

物业服务合同书

(2024-2025年度咸阳职业技术学院校园物业服务项目)

甲方：咸阳职业技术学院

乙方：陕西超洁物业集团有限公司



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

合同编号: 2024166

咸阳职业技术学院校园物业管理服务外包项目

(项目编号: XY-2024-009)

服务合同书

甲 方: 咸阳职业技术学院

乙 方: 陕西超洁物业集团有限公司

签订日期: 2024 年 5 月 15 日



校园物业管理服务合同

甲 方：咸阳职业技术学院

乙 方：陕西超洁物业集团有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国民法典》、咸阳职业技术学院 2024 年校园物业管理服务外包采购项目（项目编号：XY-2024-009）的招标文件、乙方投标文件、成交通知书等的相关内容。甲、乙双方经平等友好协商，就本项目运营事宜达成如下合同条款：

一、合同期限

服务合同期限为：1年，即 2024 年 5 月 15 日起至 2025 年 5 月 14 日止。服务期满甲方对乙方服务质量进行考核，经考核合格的甲方可优先考虑与乙方进行续签，最高续签不超过 2 年，具体期限由甲方决定。

二、服务范围、内容

（一）日常室内保洁：①~⑧号教学楼、图书馆、体育馆游泳馆、第一田径场看台和第二田径场功能楼等楼宇的公共卫生间、洗手台、茶水间的保洁和全楼垃圾收集清运、楼顶清扫；院务楼、大学生活动中心（除校医院）、新幼儿园所有公共区域的保洁和垃圾收集清运；①号教学楼十一层、九层西的公共区域以及一层北门口室外平台和地下室的保洁；⑦号和⑧号教学楼一层、九层公共区域和地下室的保洁。

（二）日常室外保洁：秦湖及周边区域保洁，水面漂浮物打捞及鱼、鹅饲养，校园垃圾桶及垃圾堆放点的清洁消杀与整理，二期垃圾转运，全院垃圾分类，石材路面的专项保洁，道路下水井清理和新幼儿园室外保洁等。

（三）寒暑假室内外保洁：各楼宇走廊、公共卫生间、安全通道等区域（含附属墙壁、门窗、栏杆，扶手等）保洁及垃圾收集清运，院内广场道路清扫，院外五个大门口清扫，绿地内白色垃圾、落叶清理，各类设施、雕塑的清洁保养，体育场地、看台内外，各楼宇周围环境清洁以及日常室外保洁条款中的所有内容。

（四）院内所有电梯的日常操作运行及卫生清洁。电梯属特种设备，以甲方管理为主，乙方为辅。

三、服务标准



保洁、电梯管理服务工作要求、考核标准、工作程序、人员编制等参照招标文件和投标文件规定的标准和要求执行。

四、人员配备及相关要求

(一) 管理人员 4 人、保洁人员 57 人、电梯操作工 5 人，共计编制 66 人。

(二) 人员配备方面，如乙方因提高机械化作业需减少保洁员数量，则必须经甲方事先书面同意且新增作业机械到位后方可实施减员。未经甲方书面同意，乙方无故减少保洁员数量，甲方有权要求乙方承担违约责任并扣减相应服务费用。

(三) 乙方必须完善管理制度，配备项目经理、管理员。

(四) 在日常节假日期间各工种值班人数不得少于编制的 50%。

(五) 在寒暑假工作期间，室内外值班保洁总人数每天不少于 30 人，5 名电梯工轮流值班（每班次不少于 3 人），管理人员轮流值班（每天不少于 2 人）继续为学院服务，其他人员轮流休假。

(六) 学院重大活动或考试期间（含节假日）须无条件配合卫生保障，人员数量需按照甲方要求安排，必须满足保障需求。

(七) 不间断提供院务楼卫生间卫生纸、洗手液。

(八) 工作时间：

1. 管理人员： 上午 07:30~12:00 下午 14:00~17:30

2. 保洁人员：

室内保洁： 上午 07:00~11:30 下午 14:00~17:30

室外保洁： 上午 06:30~11:00 下午 14:00~17:30

3. 电 梯 工： 白班 07:00~19:00 夜班 19:00~次日 07:00

五、费用核算与支付

(一) 费用总额：

本合同费用采取包干形式，全年服务费用总额为人民币壹佰玖拾柒万肆仟元整（¥1974000 元）。上述总费用中包含以下各项，在新幼儿园正式启用后（以甲方书面确认时间为准）每季度服务费为人民币肆拾玖万叁仟伍佰元整（¥493500 元）；在新建幼儿园未正式启用前，经甲乙双方友好协商，按照每季度 66 人服务费减去新建幼儿园 7 人服务费后据实结算（应扣除的服务费按 2160 元/月·人标准核算，不足整月的按 72 元/日·人标准核算）。



