

北京中学物业服务管理合同



甲方：北京中学

乙方：北京阿波罗酒店物业管理有限公司



甲方：北京中学

乙方：北京阿波罗酒店物业管理有限公司

为推行北京中学物业管理专业化、社会化，保障北京中学物业服务优良的质量及公用设施设备的正常使用，为校方提供良好的后勤保障服务，甲方将学校四个校区（西坝河校区，红松园校区，东坝南校区北楼，东泽校区）物业管理服务方面的工作委托乙方承担。乙方将通过严格科学的管理，热情优质的服务为学校的教学、科研和生活创造整洁、优美、舒适、安全、宁静、便捷的环境，为此双方达成如下协议：

一、服务期限、价格及付款方式

1、本合同自 2024 年 3 月 1 日起至 2025 年 2 月 28 日止。

2、根据双方约定的服务人员数量、岗位与成本等（详见附件一），确定年总费用共计：2823626.48 元。大写：贰佰捌拾贰万叁仟陆佰贰拾陆元肆角捌分。

3、付款方式：财政资金到位后分三次付款

第一次于 2024 年 3 月，付款金额：607500 元，第二次于 2024 年 6 月，付款金额：607500 元，第三次于 2024 年 9 月，付款金额：607500 元，第四次于 2024 年 11 月，付款金额：607500 元，第五次于 2025 年 3 月，付款金额：393626.48 元。乙方应向甲方提供相关发票经甲方核验后拨付当季度物业费。

注：校区所需消耗品（洗涤灵、洁厕灵、84 消毒液、尘推油、垃圾袋）（不含大批量的 500 元以上五金维修配件等）均由乙方提供。

二、委托管理项目及内容

1、校区的绿化美化工作。

2、学校室内室外公共环境、公共场所的卫生保洁服务、消毒和管理工作。

3、公共设施的水、电、门窗小五金、维修、养护和管理工作。



- 4、公共建筑部分的修补、维修保养工作。
- 5、学生宿舍管理工作、配电室管理维保。
- 6、文印工作以及各校区之间的文件配送工作。
- 7、各校区内相关桌椅摆放、会议接待及其他临时性工作。

三、公司管理资质（详情见附件二）

四、根据甲方工作需要，己方免费提供以下服务，不再另行收取费用

- 1、免费化粪池清掏，疫情防控需要的大面积消杀服务及简单的工程维修
- 2、校庆等重大节假日期间，乙方为甲方免费提供部分人员保障，如礼仪、安保、会议服务的相关人员。
- 3、乙方为甲方每学期对学校所有窗帘、沙发套清洗一次；
- 4、利用乙方的自有资源协助甲方做好其它工作。

五、甲方责任、权利、义务

- 1、对校园内的一切公共设施及设备享有所有权，并有对国有资产的保护、使用和监督权。
- 2、负责对乙方管理与服务进行工作问责与考核。对于不符合甲方服务要求的人员，甲方有权要求乙方立即调换。对于缺岗缺勤人员，甲方将按照缺勤人数和天数扣减相应服务费。
- 3、负责制定学校绿化及设施的更新改造计划。听取和采纳乙方对校园绿化等改造工作提出的合理化建议。
- 4、甲方可根据物业管理完成的优劣，向乙方提出奖励意见和处罚意见。
- 5、按规定向乙方支付物业管理费。

六、乙方责任、权利、义务



1、乙方应对员工的健康状况、技能水平、品行举止进行审查，派出的员工应品行端正、身心健康，上岗前要取得健康证、电工证或其它相关特殊工种工作证。有不良嗜好、有犯罪记录或精神异常、性格偏执者，禁止入校工作。乙方按物业管理方案内容保质保量地完成物业管理与服务工作，按合同附件一的约定，提供数量充足的符合甲方要求的服务人员，随时调整不能胜任岗位工作或者有其他不符合甲方条件的员工。

2、季度向甲方通报工作情况，对甲方提出的合理的整改意见有义务执行。

3、对校内的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能，如需要改变应经甲方书面同意后方可实施。

4、未经甲方书面同意不得将本物业管理内容和责任转移给第三方。

5、乙方应建立并保存详细的物业管理档案资料定期提供给甲方。

6、乙方应依据相关法律法规给员工购买相应的保险，并对员工进行必需的业务培训、安全培训。乙方服务人员在工作生活期间（包括上下班路途中、在校住宿期间等）所发生的任何意外伤害、身体疾患、安全事故以及薪资纠纷等，均由乙方全权负责，甲方不承担任何责任。

七、违约责任

1、甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权视不同情况限期向甲方提出解决意见（双方协商）。如逾期仍未解决，乙方有权终止合同，所造成乙方经济损失由甲方予以经济赔偿。

2、乙方违反合同所规定的内容或未达到服务标准，甲方有权要求乙方限期改正（双方协商），如逾期不改，甲方有权终止本合同。另行安排其它物业管理机构替代。给甲方造成的经济损失，乙方应给予赔偿。

八、不可抗力



1、如果甲乙双方中任何一方遭遇战争、火灾、水灾、台风和地震等不可抗力的因素，致使本合同履行受阻时，履行本合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间。

2、受不可抗力影响的一方应在不可抗力发生后，以最快的方式在最短的时间内通知另一方，并在不可抗力发生后 10 日内，将有关部门出具的证明文件直接送达、邮寄或留置另一方。

