

北京舞蹈学院

公寓管理服务合同

甲方：北京舞蹈学院

乙方：北京中湾智地物业管理有限公司

签订日期：

2025年7月25日

北京舞蹈学院公寓管理服务合同

甲方：北京舞蹈学院

地址：北京市海淀区万寿寺路 1 号

乙方：北京中湾智地物业管理有限公司

地址：北京市海淀区学院路 39 号唯实大厦 1206 室

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规、在双方自愿、平等、协商一致的基础上，甲方位于北京市海淀区，委托乙方提供物业管理服务，为了明确双方权利义务特订立本合同。

第一条 物业基本情况

1. 物业名称：北京舞蹈学院附中 2025 年公寓管理项目

2. 座落位置：北京市海淀区万寿寺路 1 号。

3. 服务标准：详见附件内容。

4. 物业交接：

(1) 本合同签订生效之日起 7 天内，根据甲方委托管理事项，甲乙双方办理完交接验收手续。

(2) 若本物业有原物业服务企业的，应由乙方与原物业服务企业办理物业项目交接。乙方应严格按照国家及物业所在地有关法律法规规定的、甲方与原物业服务企业签订的物业服务合同或交接协议以及本合同约定，与原物业服务企业办理本物业项目交接。乙方应就原物业服务企业在本物业项目交接中存在的问题（包括但不限于档案资料、共用设施设备毁损等），向甲方提交书面意见和建议，并协助甲方与原物业服务企业协商处理。若由于乙方责任未能发现或提出原物业服务企业交接中的问题或瑕疵的，乙方负责自行处理并承担相关费用。

第二条 委托管理事项

一、附中宿舍管理范围

北京舞蹈学院附属中等舞蹈学校学生公寓位于北京市海淀区万寿寺路 1 号北京舞蹈学院校区内。附中楼共 6 层，目前有 124 间学生宿舍（其中男生宿舍 58 间，女生宿舍 66 间），学生 830 余名。附中楼公区保洁面积 1934.80m²（其中

包含 1-6 层共 12 个卫生间、12 个洗漱间、12 个浴室)。

二、附中宿舍管理岗位设置与服务人员配置

1、附中公寓总体配置公寓老师 40 人，楼层宿管：共 36 人（男女生宿舍各配置 18 人），每 1 人负责一层楼。【男女生公寓合计 12 层，每层楼在工作期间由 1 名值班老师负责 1 层，每层由 3 名值班老师倒班完成，其中包括男、女生一层总值班室老师（兼一层楼层管理老师）】公寓宿管总负责人：共 1 人、洗衣房宿管：共 1 人、带看病宿管：共 2 人。

依据附中公寓管理岗位设置以及附中学生年龄、学生生源及专业等方面的特殊性，公寓值班老师要求：（1）招聘公寓管理人员为：女性年龄在 45 岁—60 岁的城镇人员（具有北京城镇户籍者优先考虑）。（2）应具有高中及以上文化水平，至少具有一年以上学生宿舍管理工作经历。（3）样貌品行端正，普通话标准流利。（4）为人正直，善良有爱心、有耐心，有健康证、无犯罪记录、无不良嗜好者。

三、公寓管理人员工作内容

1、男女生公寓楼层宿管人员工作内容

（1）负责督促、管理本楼层学生起床、归宿、晚熄灯就寝及夜查工作，做好学生日常生活管理，帮助学生解决日常生活中出现的问题，细心观察学生中出现的情绪变化并予以疏导帮助，同时将问题及时反馈给班主任、学生科及上级主管领导。指导学生做好宿舍卫生清扫、内务整理，做好学生在公寓的安全管理工作。

