北京市物业服务合同

甲方：北京市顺义牛栏山第一中学实验学校

乙方：北京馨顺物业管理有限公司

北京市住房和城乡建设委员会
北京市工商行政管理局
二〇一〇年十月

北京市物业服务合同

甲方： 北京市顺义牛栏山第一中学实验学校

营业执照注册号：12110110MB1L242227

【法定代理人】：刘伟彦

通讯地址：北京市顺义区顺安路99号

开户行：工行北京新城支行

账号：0200261709100096437

税号：12110110MB1L242227

邮编：101300

乙方： 北京馨顺物业管理有限公司

【法定代表人】：于旭

通讯地址：北京市顺义区杨镇地区纵二路7-113号

开户行：中国光大银行北京顺义支行

账号：35390188000070075

税号：911101137461444731

邮编：101300

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《物业管理条例》及《北京市物业管理办法》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：

名称：公用经费调整事项（调整预算事项）物业管理服务采购项目。

类型：学校类 。

坐落位置：北京市顺义区顺安路99号。

第二条 甲方为乙方提供物业服务用房，主要用于保洁人员及保洁工具物料存放及工程人员休息等。

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第三条 乙方指定物业服务项目负责人为：王海龙，联系电话：13910968028 。

人员配备：此项目配备项目负责人1名，保洁服务人员15名，水电维修工8名。

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 乙方提供的物业服务包括以下主要内容：

一、制订物业服务工作计划并组织实施；

二、负责物业共用部位、公共区域的清洁卫生；

三、负责本物业管理区域内设施设备的日常维修、养护、运行和管理；

其他服务事项：无。

第六条 具体服务事项和标准如下：

一、服务内容

（一）保洁服务内容

教学区除教师办公室、学生教室以外的楼道、楼梯、卫生间、水吧间公共区域； 生活区除宿管办公室、学生宿舍以外的楼道、楼梯、卫生间、水吧间等公共区域；院内除绿植以外的公共区域；负责生活垃圾收集、清运，按规定的时间将垃圾清运至指定区域内或垃圾桶内。

（二）学校院内维修服务内容

配备水工、电工驻场，负责中心配电室24小时值守，急报急修，对院区指定的公共部位及公共供电、供水设备进行维修。夜间值班安排水工、电工各1人，负责夜间抢修工作。

二、工作标准

(一)保洁服务标准

1、楼内：每日至少2次清扫清拖大厅、楼道、楼梯。每周擦拭2次墙面、楼梯扶手、栏杆、窗台、防火门、消火栓、指示牌等共用设施。

2、电梯轿箱：每日擦拭2 次电梯轿厢门、面板。每日

清拖 2 次轿厢地面；

3、院内公共区域：由外围保洁随时清理，保证院内环境干净卫生，路面无垃圾、杂物等。

4、卫生间：每天在学生课间清理 1 次便池。每日至少清扫、清拖 2 次卫生间地面、台面、镜面。卫生间垃圾每日倾倒两次。每周大清一次卫生间墙壁、灯饰。

5、生活垃圾收集、清运：各区域保洁员按规定的时间及时将垃圾清运至指定区域内或垃圾桶内，不超时，不过夜。

(二)维修服务标准

1、确保项目用水、用电需求和保障，如有维护维修，应提前通知甲方；如有突发故障，应在通知甲方的同时，尽快组织维修，尽快恢复供水供电。公共区域及室内供电、供水设施的小修，所涉及的配件或材料均由甲方负责采购。

2、负责提供人工维修服务,维修工具乙方自备；楼体结构、楼顶防水、机电设备等需大中修的，制定维修计划，报送甲方，由甲方统一安排。

3、对甲方区域公共配电系统、照明系统、门窗及锁具每月检查一次，确保安全使用。

三、其他相关规定

1、学校支付的物业服务费包括全部人员的工资、社保费、体检费、加班费等全部人员费用；

2、物业服务工作时间依据师生在校工作学习时间确定，

周末或节假日倒休保洁员也要到岗工作，学校不另行追加费用；

3、师生寒暑假休息期间，物业人员可以适当调休减少到岗人员，学校也按全员到岗支付服务费；

4、遇有临时增加物业服务工作时，原则上学校不另行支付费用，如遇类似因疫情防控需要定期规律性消毒工作时，学校适当给予参加人员临时劳务补助。

5、日常保洁工具由服务公司自行解决，学校提供必要的存放场所；

6、洗手液、消毒液、卫生纸等卫生消耗品校方提供，保洁员负责按规定领取摆放；

7、所有物业工作不得影响正常教育教学工作。

第七条 乙方提供其他特约服务的，应当与甲方签订特约服务协议，服务事项、标准及费用由双方在协议中约定。

第八条 甲方转让或出租其物业时，应当将本合同以及有关费用缴纳情况等事项告知受让人或者承租人，并自转让合同或租赁合同签订之日起15日内，将转让或者出租情况告知乙方。甲方转让物业前，应当与乙方结清相关费用。

