

北京财贸职业学院 2026-2027 年朝阳校区水电维修服务合同

甲方（业主）：北京财贸职业学院

营业执照注册号：12110000400732008H

通讯地址：北京市通州区北关大街 88 号

联系电话：010-85975549

乙方（物业服务企业）：北京万仁物业管理有限公司

营业执照注册号：9111 0105 MABT YXX1 7B

通讯地址：北京市丰台区大成路 6 号院 1 号楼 8 层 802

联系电话：138 1181 6132



根据《中华人民共和国民法典》、《北京市物业管理条例》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：北京财贸职业学院 2026-2027 年朝阳校区水电维修服务项目。

坐落位置：北京朝阳区水碓子东路 15 号。

第二条 物业管理区域包括：

东至北京财贸职业学院朝阳校区、继续教育学院东围墙；

南至北京财贸职业学院朝阳校区、继续教育学院宿舍楼；

西至北京财贸职业学院朝阳校区、继续教育学院校门口；

北至北京财贸职业学院朝阳校区、继续教育学院教学楼；

北京财贸职业学院朝阳校区、继续教育学院规划平面图，物业服务范围，物

业公共设施设备明细分别见附件一、二、三。

第三条 物业服务用房主要用于物业服务的学校教学、办公、住宿等。

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第四条 乙方指定物业服务项目负责人为：韩燕钢，联系电话：136 0124 3186。乙方更换项目负责人的，应当于7日内通知甲方。

第五条 本合同期限为：自合同双方签字盖章之日起壹年，至2027年8月9日止。

第六条 乙方提供的物业服务包括以下主要内容：

1. 制订物业服务工作计划并组织实施；根据法律、法规和管理规约的授权制订物业服务的有关制度。

2. 负责本物业管理区域内共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理（包括但不限于附件三）。

3. 负责协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作。

4. 其他服务事项：学校重大活动的会场布置及相关服务。

第七条 乙方对甲方整体物业管理以外的部分提供维修养护或其他特约服务的，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。

第三章 物业服务收费

第八条 本物业管理区域物业服务收费方式为：

1. 物业服务费由甲方按其拥有物业的服务区域缴纳支付，具体服务区域详见附件二。

物业服务费实行包干制，根据合同约定期限，甲方支付乙方物业服务费为人民币：548,700.00元，大写（人民币）：伍拾肆万捌仟柒佰元整。



2. 支付方式为:

自合同签订之日起一个月内, 甲方向乙方支付合同总价款的 45%; 2027 年 3 月 1 日-3 月 31 日, 甲方向乙方支付合同总价款的 55%。

3. 物业服务费主要用于以下开支:

- (1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等。
- (2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用。
- (3) 办公费用。
- (4) 物业服务企业固定资产折旧。
- (5) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用。
- (6) 法定税费。
- (7) 物业服务企业的利润。

4. 甲方按本合同约定支付物业费后, 盈余或亏损均由乙方享有或承担; 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内容。

第四章 权利与义务

第九条 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。
3. 按有关规定及本合同约定缴纳支付物业服务费和特约服务费。
4. 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。
5. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十条 乙方的权利义务:

1. 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。
2. 按本合同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，不得将甲方信息用于物业管理活动之外的其他用途。

4. 及时向甲方通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方的监督。

5. 不得擅自占用本物业管理区域内的公共区域或擅自改变其使用用途。不得擅自将物业管理区域内的房屋用于经营活动。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，应当与甲方协同按规定办理相关手续，制定施工方案，施工过程中尽可能减少影响，并及时恢复原状。

6. 可将本物业管理区域内的专项服务委托给专业性服务企业，但不得将全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方将部分专项服务事项委托给第三人的，应当就该部分专项服务事项向甲方负责，承担全部责任。