费用包括但不限于以下项目：人工费、福利待遇、员工服装、工具设备、消耗材料、招聘培训、税金、市场波动及企业管理费等全部费用。费用一次性包死，不受市场及其他因素影响。甲方除此费用外，不再支付乙方任何其他费用。

（二）结算依据和方式：

1. 结算依据：甲方考核评分结果和实际到岗人数作为付款结算的依据，具体内容以本合同第五条第（一）款及第六条第（二）款的约定为准。

2. 结算方式：按季度结算。乙方在每季度最后一天向甲方提供本季度的人员到岗及工作完成情况统计表供甲方考核存档，甲方书面确认无误后，向乙方出具服务费用结算单。乙方同意依照甲方审定确认的结算金额作为当季费用结算依据。乙方按照考核结果及甲方出具的“服务费用结算单”，于3个工作日内向甲方提供符合要求的增值税普通发票，甲方在收到正式发票后，20个工作日内（寒暑假期间除外）向乙方支付上季度物业服务费用。（注：因乙方未按期开具发票或开具发票不符合甲方要求的，甲方有权拒绝付款且不承担任何责任。）每季度考核如有扣款，在当季度服务费中一次性扣除。

3. 支付方式：合同款支付全部通过银行转账，支付至乙方如下账户：

户 名：陕西超洁物业集团有限公司

开户行：工商银行咸阳渭阳西路支行

账 号：2604022409200057361

乙方确认本合同内所留账户为合同履行期间乙方唯一收款账户，若因乙方提供账户错误或账户更换导致乙方未能收到款项的，甲方不承担任何责任。甲方按照合同约定将款项支付至乙方账户内即视为甲方已履行完毕本合同项下全部付款义务。

4. 甲方要求：

（1）乙方须与员工订立合法合规的书面用工协议，员工工资待遇不低于国家或当地政府核定的最低工资标准，并为其缴纳人身意外伤害保险。乙方必须保持服务人员的稳定，未经甲方书面同意不得擅自更换。

（2）乙方需在甲方辖区内成立项目部作为日常管理机构，项目部需依据甲方要求对项目人员进行管理。



六、质量管理和监督措施

（一）质量管理

1. 乙方须接受甲方及上级的各类检查考核，甲方有权根据有关规定对质量考核标准及奖惩办法作出符合实际的修改。

2. 合同期内，乙方未按时足额发放员工工资或为其缴纳社保造成影响的，甲方有权终止合同，经济损失和法律责任由乙方承担。乙方与保洁人员之间的劳动纠纷由乙方承担全部责任，与甲方无关。

3. 合同期内，乙方未按要求为员工购买意外人身保险且影响重大的，甲方有权终止合同，经济损失和法律责任由乙方承担。

4. 合同期内，乙方违反劳动法或其他相关法律法规造成恶劣影响，甲方有权终止合同，经济损失和法律责任由乙方承担。

5. 合同期内，乙方不得无故减少工作人员或降低服务质量或者出现停止服务、中途退场等行为。若出现上述情况，甲方有权终止合同并保留继续追责的权利。

（二）奖惩办法

甲方对乙方服务质量采取多种方式检查考核。月度考核总分为 100 分，月平均分在 90 分（含 90 分）以上视为考核合格，全额支付服务费用；考核分值低于 90 分，每少 1 分扣 500 元作为违约金（依据附件 3 考核结果执行）；月平均分 70 分以下将视为严重影响服务质量，甲方有权扣除乙方当月服务费的 30%作为违约金，并要求其限期整改；乙方在考核过程中若出现连续两次考核不合格或连续两月月度服务费扣款比例超过 30%，甲方有权无条件终止本合同，且无需承担任何违约责任。

七、岗位工作制度

（一）工作要求

1. 热爱祖国，拥护中国共产党的领导。

2. 乙方工作人员须自觉维护甲方形象及利益，不做有损于甲方形象利益的事，不擅拿单位及师生员工物品。

3. 遵守各项规章制度，自觉维护所在岗位的办公环境的整洁和秩序。



4. 乙方工作人员应按时上下班，不迟到、不早退，坚守工作岗位。工作时间禁止缺岗、窜岗、无故脱岗、私自换岗、聚众聊天，不做其他与工作职责无关的事。项目部应严格按照甲方要求和项目部规定落实员工考勤制度和请销假制度。