第三章 物业服务收费及支付时间

第九条 物业服务费具体标准如下：

一、保洁服务费用：934000元，（大写）：玖拾叁万

肆仟元整 。

二、工程服务费用： 571200 元，（大写）： 伍拾柒万壹仟贰佰元整 。

三、税费： 90312 元，（大写）： 玖万零叁佰壹拾贰元整 。

四、合同总金额： 1595512 元，（大写）： 壹佰伍拾玖万伍仟伍佰壹拾贰元整 。

第十条 费用支付时间：

一、费用支付时间。甲方应于乙方按要求完成每月服务后的次月 15 日前支付给乙方上月服务费，甲方付款前，乙方应提供等额正规发票，否则，甲方可以顺延付款且不承担任何责任。

二、企业管理费及税金支付时间。甲方应于乙方按要求完成最后一个周期的费用一同支付。

第四章 权利与义务

第十一条 甲方的权利义务：

一、有权要求乙方按合同约定提供物业服务；

二、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；

三、按有关规定及本合同约定支付物业服务费和特约服务费；

四、对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合；

五、甲方负责协调各部门及第三方之间的关系，保证乙方工作的顺利进行。

六、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十二条 乙方的权利义务：

一、根据有关法律、法规规定和合同约定，收取物业服务费、特约服务费；

二、按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务；

三、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，不得将甲方信息用于物业管理活动之外的其他用途；

四、乙方负责工作人员的思想教育、业务培训等日常管理和违纪问题的处理；乙方工作人员在工作期间不大声喧哗，不得影响甲方职工正常的工作。

五、乙方负责支付工作人员的工资和福利，提供相关人员的工作服装及工作工具等，乙方及乙方的工作人员在履行合同期间，发生的一切非因甲方原因造成的人员及财产损失，均由乙方承担一切责任，与甲方无关。

六、乙方保洁员仅负责服务范围内所需要日常工具、保洁用品；其余日常消耗品（如卫生纸、洗手液及消毒液等）均由甲方负责。

七、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

八、如乙方在履行合同中，与乙方工作人员及第三方发生纠纷，均由乙方负责，与甲方无关。如给甲方造成损失，由乙方承担赔偿责任。

第五章 生效条件

第十三条 如乙方未能取得“北京市物业定点服务单位”资质的，本合同不生效。合同未生效期间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。

第六章 合同终止

第十四条 本合同期限届满合同终止，如双方均有意向继续合作，双方需另行签订合同。

第十五条 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以及移交相关档案资料等。

第七章 违约责任

第十六条 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，应当承担采取补救措施或赔偿损失等违约责任。

第十七条 乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的，甲方可要求乙方继续履行，采取补救措施，并应当按结算

总金额的 5% 的标准向甲方支付违约金；乙方在本合同终止后拒不撤出本物业管理区域的，甲方有权要求乙方按时撤出物业管理区域，并应当按 结算总金额的 5% 的标准向甲方支付违约金；前述行为给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

第十八条 甲方擅自终止本协议，要求乙方退出物业服务的，乙方有权要求甲方按结算总金额的 5%的标准向乙方支付违约金，并承担乙方因甲方擅自终止本协议所造成的损失。

第十九条 甲方未按约定时间支付费用的，经乙方书面催缴，未能按时足额缴纳物业服务费，应当按 未结算的应付金额 5% 的标准向乙方支付违约金。

第二十条 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。

第二十一条 如果乙方在履行本合同过程中失去相关资质，或资质不符合要求的，甲方有权单方面解除本合同，且无需承担任何违约责任。

第七章 争议解决

第二十二条 合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决或向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决；不愿协商、调解或协商、调解不成的，可向北京市顺义区 人民法院提起诉讼。

第八章 附 则

第二十三条　本合同经双方签字（盖章）后生效。

第二十四条　本合同一式　肆　份，甲、乙方双方各执贰份，具有同等法律效力。

第二十五条 特别约定：若因乙方无资质（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。

甲方：

法定代表人：刘伟彦

2026年7月8日

乙方：

法定代表人：之于印旭

2026年7月8日