

SL ZFCR-202328

陕西师范大学杨凌实验中学

物 业 服 务 合 同

甲方：陕西师范大学杨凌实验中学

乙方：西安师苑后勤服务有限责任公司



物业服务合同

采购方：陕西师范大学杨凌实验中学（以下简称甲方）

供应方：西安师苑后勤服务有限责任公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》及相关规定，经公开招标，确定乙方为陕西师范大学杨凌实验中学校园物业管理服务采购项目（项目编号：YL-2023-000025-4）中标人。为明确甲、乙双方责任，经充分协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

一、交付条件

（一）交付地点：陕西省杨凌示范区滨河路西段。

（二）交付期：自合同签订之日起 1 年（2023 年 09 月 27 日至 2024 年 09 月 26 日）内完成项目全部内容，并交付采购人验收合格。

二、合同价款

（一）合同总价：498000 元（包括：服务费、税费和其他费用），平均每月 41500.00 元。

（二）合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

三、服务范围及内容

（一）物业服务概况：陕西师范大学杨凌实验中学位于杨凌示范区滨河路西段，占地面积 46000 平方米左右，建筑面积 28000 平方米左右。

（二）人员配备：共 15 人，其中员工 14 人，经理 1 人。

（三）保洁服务

1. 保洁工作:日常的清扫、清洗、清抹,做好日常保洁和日常循环保洁跟踪服务。

2. 工作程序:利用专业的清洁机械设备、各类清洁工具、物料,对区域内的地面、墙面、玻璃、楼梯扶手、踏步、卫生间及消防器材、安全指示灯等公共设施进行清洗、抹尘、除污,保持地面、墙面及公共区域无明显垃圾、水渍、污垢,保证卫生间干净整洁、无杂物堵塞。

3. 办公楼层公共区域和垃圾桶,保持整洁、干净,无摆放杂物。

4. 保洁员对楼层、楼梯间及其公共卫生区域进行保洁消毒巡查,发现问题及时处理解决并做好记录和消杀巡查台账。

（四）绿化养护工作

1. 物业管理区域的绿篱、草坪、树木、植物经行补植、修剪、灌溉、除草和病虫害防治等日常管护。

2. 物业管理区域内所有绿地的卫生保洁。

（五）供暖值班及消防设施设备巡查

1. 冬季供暖热转换 24 小时人员值守、水电气暖全包。

2. 消防设施设备日常巡查,做好巡查记录台账。

（六）工程维修服务

1. 负责全校给排水系统正常运行,上下水管道、暖气、冷气、蒸汽及排污、雨水管道维修、卫生间洁具维修工作。

2. 负责校舍门窗、桌凳、锁具、学生公寓家具、床、小范围地面板块等的零星维修等工作。

3. 在保障校园正常供电的基础上,负责校园用水、电、气、暖及消防等线路、管路的巡查维护。

(七) 校园环境卫生、绿化及垃圾分类清运管理。

1. 物业管理区域内绿地、道路、人行道、广场、地面停车场等垃圾箱里的生活垃圾。

2. 每天至少 2 次对物业管理区域内的生活垃圾进行分类清理收集,垃圾箱无冒溢现象。

3. 每天 17 时前将垃圾桶生活垃圾,分类收集运至垃圾集中地点。

4. 垃圾箱(桶)周围地面卫生保持干净,并定期清洗垃圾箱(桶)。

四、款项结算

(一)付款日期:按月支付(每月 5 号前对上月服务情况进行汇总,全部合格后支付服务费)。每月 10 号前支付上月服务费(如遇节假日等特殊情况,经双方协商同意可适当顺延或调整)。

(二)支付方式:银行转账。

五、双方权利与义务

(一) 甲方权利与义务

1. 代表和维护使用人的合法权益;

