

合同编号: _____

北京市第十九中学维修服务项目委托合同

甲 方: 北京市第十九中学

乙 方: 北京海务物业管理有限公司

北京市第十九中学(甲方)在北京市第十九中学物业服务项目中所需维修服务通过公开招标评定 北京海务物业管理有限公司 (乙方)为中标人。甲乙双方同意按照下面的条款和条件, 并按照下面的条款和条件, 签署本合同。

一、合同文件

下列文件构成本合同的组成部分, 应该认为是一个整体, 彼此相互解释, 相互补充。

- 1、本合同书
- 2、投标文件 (含澄清文件)
- 3、招标文件 (含招标文件补充通知)

二、货物或服务 and 数量或期限

本合同货物或服务: 物业维修服务。

数量或期限: 2026年9月1日至2027年8月31日

交付地点: 北京市海淀区万泉河路 83 号、阳春光华校区及北京市海淀区闵庄路 56 号, 服务标准参照北京市第十九中学申报“北京市第十九中学物业管理及绿化服务采购项目”政府采购项目招标文件中的服务标准。

三、合同总价

协议期: 自 2026 年 9 月 1 日起至 2027 年 8 月 31 日止。本合同总价为人民币¥2179920.00元。大写 (人民币): 贰佰壹拾柒万玖仟玖佰贰拾元整。

四、付款方式

1 . 双方约定全年物业服务费用为2179920.00元, (人民币大写: 贰佰壹拾柒万玖仟玖佰贰拾元整); 此费用含人员工资、加班费、材料费、五险一金、管理费、税金、工服费。

2. 服务费由甲方分四次进行支付:

月均费用按合同总价款÷12 进行折算。

第一次支付：在合同服务期开始后第三个月支付月均费用×3 个月的服务费，即544980.00元（人民币大写：伍拾肆万肆仟玖佰捌拾元整）；

第二次支付：于2026 年12 月支付截至2026 年12 月31 日未结款月数的服务费用（月均费用×当年未结款月数），即181660.00元（人民币大写：壹拾捌万壹仟陆佰元整）；

第三次支付：于2027 年3 月支付1-3 月份服务费用（月均费用×3 个月），即544980.00元（人民币大写：伍拾肆万肆仟玖佰捌拾元整）；

第四次支付：于合同期结束当月按照实际支付情况结清剩余合同款。

3.甲方每次付款前，乙方应当提供等额合规发票。否则甲方有权拒绝付款，且无需承担任何责任。

五、甲方的权利、义务

1. 甲方有根据采购协议文件对乙方日常物业管理服务进行检查监督的权利；
2. 甲方遇有重大活动或特殊工作安排，有提出建议或工作安排的权利；
3. 甲方有审核乙方制定的物业实施方案及根据实际情况提出调整建议的权利。

4. 甲方有配合乙方开展物业服务工作的义务；

5. 甲方有按期支付乙方物业管理费的义务。

6. 甲方有权在本合同到期或终止后，要求乙方交接并按时撤离的权利。

六、乙方的权利、义务

1.乙方有根据甲方审核后的物业实施方案自主安排工作的权利；

2.乙方有对突发事件应急处置的权利；

3.乙方有向甲方按时收取物业费的权利；

4.乙方有拒绝甲方对物业服务提出不合理（法）的建议或要求的权利。

5.乙方有根据国家工资政策调整要求甲方增加物业管理费的权利。

6.乙方有根据国家社会保险基数调整要求甲方增加物业管理费的权利。

7.乙方有根据甲方增加服务人员数量要求甲方增加物业管理费的权利。

8.乙方有满足甲方实际工作需求的义务。

9.在协议期内，因乙方责任造成的人员伤亡事故及产生的一切经济损失，均由乙方承担赔偿责任。

七、违约责任

1.在协议执行期间,由于乙方过错,造成甲方合同无法正常履行,乙方应承担由此给甲方带来的经济、名誉损失和法律责任。

2.如乙方物业服务质量达不到协议规定的服务标准,经甲方书面警告无效,服务质量仍不达标,甲方有权要求更换当物业人员,并对乙方进行相应的经济处罚。

3.如乙方单方面提出提前解约,需提前 30 日书面通知甲方,否则乙方支付一个月的物业服务费用给甲方作为赔偿。

4.如甲方单方面提前终止协议(不含协议采购中所规定的解除合同条款)需提前30 日书面通知乙方,否则甲方支付一个月的物业服务费用给乙方作为赔偿。

5.乙方违反合同所规定的内容,或未达到服务标准,或甲方办公人员对服务质量反映强烈且不能及时解决的,甲方有权要求乙方在限期内改正,且要求乙方承担 1000 元/次的违约金。违约金不足以弥补甲方所受损失的,乙方应当补足。