（2）负责本楼层公共区域卫生管理、保洁工作，如楼道等公共区域。

（3）负责楼层各项检查记录填写，完成评分打分工作及临时交给的一些统计任务，汇总至总值班室带班老师处。

（4）值班老师点名并督促学生在规定时间内完成洗浴，检查各宿舍熄灯情况检查电子产品、手机情况。

（5）负责本楼层学生储藏室管理工作。

（6）定时夜查，随时待命，应急处置突发事件。

（7）完成学校临时布置的工作任务。

2、男女生公寓一层总值班室（兼一层楼层值班工作）人员：

（1）负责值班室日常管理，公寓检查表格的整理报送、协调 1—6 层相关事宜。

(2) 公寓出入管理、通过对讲系统呼叫学生、学生晚归统计。

(3) 总值班室老师兼任一层公寓楼层值班老师，工作内容包含一层公寓楼层值班老师工作。

3、洗衣房宿管：负责洗衣房的管理工作，**必须保证**每月两次集中为附中学生清洗、更换卧具并做好清洗更换记录，负责地下室卫生保洁。

4、带看病宿管：

负责带生病学生去医务室、医院看病，做好带学生看病记录并及时将看病情况向医务室、班主任和主管领导汇报，做好与生病学生的班主任及家长的联系、沟通、协调工作。

5、附中宿管总负责人：

负责公寓外包人员的管理要求及总体协调工作，全面管理附中宿管工作，统筹安排与协调，制定管理制度与人员考核，负责签收甲方的整改通知及与甲方日常的沟通、反馈。

6、乙方应就履行本合同项下物业服务成立物业服务管理项目部，并将物业服务项目负责人及主要管理人员报甲方同意。

(1) 乙方指定物业服务项目负责人为丁卫城，联系电话：13910120140。

(2) 乙方指定的物业服务项目负责人及其他物业服务人员，应具备国家及物业项目所在地法律法规规定的资质条件，且乙方未经甲方同意不得更换项目负责人及其他主要管理人员。

(3) 对于不能胜任工作，或失职的物业项目负责人或其他物业服务人员，乙方应按照甲方要求立即更换。

四、食宿条件

北京舞蹈学院（万寿寺路1号）院内现有职工宿舍无法满足外包单位服务人员居住需求（住校值班人员除外），由外服单位自行解决住宿。学校提供后勤食堂，保障外服人员日常用餐，全部外服人员均可持有效证件自费到后勤食堂购买早、中、晚餐。

五、其它要求：

1、外包单位在附中公寓管理上要服从学校的统一管理要求。

2、外包单位公寓管理人员的聘任需征得附中同意后方可录用

3、外包单位必须按合同人数配置并委派公寓管理人员，不得私自变更委派

人员的工作职能。

- 4、 必须保持附中公寓管理队伍的稳定性，在人员使用上不能有与非附中公寓管理人员交叉使用情况。如有公寓人员调整，需提前与学生科说明情况并征得学生科书面同意，调整人员需经培训合格后方可上岗。对不胜任工作或工作中有严重失误的值班老师甲方将予以辞退，承包方应配合执行并重新委派符合甲方要求的的管理人员上岗。
- 5、 保持楼层值班老师的稳定性，保证楼层值班老师为固定值班老师。
- 6、 外包单位需建立完善、规范的管理制度。
- 7、 外包单位需严格按合同约定开展工作，附中将对外包单位进行检查，检查内容包括：合同履行内容、值班老师聘任情况、公寓环境卫生情况、公寓老师工作情况等。在对外包单位工作检查中发现存在的问题时，附中学生科将向外包公司提出整改要求并以书面方式通知到外包单位，外包单位需将整改情况以书面的方式反馈给附中学生科。外包单位拒绝整改、长时间整改不到位或同一问题连续三次被书面限期整改的，甲方有权提前终止外包服务合同。
- 8、 公寓值班老师要做好值班工作记录
- 9、 外包单位要加强公寓管理人员的安全教育，提高安全意识，注意工作安全。
定期组织公寓管理人员进行有关消防安全培训、卫生防疫知识培训等方面培训。
- 10、 外包单位应制定各种管理制度及公寓相应应急预案。

第三条 委托管理期限

委托管理期限为壹年，自 2025 年 7 月 25 日起至 2026 年 7 月 24 日终止。

第四条 双方权利义务

一、甲方权利义务

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益。
2. 制定管理制度，监督物业使用人遵守。
3. 审定监督乙方制定的物业管理方案。
4. 检查、监督、考评乙方管理工作的执行情况，如甲方发现乙方管理工作未达到甲方的物业服务标准，甲方有权提出书面整改意见，乙方应按照甲方提出的整改意见执行。