2. 按本合同约定的数额和时间付给乙方物业管理服务费。

3. 配合乙方进行物业管理区域内的物业管理及宣传教育工作。

4. 甲方向乙方提供员工宿舍和必要的办公场地。

5. 甲方有权对乙方服务人员的违纪、违章作业、责任事故进行处罚和索赔。

6. 因乙方原因服务期间发生了重大安全责任事故,对甲方造成了严重影响和经济损失,由乙方负全责,甲方并有权终止合同。

(二)乙方权利义务

1. 制定物业管理制度,建立完整的管理工作程序,并在实施中不断完善。制定物业管理服务工作周计划、月计划、学期计划并根据甲方要求完善,及时报送甲方备案。

2. 为业主提供热情、周到的服务,并定期进行服务质量回访。

3. 对物业使用人违反规约的行为,视情节轻重,采取规劝、警告、制止等措施,对于情节严重的,经甲方同意后可采取处罚或依照有关政策法规进行解决。

4. 乙方给甲方提供的服务人员年龄在 20-53 岁,要求身体健康,初中以上文化,品行良好,吃苦耐劳,无犯罪记录。

5. 乙方加强对其服务人员和管理人员进行安全教育和技能培训,遵守法律法规和学校制度纪律,坚持按章操作,在校期间发生的一切安全事故和工伤事故均由乙方负全责。

6. 本合同终止或不续签时,乙方必须向甲方移交物业管理用房、工具、耗材和物业管理的全部档案资料,无条件协助甲方进行交接。

7. 服务人员在校园内任何地方不得吸烟,遇周末或节假日甲方安排校园活动,物业经理做好与校方对接工作,负责校园物业全面管理。

8. 乙方要严格执行《劳动法》和《劳动合同法》,确保服务人员的合法权益,积极化解劳务纠纷,不得因此影响学校教学秩序。

9. 乙方物业工作人员岗位均需符合政府相关部门标准与要求;由

于未达到标准与要求,导致的处罚及责任,均由乙方承担。

10. 乙方所聘用的所有人员会部归属于乙方,和甲方不存在任何劳务关系和其它关系。乙方应对所聘用的物业服务人员加强管理,如发生人身意外、财产损失、法律纠纷等情况均由乙方全权负责。

六、特别约定

(一) 乙方可以在寒暑假期间适当调整人员安排,确保校园环境卫生干净整洁。

(二) 甲方支付给乙方的服务费包含工资、养老、医疗、失业等各项社会保险及节假日加班补贴,每月结算时不再记取加班费和税金。

(三) 如需扩大服务范围或增加服务内容,费用标准另行协商。

七、违约责任

(一) 按《合同法》中的相关条款执行。

(二) 供应商未按合同要求提供服务或服务不能满足合同要求的,采购人应当将供应商违约的情况以及拟采取的措施以书面形式报政府采购监管部门,根据政府采购监管部门的处理意见,采购人有权依据《合同法》有关条款及合同约定终止合同,并要求供应商承担违约责任。同时,政府采购监管部门有权依据《政府采购法》及相关法律法规对供应商的违法行为进行相应的处罚。

(三) 依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》的相关条款规定和本合同约定,成交供应商未全面履行合同义务或者发生违约,采购人会同招标组织机构有权终止合同,依法向成交供应商进行经济索赔,并报请政府采购监管机关依法进行相应的行

政处罚。采购人违约的，应当赔偿给成交供应商造成的经济损失。

八、合同生效及其他

(一) 本合同自签订之日起生效。

(二) 合同一式 6 份，采购人 2 份、成交人 2 份；招标组织机构、政府采购管理机构各 1 份。

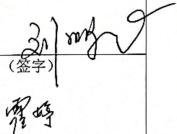
(三) 如本合同有未尽事宜，以磋商文件为准，磋商文件未做要求的，由双方依法订立补充合同。

(四) 合同争议的解决：合同执行中发生争议的，当事人双方应协商解决，协商达不成一致时，可向杨凌区人民法院提请诉讼。

(五) 在发生不可抗力情况下的应对措施和解决办法。

(六) 合同一经签订，不得擅自变更、中止或者终止合同。对确需变更、调整或者中止、终止合同的，应按规定履行相应的手续。

(七) 违约责任：依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》的相关条款规定和本合同约定，成交供应商未全面履行合同义务或者发生违约，采购人会同招标组织机构有权终止合同，依法向成交供应商进行经济索赔，并报请政府采购监管机关依法进行相应的行政处罚。采购人违约的，应当赔偿给成交供应商造成的经济损失。

甲 方	乙 方	确认方
 陕西师范大学杨凌实验中学 (盖章)	 西安师苑后勤服务有限责任公 司 (盖章)	 杨凌示范区公共资源交易中 心 (盖章)
地址:陕西省咸阳市杨陵区滨河西路	地址:西安市长安南路陕师大后勤集团办公院内	地址:杨凌政务大厦一楼南侧103室
邮编: 712100	邮编: 710062	邮编: 712100
法定代表人: 	法定代表人: 	法定代表人:
被授权代表 (签字): 	被授权代表 (签字): 	承办人: (签字) 
电话:029-87019921	电话:029-85308888	电话: 029-87036213
传真:	传真:	传真: 029-87036229
	开户银行: 交通银行西安高新技术产 业开发区支行	
	账号: 611301131018000795681	
日期: 2023年 10月 10日	日期: 2023年 10月 13日	日期: 2023年 10月 13日