况，享有知情权和监督权。
4. 遵守管理规约以及物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。
5. 如乙方服务不合格，或存在其他违约行为的，甲方有权对乙方的工作提出改正意见，乙方应积极改正并采取补救措施；若乙方拒绝

改正或改正仍不合格的，甲方有权在书面单方面解除本协议，不承担违约责任。

6. 甲方承担在用水维修、用电维修、供暖维修以及门窗维修时，需更换的构件费用。

7. 甲方为物业提供弱电支持，办公桌椅等固定资产仅有使用权，配合乙方做好管理，监督物业公司使用中做好保护无破损。

第九条 乙方的权利义务：

1. 根据有关法律、法规规定、学校租房方案和合同约定，收取物业服务费（公寓楼物业收费按学校标准收取买房户和租房户的费用，可用于公寓楼部分设施维修等开支，如：安全通道扶手加固焊接、秋末消纳校园所有树叶、日常维修产生的建筑垃圾清运、及时苫盖清理镇网格员临时整改学校周围的通知内容、动物园的动物饲料、各楼门地锁维修、提供水管漏点检测、门条玻璃更换等）。

2. 按本合同及招标文件等约定的物业服务事项和标准提供物业服务。

3. 妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，不得将信息用于物业管理活动之外的其他用途。

4. 不得擅自占用本物业管理区域内的共用部分或擅自改变其使用用途。不得擅自将住户所有的共用部分用于经营活动。不得擅自占用、挖掘本物业管理区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，按国家相关规定施工，如：法定节假日执行静音施工，制定施工方案，开工前要在物业管理区域内公示，施工过程中尽可能减少对住户的影响，并及时恢复原状。如因乙方原因给甲方财物造成损失的，由乙方照价赔偿。

5. 乙方实施水、电、土建及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任，及时走相关专业审批手续，配合安全部门管理，如：提前办理动火证企安安小程序报备。

6. 由乙方承担安全生产责任，如在履行本合同中，乙方工作人员或第三人发生人身损害、财产损失的，由乙方自行处理，与甲方无涉；如给甲方造成损失的，乙方承担赔偿责任。

7. 乙方服务人员与甲方无任何劳动、劳务、聘用等法律关系，乙方在履行本合同中，与其服务人员或第三人发生纠纷的，由乙方自行处理，与甲方无涉。

保险：第三者责任保险乙方应对乙方人员以及第三方全权负责(如乙方应投保第三责任险)，在乙方的责任区内由于乙方原因导致自己员工或第三方的事故由乙方负责，甲方不承担任何责任。员工人身意外在承包期内，乙方所有人员的事故由乙方自行全权负责(如乙方应对其员工投保人身意外险)，以保证甲方在乙方工作人员索赔时不受任何责任的约束。其他保险及费用乙方须按《劳动合同法》和政府有关各部门规定为全体服务人员交纳所有相关的社会保险及其他相关费用。乙方对此全权负责。

8. 物业打印机等办公用品、保洁用品及绿化肥料等设备设施均由乙方自行承担。乙方自备的设备设施等合同结束后自行处理。

9. 乙方准备的电动三轮等保障车辆要符合国家安全标准，驾驶人员有符合车型的证件，到学校车队指定位置充电，学校提供的四轮等电动临时车辆可以由学校负责人协调使用（学校承担该车的维修），所有保障用车一定要低速行驶，有学生经过时首选避让。行进路线按甲方校园管理要求遵照执行。作业期间不影响学校正常教学秩序。

第五章 合同终止

第十条 在合同履行过程中，乙方存在违约行为的甲方有权解除合同。服务费用结算到合同终止日期。

第十一条 本合同期满时，合同自动终止。

第十二条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜，包括物业服务费的清算、水电费结算、对外签订的各种协议的执行、物业共用部分查验交接以及移交相关档案资料等。

第六章 违约责任

第十三条 甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托物业服务评估监理机构就乙方的物业服务质量是否符合本合同约定的服务标准进行评估；乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，乙方应在收到评估结果后的 10 日内完成整改，并承担以下违约责任：每次服务考核不达标，乙方应向甲方支付合同月金额 5%

的违约金。连续两个月服务考核不达标，乙方应向甲方支付合同月金额 10% 的违约金，且甲方有权单方面解除合同。

除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的民事责任。

第十四条 乙方擅自停水、停电或停止物业服务的，每停水、停电或停止服务一天，乙方应按合同总金额的 0.5% 向甲方支付违约金，并在 24 小时内恢复服务。若因停水、停电或停止服务给甲方造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任；乙方在本合同终止后拒不撤出本物业管理区域的，甲方有权要求乙方在 5 个工作日内撤出物业管理区域。