3、如果不可抗力影响延续 90 日以上的，甲乙双方应通过友好协商，在合理时间内达成进一步履行本合同的协议。

九、其它

1、未尽事宜由双方协商解决，并以书面协议签定补充协议。补充协议与本合同有同等效力。

2、双方盖章的物业服务方案是本合同的有效组成部分，乙方应其标准实施物业服务，甲方按方案中的标准进行考核。

3、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。经双方盖章后生效。

4、本合同执行过程中发生争议，由甲方所在地法院依法裁判。

附件：

(一) 物业服务成本费用汇总表、物业人员安排表

(二) 公司管理资质

甲方：北京中学

(盖章)



甲方代表(签字)：_____

签订日期：2024年2月29日

乙方：北京阿波罗酒店物业管理有限公司

(盖章)



乙方代表(签字)：_____

签订日期：2024年2月29日



北京中学2024.3.1-2025.2.28费用表

	费用种类	员工种类	人数	工资标准	月份	小计	
	西坝河	人员费用	经理	1	¥9,000.00	12	¥108,000.00
文印及会服			1	¥4,800.00	12	¥57,600.00	
维修工			1	¥5,000.00	12	¥60,000.00	
保洁员			4	¥3,500.00	12	¥168,000.00	
合计						¥393,600.00	
其他费用		预测金额/月			月份	合计	
物料费	¥2,400.00			12	¥28,800.00		
总计						¥422,400.00	
金盏	人员费用	经理	1	¥9,000.00	12	¥108,000.00	
		文印及会服	1	¥4,800.00	12	¥57,600.00	
		维修工	1	¥5,000.00	12	¥60,000.00	
		保洁员	4	¥3,500.00	12	¥168,000.00	
	合计						¥393,600.00
	其他费用	预测金额/月			月份	合计	
物料费	¥3,250.00			12	¥39,000.00		
总计						¥432,600.00	
红松园	人员费用	经理	1	¥9,000.00	12	¥108,000.00	
		文印及会服	1	¥4,800.00	12	¥57,600.00	
		维修工	1	¥5,000.00	12	¥60,000.00	
		保洁员	5	¥3,500.00	12	¥210,000.00	
	合计						¥435,600.00
	其他费用	预测金额/月			月份	合计	
物料费	¥3,900.00			12	¥46,800.00		
总计						¥482,400.00	
东泽	人员费用	经理	1	¥9,000.00	12	¥108,000.00	
		文印及会服	1	¥4,800.00	12	¥57,600.00	
		维修工	1	¥5,000.00	12	¥60,000.00	
		保洁员	6	¥3,500.00	12	¥252,000.00	
	合计						¥477,600.00
	其他费用	预测金额/月			月份	合计	
机器人	¥11,000.00			12	¥132,000.00		
物料费	¥4,841.80			12	¥58,101.60		
总计						¥667,701.60	
东坝南	人员费用	经理	1	¥9,000.00	12	¥108,000.00	
		文印及会服	2	¥4,800.00	12	¥115,200.00	
		维修工	1	¥5,000.00	12	¥60,000.00	
		保洁员	6	¥3,500.00	12	¥252,000.00	
	合计						¥535,200.00
	其他费用	预测金额/月			月份	合计	
物料费	¥3,000.00			12	¥36,000.00		
总计						¥571,200.00	
汇总	人员费用	¥2,235,600.00					
	其他费用	¥340,701.60					
	小计	¥2,576,301.60					
	管理费3%	¥77,289.00					
	税点6.6%	¥170,035.89					
合计	¥2,823,626.48			贰佰捌拾贰万叁仟陆佰贰拾陆元肆角捌分			





统一社会信用代码

91110114575218799N

营业执照

(副本) (1-1)



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 北京阿波罗酒店物业管理有限公司

类型 有限责任公司(自然人独资)

法定代表人 易超

经营范围 物业管理；酒店管理；企业形象策划；企业管理；经济信息咨询（不含中介服务）；技术服务、企业管理技术培训；票务代理（不含机票）；餐饮管理；污水处理；机动车公共停车场服务；体育运动项目经营（不含高危体育运动项目）；城市园林绿化施工；游泳；人才中介服务；餐饮服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；游泳、人才中介服务、餐饮服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 150万元

成立日期 2011年05月09日

住所 北京市昌平区兴寿镇香屯村西60米草莓园博览园内培训中心506号

登记机关



2023年 09月 22日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建



管理体系认证证书

兹证明

北京阿波罗酒店物业管理有限公司

统一社会信用代码：91110114575218799N

注册/经营地址：北京市昌平区兴寿镇香屯村西60米草莓园博览园内培训中心506号

环境管理体系符合

GB/T 24001-2016 / ISO 14001:2015

本证书覆盖范围

物业管理服务（多场所明细见附件）

初次认证日期：2017年05月02日

本次发证日期：2023年03月24日

有效期：2023年03月24日至2026年04月30日

证书号：04523E30142R2S



环境管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS 0045 M

法定代表人：

庞莹



获证组织在证书有效期内须每年至少接受一次监督审核，并与管理体系认证监督结论通知书一并使用方为有效
注：管理体系认证审核报告和监督结论通知书在航星认证客户关系管理系统（网址：vip.hxqc.cn）上获取
本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站（www.cnca.gov.cn）和www.cnas.org.cn及www.hxqc.cn上查询



北京大陆航星质量认证中心股份有限公司

地址：北京市海淀区玉泉路甲12号七层



扫描全能王 创建