5. 在合同书生效之日起5日内, 向乙方提供管理服务人员办公用房(产权仍属于甲方), 由乙方无偿使用。

6. 协调、处理本合同书生效前发生的管理遗留问题。

7. 对乙方从业人员服务态度不好、服务质量差、不遵守学校相关规定造成不良影响的, 甲方有权向乙方提出批评改进意见直至改派人员达到甲方的要求。甲方向乙方发出书面整改通知的, 乙方应在整改通知中规定的时间内完成整改。

8. 按时向乙方支付物业管理服务费用。

9. 甲方发现乙方提供的物业服务未达到附件的标准内容, 甲方有权向乙方发出书面整改通知, 并就整改项次按照本合同约定的标准物业管理服务费进行扣减。

二、乙方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定, 制定物业管理方案。物业管理方案应在合同签署前报学校审核并出具书面确认意见, 该管理方案应作为物业管理合同的附件, 具有和合同同样的效力。

2. 对于在物业管辖内人员的违反法律、法规及双方约定的有关制度的行为, 进行劝阻、制止, 并及时送报学校有关部门处理。

3. 乙方在选聘专业公司承担本物业的专项服务业务时, 应书面告知甲方, 并征得甲方的同意后方可实施, 但不得将本物业的管理责任或主要服务内容转让给第三方。乙方应对选聘的专业公司的行为承担连带责任。

4. 指导使用方正确使用物业设施。

5. 建立和完善各项管理制度; 负责制定物业项目各项工作规范。

6. 告知物业服务人员物业使用的有关规定、公约及甲方各项规章制度。若由于乙方人员及乙方选聘的实施具体物业服务的专业公司人员(“人员”包括签订《劳动合同》的正式员工、签订《劳务合同》的临时聘用人员以及签订《劳务派遣协议》的派遣人员)工作上的过错或疏忽, 造成甲方、甲方师生及其他人员合法权益的损害, 乙方应承担全部责任, 包括但不限于消除影响、赔偿损失等。

7. 本区域内的公共设施、设备(含无主物品)及维修材料不得擅自占

用、借用、变卖或改变使用功能，不得擅自经营谋利，如需扩建或完善配套项目或借用，须与甲方协商，经甲方书面批准后方可实施。

8. 乙方应保持物业管理服务队伍的日常稳定，每月向甲方递交当月物业员工变更情况报表。每年物业员工在试用期后流动率不得超过 30%。本物业管理中心主管以上的骨干人员的调动在试用期后需提前 10 天以书面形式向甲方征求意见；物业员工在工作时间内如需借离出本项目服务区域，需事先征得甲方同意并以书面形式在甲方备案，未经甲方同意人员不得擅自借调。

9. 乙方制定的物业人事管理等制度必须严格遵守国家和劳动法相关的法律法规，与物业服务人员签订劳动合同，按时为物业服务人员缴纳社会保险费，支付工资报酬，切实保障物业服务人员的合法权益。不得因与物业服务人员之间的劳动争议影响甲方及本合同项下的服务内容。

10. 本合同约定的由甲方提供给乙方的资料最终仍归属甲方所有，乙方在其占用期间负有保管和保密义务，其使用仅限于物业管理必需事务。对上述约定的违反构成对合同的根本性违约，属于服务质量严重不合格。在合同到期时，在更换新的物业公司时，乙方必须在一周内向甲方移交上述全部资料 and 全部物业管理用房。

11. 乙方汇报义务，对于在乙方所管辖的物业区域内，如发生突发安全事件，乙方应在第一时间通知甲方，并同时组织救援、采取有效措施和持续现场巡查。因乙方拖延不报或未及时采取有效措施造成损失的，乙方应承担

责任。

12. 乙方应有针对性的进行物业使用宣传，一个学期内组织两次以上物业宣传讲座或展览。

13. 乙方应在寒暑假周末和法定节假日期间，做好安全防范工作，制定假期值班表，定期组织安全防范检查。

14. 甲乙双方合同到期后，乙方的义务：继续处理物业委托事务直至新物业公司进入，妥善办理交接手续，按实归还资料、腾退管理及宿舍用房等；

15. 乙方应定期向物业从业人员进行物业服务专业化培训，需要请甲方列席参加。

16. 乙方对物业从业人员造成甲方房屋（即物业办公用房、维修用房等）

损坏的，由乙方按照实际发生额及市场价格，向甲方承担赔偿责任。

17. 乙方从业人员在进行物业服务时应保持积极、热情的态度、提供微笑服务。

18. 乙方从业人员应具备高度的节能意识，在所管辖服务的区域内进行经常性能源使用情况的检查，如，发现水管爆裂、无意义的灯光照明等现象应及时汇报甲方负责人并采取临时措施。乙方从业人员在用水、用电方面应注意合理、节能使用，避免浪费。