6. 乙方服务质量未达到合同约定服务标准的,甲方可向乙方出具书面整改提示;乙方经书面提示后仍未在合理期限内整改合格的,甲方可要求乙方更换服务人员,同时甲方有权按单次向乙方计收本合同总金额千分之一至百分之三的违约金。

双方约定:乙方人员空岗人数原则上不超过2人,空岗出现后乙方应在一周内补齐人员。若乙方未能履行该约定,甲方可在年度结算时扣除合同总金额 1%作为违约补偿。

7.乙方或乙方人员原因造成甲方、乙方或任何第三方人身、财产损失的,乙方负责处理并赔偿。给甲方造成损失的,包括但不限于甲方为维护自身利益支出的律师费、诉讼费、公证费等费用,乙方应当补足。

8.乙方违反本合同义务应当向甲方支付违约金或赔偿甲方损失的,甲方有权直接从应付款中予以扣除。

八、合同变更

甲乙双方不得擅自变更本合同,如需对合同条款进行修改,双方应当共同签署书面文件,作为合同的补充协议。

九、合同终止

(一) 合同终止情形

1.本合同期满后自动终止。

2.如有任何一方违约，守约方可以提出终止合同，但需提前30 天通知对方。

（二）合同续期

本合同期届满后，在不改变合同其它条款的情况下，甲方可视服务情况决定是否与乙方续签合同（甲方在合同到期前一个月通知乙方是否续签），续签次数不得超过两次，总服务期限不得超过三年。

（三）不可抗力

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，其它事宜由甲乙双方依法协商处理。

（四）终止后处理

本合同终止后，在新的物业服务合同生效 15 天内乙方相关人员必须撤离，所服务物业完好交给甲方，做好项目的交接和善后工作；甲乙双方应共同做好债权债务处理事宜，包括物业服务费用清算、对外签订的各种协议等。

十、合同争议的解决

因合同的解释或履行发生争议的，应首先友好协商解决，协商不成，双方均可向北京市海淀区人民法院提起诉讼。

十一、合同的生效。

本合同经双方法定代表人或授权代表签署、加盖单位公章后生效。

十二、未尽事宜，甲乙双方协商解决，以书面形式确认，具同等法律效力。

十三、本合同一式柒份，甲方执伍份，乙方执贰份，均具同等法律效力。

十四、需要声明的内容：

1.甲方校区保洁服务不在本合同服务范围内。

2.甲方校区安全保卫服务不在本合同服务范围内。

3.根据甲方要求需增加维修人员时，增加人员及费用补充协议另行约定。

4.因服务人员增加或人员工资、社保标准上调，经乙方申请，甲方根据实际情况，双方可协商一致追加服务费。因服务人员减少，造成当年服务费有剩余，乙方需退回给甲方。

附件一：《房产设备运营、管理、维修服务内容和标准要求》

附件二：《物业工程人员标准要求》

附件三：《物业服务合同化管理实施细则》

附件四：《人员岗位配备方案》

附件五：《中标通知书》

(以下无正文)

甲方：北京市第十九中学

法定代表人：

或授权代表(签字)：

地址：北京市海淀区万泉河路83号

邮政编码：100089

电话：82518501

开户银行：北京银行航天支行

账号：01090372800122105001954

签订日期：2026年8月19日

乙方：北京海务物业管理有限公司

法定代表人：

或授权代表(签字)：

地址：北京市海淀区林风二路39号院4

号楼5层509

邮政编码：100095

电话：18515555121

开户银行：招商银行北京亚运村支行

账号：110964094810001

签订日期：2026年8月19日

中标通知书

北京海务物业管理有限公司：

经北京市第十九中学申报“北京市第十九中学物业管理及绿化服务采购项目”政府采购项目（项目编号：HCZX2026-033）评标委员会综合评定，现确定你单位为本项目第一包的中标单位，中标金额为人民币：陆佰伍拾叁万玖仟柒佰陆拾元整（6539760.00 元）。

1、请贵单位在中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件及投标文件确定的事项，与采购人签订政府采购合同。

2、本通知书作为合同签订的依据之一。

本通知书一式三份，我中心、采购单位及中标单位各存一份。

北京市海淀区政府采购中心

2026年8月12日