第十五条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第十六条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，应当按有关规定处理。

第十七条 乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

1. 由于甲方自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；
2. 因维修养护本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备的需要且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
3. 非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

若因乙方无资质（如：包括未中标或入围北京市或顺义区行政事业单位物业（含保洁）定点政府采购名录等），则视为乙方无履约能力，甲方有权终止合同，双方办理交接手续。合同终止前乙方提供服务产生的任何费用、人身财产损失、赔偿、纠纷、争议等均由乙方自行承担，甲方不支付任何费用，且不予结算合同价款。

乙方有以下情形之一的，视为严重违约，甲方有权单方面解除合同，并要求乙方支付合同总金额 20% 的违约金：

未按合同约定履行服务义务，经甲方书面催告后 7 日内仍未改正的；

因乙方管理不善，导致发生重大安全事故（如火灾、爆炸等），给甲方造成重大损失的；

乙方未按合同约定投保相关保险，经甲方书面催告后 10 日内仍未补缴保费或提供保单的。

第七章 争议解决

第十八条 合同履行过程中发生争议的，可按以下方式解决：向北京市顺义区人民法院提起诉讼；

第八章 附则

第十九条 本合同经双方签字并盖章后生效。

第二十条 本合同正本连同附件一式 四份，甲方三份、乙方一份，具有同等法律效力。

第二十一条 其他约定：学校备案所有物业人员资料：

1. 区级以上体检证明
2. 身份证复印件及人员《劳动合同》复印件（复印件加盖乙方公章）
3. 物业人员相关岗位资格证书复印件
4. 配合安全部门核实，安排符合无违法记录等人员上岗。

第二十二条 合同的变更和终止

1. 甲乙双方签订本合同按原相关政策和规定执行，如遇国家或地方性法律法规、政策调整，导致本合同无法继续履行或继续履行将违背该等新规的强制性要求的，任何一方有权向对方发出书面通知，本合同自通知到达对方时解除。
2. 甲乙双方全部履行合同及相关附件约定的义务后，本合同自然终止。

甲方：北京市顺义区杨镇第一中学

乙方：北京馨顺物业管理
有限公司

法定代表人：

（签字、盖章）



法定代表人：千世

（签字、盖章）

签约日期：2026年 5 月 20 日

附件

杨镇一中水电暖费由物业服务公司代收情况说明

为规范北京市顺义区杨镇第一中学水电暖费收缴流程，提高缴费效率，保障校内正常水电暖供应，经双方友好协商，现就中标服务公司代北京市顺义区杨镇第一中学收取水电暖费相关情况说明如下：

一、收费标准

1. 电费

(1) 教师公寓：电费0.4883元/度。

(2) 集体宿舍：学校承担费用，教师们按每人额度免费使用，免费额度用完后，需另行购买，电费0.4883元/度。

(3) 校内电动自行车充电桩17台，充电产生的费用以实际为准。

(4) 教师公寓电动自行车充电，充电需要办卡，每张卡20元押金，住户往卡里充值，刷卡充电。

(5) “丰巢”快递柜：1元/度（第三方交给中标服务公司代收）。

(6) 供暖房饮水机：1元/度（第三方交给中标服务公司代收）。

2. 水费

(1) 教师公寓：水费6元/吨。

(2) 集体宿舍：学校免费提供，免费额度用完后，需另行购买，水费6元/吨。

(3) 饮水机：水费9元/吨（第三方交给中标服务公司代收）。

3. 公寓楼供暖费

(1) 集体宿舍：学校承担费用，按当年的合同直接缴给供暖公司。

(2) 买房产和租房户：按学校提供的住户明细单及与供暖公司洽谈的当年的收费标准代收，及时缴给对应的供暖公司，相关票据保存备查。用户缴费时应为其开具收据、缴给供暖公司时应索取正式发票（发票列明用户明细）。

4. 其他

(1) 教师退休交房的，剩余未使用的水、电费需要退还给本人。

(2) 教师公寓电动自行车充电退卡时，电动车充电卡押金和卡里的剩余金额退还给本人。

(3) 校内电动自行车充电桩17台，每台年费8.5元，共计144.5元/年。

二、费用核算及交付时间

1. 物业服务公司按以上费用标准代收，最终返给学校水电费用总金额以实际产生金额为准，最终交付学校费用=实际收缴的水电费总额-(住户退费金额+17台充电桩年费)；公寓楼取暖费直接交给供暖公司。

2. 年度服务期结束后，经双方核算无误签字确认后，20个工作日内，由物业服务公司向校方交付最终费用。