19. 乙方应在接到甲方整改通知时进行签收确认，并按照通知中规定的时间完成整改事项。

20. 乙方需按学院物业服务项目最低岗位配置人数到位。

第五条 考评

1. 考评方式

(1) 乙方按照双方约定的物业服务标准提供物业服务。甲方有权组织对物业工作进行专业考评，根据物业委托合同约定及物业服务标准有关内容，考察物业工作实绩，对物业服务各项工作进行考评。

(2) 同时，甲方有权不定期对乙方提供物业服务的内容及标准进行检查、监督及考核，也可委托第三方进行物业服务监理或费用审计。乙方应予以配合，并按照要求提供相关资料。

(3) 甲方有权根据考核结果，扣减相应物业服务费或物业酬金、要求乙方支付违约金、赔偿金等，且乙方应按照甲方要求及时整改。

2. 考评基本内容：

根据物业公司的管理服务质量、公共秩序维护、维修、保洁、等各项工作进行考评。

(1) 管理制度建设，制定服务流程、服务标准、考核激励机制等。

(2) 员工队伍建设，建立岗位责任制；保持队伍稳定；定期岗位培训等。

(3) 积极配合甲方工作，提供工作计划及总结。

(4) 公共秩序维护工作，维护公共秩序及公共安全；制定消防检查、演习制度；制定突发事件处理预案。

(5) 保洁工作，制定工作质量标准；建立公共场所、公共设施保洁方案。

3. 惩罚措施

(1) 采购人需向服务单位发送书面整改通知，告知服务单位的整改内容及整改期限。采购人按照通知中每项整改项次 500 元标准扣除乙方服务费用。

(2) 在限期内未能整改到位或同一问题连续两次被书面限期整改的，从第二次起每项次扣服务费 1000 元，从下一次支付的物业管理服务费中直接予以扣除。

(3) 服务单位拒绝整改、长时间整改不到位或同一问题连续三次被书面限期整改的，采购人有权提前终止服务合同。

(4) 服务单位疏于监管导致重大安全、治安事故，社会影响恶劣或造成人员经济损失，甲方可终止合同并保留追究其法律和经济责任的权利。

第七条 物业管理服务费用

1. 物业管理年度服务总费用（含税）为：人民币小写：2213816.88 元。（大写：贰佰贰拾壹万叁仟捌佰壹拾陆元捌角捌分）。

2. 合同签订后，年度合同总价款分 4 次支付，即：2025 年 10 月、2026 年 1 月、2026 年 4 月、2026 年 7 月。每次支付合同总价的 25 %

3. 在甲方支付本合同款项之前，乙方均应提供符合甲方要求的国家正规商业税控发票。否则，甲方有权拒绝付款或据实顺延支付合同价款，且无需因此而承担任何法律责任。但乙方仍应按照本合同约定履行义务。若乙方因违约需向甲方支付违约金或赔偿损失的，甲方有权从任何一期合同应付款项中予以扣除。

4. 乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，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。

第八条 解除条款

出现下列任何一种情形时，甲方有权解除合同。合同解除后，乙方应将已收取的未履行期间的服务费退还甲方。

1. 如因乙方原因，造成不能完成约定服务标准的管理目标或直接造成甲方经济损失的，甲方有权要求乙方限期整改，经过甲方三次以书面的形式进

行催促仍达不到服务标准的或乙方严重失职造成甲方物业管理重大损失的。

2. 乙方从业人员及乙方选聘的实施具体物业服务的专业公司人员（“人员”包括签订《劳动合同》的正式员工、签订《劳务合同》的临时聘用人员以及签订《劳务派遣协议》的派遣人员）在工作出现违法、犯罪现象的。