7. 乙方遵守《妇女权益保障法》中“劳动和社会保障权益”的强制条款。

8. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

(1) 自乙方依据协议提供服务时起，如因乙方或其派驻至甲方的服务人员（包括但不限于该服务人员主张劳动关系、工资福利、社会保险、经济补偿/赔偿金、工伤待遇、竞业限制义务等）发生任何争议、纠纷、诉讼或仲裁（以下简称“争议”），或相关政府部门（如劳动监察、社保机构等）要求甲方承担责任，导致甲方因此需承担任何形式赔付、补偿、罚款、滞纳金、利息、律师费、诉讼/仲裁费及其他合理开支（以下简称“甲方损失”）的，无论该等责任是否源于连带责任或其他法律基础，均由乙方承担全部责任。

(2) 乙方特此不可撤销地承诺并保证：若发生上述情形，乙方应立即、全额赔偿甲方所遭受的一切损失。甲方在争议处理过程中或相关机构要求下先行支付任何款项的，甲方有权立即从任何应付乙方的服务费用、合同款项或保证金中



直接抵扣该等款项。若可抵扣金额不足，乙方必须于收到甲方书面通知之日起 3 个工作日内将剩余赔偿款项足额支付至甲方指定账户。若乙方逾期支付赔偿款项，除应全额支付本金外，还须按日加付同期中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）的 4 倍计算违约金直至付清；同时，此等违约行为构成对主协议的根本违约，甲方有权立即书面通知乙方终止主协议，自甲方发出书面解除通知之日起 3 个工作日内，乙方应退还甲方已付服务费，且不免除乙方应承担的赔偿责任及支付违约金、滞纳金的义务，并保留追究其违约责任及其他一切法律救济措施的权利。

第五章 合同终止

第十一条 任何一方决定在本合同期限届满后不再续约的，均应当在期满 3 个月前书面通知对方。

第十二条 本合同期限届满前，乙方物业服务达标，经甲乙双方协商一致后，本合同可续签一年。

第十三条 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、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。乙方应在合同终止之日起 7 个工作日内，将属于甲方的所有物业档案资料、设备设施、管理用房等完整移交给甲方或其指定的第三方，并配合完成相关查验工作。如乙方逾期未完成交接，或因其原因导致交接不清、资料缺失的，应按日向甲方支付合同总价款万分之五的违约金，并赔偿因此给甲方造成的全部损失。

第六章 违约责任

第十四条 甲、乙双方均不得无故提前解除本合同，否则解约方应当承担相



应的违约责任；若乙方发生下列情形之一，甲方有权单方解除本合同，并要求乙方赔偿因此造成的全部损失：（一）擅自将全部物业服务转委托或支解后分别转委托的；（二）服务质量严重不达标，经甲方书面催告后合理期限内仍未整改的；（三）发生重大安全责任事故，造成人员伤亡或重大财产损失的；（四）违反保密义务，泄露甲方重要信息的；（五）法律法规规定的其他可以解除合同的情形。造成损失的，解约方应当承担相应的赔偿责任。

第十五条 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，给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

乙方违反本合同约定，未达到约定的服务质量标准的，甲方有权要求乙方限期整改；逾期未整改或整改后仍不合格的，甲方有权减少支付当期物业服务费，减少金额按考核不合格项的比例计算，并可要求乙方赔偿由此造成的损失。乙方擅自停止物业服务、擅自转包、泄露甲方信息或侵犯第三方权益的，甲方有权要求其立即停止违约行为，并赔偿给甲方及第三方造成的全部损失。

第十六条 甲方未能按时足额缴纳支付物业服务费，应当按每天万分之五的标准向乙方支付违约金。

第十七条 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。

第十八条 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. 由于甲方或物业使用人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公共设施设备需要且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止公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。

第七章 争议解决



第十九条 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,任意一方均有权向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

第八章 附 则

第二十条 本合同经双方签字(盖章)后生效。

第二十一条 本合同正本一式陆份,甲方、乙方双方各执叁份,具有同等法律效力。

甲方:北京财贸职业学院

委托代理人:

2026年8月10日

乙方:

委托代理人:

2026年8月10日