5. 乙方工作人员须熟悉岗位职责、工作内容、工作（或管理）标准及服务流程，严格按照相关标准、管理规定进行执行和操作，按时完成各项工作任务。

6. 乙方工作人员上岗必须着装整齐、统一规范、举止得体、精神饱满，做到文明服务、礼貌待人，热心服务师生。

7. 按要求规范、准确、认真填写各项作业表格，做好日常管理记录。

8. 团结同事，互相帮助。服从工作调动和工作安排。

9. 乙方使用会议室、健身房、员工活动设施等须事先征得甲方的同意。

10. 乙方工作人员应爱护服务区域的一切设施，发现跑、冒、漏水和设备设施损坏、故障异常情况须及时报告。

11. 乙方工作人员不得在工作区域内不得喧哗吵闹，不得影响师生办公学习。

12. 作业结束，收拾工具、整理场地后方可离场，保洁工具按规定位置放置，不得随处乱放。

13. 乙方工作人员对于师生员工投诉必须马上处理或向项目负责人报告，不得与师生员工发生争执。

14. 乙方工作人员工作期间不得组织、参与任何商业活动。

（二）考勤及考核制度

1. 乙方招聘的工作人员应符合本合同及相关招标文件要求。

2. 乙方应于本合同签定之日起 15 日内向甲方提交所有工作人员的相关资料，包括但不限于身份信息、社保信息及劳动合同签订信息等所有资料。若人员有所变更的，乙方应及时更新相关资料并向甲方报备。

3. 乙方应保证其人员的稳定性，无特殊原因，不得随意更换人员，每次更换人员必须经甲方事先书面同意方可实施。

4. 乙方工作人员因突发性事故或患病及其它不得已的原因而无法履行业务时，乙方应内部及时调岗解决并上报甲方，不可影响业务的执行，并在 48 小时内补充缺员，否则甲方按缺岗工时扣除服务费。



5. 对甲方提出需更换的人员，乙方必须 3 天内更换到岗，且所更换人员应经甲方确认同意。

6. 乙方服务人员必须严格遵守考勤制度，上、下班实行考勤。因故不能签到者，书面陈述原因（因甲方原因公出者凭公出单冲抵相应考勤）并由项目负责人签字确认，否则视为缺岗。

7. 乙方管理人员如请假须告知甲方经甲方书面同意后，方可离校。

8. 考评验收标准

（1）对甲方下发的文件及制度不能有效的执行或未执行的，每发现一次，乙方向甲方支付违约金 50-200 元。

（2）乙方工作人员考勤造假的，乙方按照月总服务费 5%向甲方支付违约金；

（3）严格执行合同约定，乙方工作人员须符合招标文件人员要求。不符合条件上岗的，乙方每人次向甲方支付违约金 100 元-200 元，如因此给甲方造成损失的，乙方承担赔偿责任。