3. 未经甲方同意，乙方选聘专业公司承担本物业的专项服务业务的或将本物业的管理责任转让给第三方的。

4. 乙方未能依合同按时足额支付第三方服务费用，因拖欠劳务费用给校方造成不良影响的。

5. 根据法律法规规定和本合同约定的甲方有权解除合同的其他情形。

第九条 违约责任

1. 乙方违反本合同及附件的约定，不能完成管理目标或服务不能满足甲方要求，甲方有权要求乙方限期整改，经过甲方三次以书面的形式进行告知后仍达不到服务标准的或乙方严重失职造成甲方物业管理重大损失的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失，乙方应给予甲方经济赔偿，同时应按照合同总价款的 10%承担违约金。

2. 乙方违反本合同的约定和国家及地方有关规定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿，同时应按照合同总价款的 10%承担违约金。

3. 在本合同期内，甲乙双方任何一方无故提前终止合同的，违约方应依法支付违约金合同总额的 20%。造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

4. 如因乙方工作失误导致物业使用人或他人人身或财产损失，乙方应进行赔偿，同时应按照合同总价款的 10%承担违约金。

5. 乙方迟延履行合同义务，每逾期 1 天，乙方应当按照当年度物业服务费或物业服务资金的 0.2%向甲方支付违约金；逾期超过 30 日的，甲方有权解除合同，乙方应当按照合同总价款的 10%向甲方支付违约金，并赔偿甲方所遭受的全部损失。

6. 乙方未经甲方同意，擅自将合同项下全部或部分物业服务工作转包或分包的，乙方应当按照合同总价款的 10%向甲方支付违约金，并赔偿甲方所遭受的全部损失，且甲方有权解除合同。

乙方经甲方同意将本合同项下部分物业专项服务委托有资质的第三方的，乙方应对该第三方的行为向甲方承担连带责任。若第三方行为给甲方财物或人员造成损失或伤害的，乙方和第三方共同承担连带赔偿责任。

第十条 免责条款

一、在下列情形发生时，甲方可以免责

1. 乙方物业从业人员的工资、各种税金、奖金、保险等均由乙方物业公司向乙方的物业从业人员发放或购买，如乙方不向物业从业人员发放工资，缴纳各种税金，购买保险等，甲方不承担任何责任。

2. 物业从业人员的行为均代表乙方，物业从业人员的任何行为或事件均由乙方负责。

二、在下列情形发生时，乙方可以免责。

1. 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方和物业使用人，因暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等且在乙方已采取有效措施仍不可避免造成损失的。

2. 因非乙方责任出现供水、供电、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的，但乙方需采取有效措施减少损失，否则不能免责。

第十一条 附则

1. 甲方委派具体部门和专人与乙方工作对接。

2. 如乙方在巡视管理过程中发现管辖区域内的公共配套设备、设施损坏或发生异常情况，应立即向甲方书面告知。经甲方确认后，通知有关维修部门、保修单位或委托乙方进行修理。

3. 乙方在管辖区域内实施保洁工作所涉及的日常工具、易耗品，由甲方承担。乙方事先编制购置清单报甲方批准，按实结算，按实报销。

4. 因本合同书所涉委托服务形式，属高教事业发展过程中的新型模式，在执行合同中若发生意见分歧，双方须本着互相理解、互相尊重，以诚相待的原则协商解决。协商不成时，合同当事人可以向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

5. 因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲乙双方协调做好善后处理（产生质量事故的直接原因

以政府主管部门的鉴定为准)。

6. 本合同执行期间,如遇不可抗力,如,地震、飓风、洪水、战争等致使合同无法履行时,双方须按有关法律规定及时协商处理。合同期满,本合同书自然终止。一方欲续订合同,须在该合同书期满 60 天前向对方提出书面意见。

7. 在本合同履行过程中,如遇政府对用工工资标准有所调整时,甲方不承担因政府上调工资标准所增加的任何费用。

8. 本合同书连同附件共壹式捌份,甲方陆份、乙方贰份,本项目招标文件,投标文件作为本合同附件具有同等法律效力。

9. 本合同书经双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章之日起生效。签订日期以双方中最后一方签署并加盖单位公章的日期为准。本合同签订前,乙方按照甲方要求已为甲方完成的本合同范围内的工作包括在本合同内,具体内容以本合同约定为准。

(以下无正文)

甲方(公章):

乙方(公章):

法定代表人或授权代表人:

法定代表人或授权代表人:

2025年7月25日

2025年7月25日