（4）考勤未达到规定的天数、人数，甲方除扣除乙方缺勤工时费外，乙方还应按照当月应付服务费用总额的 2%，向甲方承担违约金。

（5）上班时不按照规定着装，佩戴各种标牌，着装不整洁等，每人次向甲方支付违约金 50 元。

（6）工作中不认真负责，巡逻检查不到位，造成漏查、漏检而影响正常工作每次向甲方支付违约金 100-200 元。

（7）因服务不到位被投诉的，每次乙方向甲方支付违约金 500 元。同一区域连续两次投诉扣除当月总服务费的 2%。

（8）甲方对乙方的工作进行督促检查和具体指导，每周不少于一次的定期检查，每月进行月度考核，并将月度考核结果作为核算月度服务费的依据。

八、甲方的权利和义务

（一）甲方权利

1. 甲方对乙方的管理人员及员工提出意见时，乙方应正确面对及时整改。甲方有权对乙方不称职或不服从甲方管理要求的员工，提出限期更换要求。

2. 甲方对乙方工作指出的问题，乙方应于 3 日内及时整改完成并提交书面



报告。因未妥善解决和整改造成不良影响的，甲方有权要求乙方支付当月服务费5%的违约金并赔偿全部损失。

3. 甲方有权对乙方员工的工资、福利待遇、人身意外伤害保险办理情况进行监督检查，以保障员工的合法权益。

4. 甲方根据实际情况在服务范围内可以分派乙方临时保洁任务，乙方应按照甲方的要求保质保量完成。

5. 甲方有权制定并随时修改物业服务管理制度及措施，监督乙方遵照执行。

（二）甲方义务

1. 负责检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

2. 在乙方妥善履行本合同项下义务的前提下，甲方应按约定时间按时支付乙方服务费用，寒暑假、不可抗力等特殊情况除外。

3. 负责协调各方面的工作关系。

九、乙方的权利和义务

（一）乙方权利

1. 在服务质量考核合格的情况下，乙方有权要求甲方依据合同约定定期足额支付服务费用。

2. 依据甲方用人要求，乙方有权选聘管理、保洁、电梯人员。

3. 甲方按合同要求逾期 20 日内不能按时支付费用，经乙方两次书面催告后在合理期限内仍未支付的，乙方有权暂停服务工作，但双方协商一致的情形除外。

（二）乙方义务

1. 乙方派驻甲方服务人员。保洁员：男性不超过 55 周岁，女性不超过 50 周岁。其中为院务楼服务的保洁员要求仪表端庄、形象较好，不超过 45 周岁；电梯工：不超过 50 周岁，必须持证上岗，违规上岗造成的一切后果由乙方承担责任，与甲方无任何关系。管理人员：50 周岁以下，形象良好，身体健康，沟通、协调能力强，大专以上文化程度，有相关保洁管理经验。所有服务人员必须身体健康，品行端正，派驻前须进行体检并向甲方提供相关证明。

2. 乙方必须与派驻工作人员签订《劳动合同》并为派驻人员办理社会保险、养老保险等。



3. 乙方必须严格遵守并执行甲方的质量标准和考核标准。服从甲方对环境卫生质量的检查监督，采取切实有效的措施保证保洁质量符合西安市、咸阳市创建国家卫生城市及文明城市等荣誉的标准。

4. 乙方需给每名保洁员和电梯员配置相应的劳动（操作）工具及工装，领取足够的消耗材料，并根据使用情况定期更换。

5. 乙方必须制定安全生产制度，对员工加强作业安全教育，设立安全管理员，明确管理职责，为员工购买人身意外伤害保险。乙方人员在工作中给自身或任一方造成财产损失或人员伤亡事故的，责任由乙方承担，甲方概不负责。乙方与所聘用的从业人员如发生一切劳动纠纷均与甲方无关。

6. 按期完成本合同规定的工作内容和各项临时任务。配合甲方完成重大迎检、卫生检查及应急预案紧急启动时设备、人员的集中调配。

7. 乙方负责教育、培训和管理派驻本项目人员严格遵守甲方各项规章制度，保持甲方良好的环境和秩序，爱护甲方财物、注意言行举止以维护甲方良好形象。如发现违法乱纪行为，乙方承担并处理，给甲方造成损失的，乙方承担赔偿责任。

8. 乙方应选派管理人员（含项目经理 1 名），负责具体安排、全面督导每日保洁及电梯管理工作，做好工作记录，及时处理有关投诉，并做好与甲方负责人的日常联系工作。且乙方选派的管理人员每月出勤率不得低于 26 天。

9. 乙方应在服务区域内设置服务公示栏，方便甲方进行服务质量检查监督。

10. 乙方保洁人员若发现作业区域内发生违法情况及不安全因素或其它紧急情况时，应在第一时间通知甲乙双方管理人员，并及时采取有效措施。

11. 乙方服务期间，应妥善保管甲方设施设备，因乙方工作过失造成甲方设施设备损坏的，乙方承担赔偿责任。日常工作过程中，杜绝浪费水电等行为。

十、保密条款

（一）乙方承诺，合同履行期内，不将本协议的内容向第三方透露。

（二）双方同意在本协议期限内或之后，乙方不得将从甲方获取的教职工、学生的相关身份信息、联系方式及文件资料或科研成果等任何与甲方有关的资料向其他第三方泄露。

十一、违约责任



（一）乙方派驻人员数量、年龄必须符合与招标、投标文件一致，未经甲方书面同意不得擅自更换。乙方派驻甲方服务人员必须身体健康，因乙方派驻人员身体原因造成自身或者他人伤亡的，责任全部由乙方承担，因此给甲方造成损失的，乙方承担全部赔偿责任。

（二）乙方应严格按照国家、省、市相关政策法规执行劳资、劳保、安全等，应当为派驻服务人员签订《劳动合同》并办理社会保险等，本合同履行期限内派驻人员发生劳资或工伤等任何劳动纠纷的，责任及费用全部由乙方承担。因此给甲方造成损失的，乙方承担全部赔偿责任，包括但不限于赔偿款、律师费、诉讼费、保全费、公证费等处理纠纷所产生的全部费用。且甲方有权解除合同。

（三）乙方未能按照本合同约定的服务工作要求、考核标准、时间、内容及岗位工作制度履行义务的，视为违约，应当向甲方支付的违约金，甲方有权直接从应付乙方款项中扣除且无需经乙方同意。若乙方发生上述行为超过3次的，甲方有权解除合同，停止向乙方支付任何费用。

（四）如因乙方工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等使甲方受到上级批评或造成其他严重负面影响的，甲方有权扣罚乙方相应的服务费用；如造成损失或侵害，由此而导致的甲方对任何第三方的法律责任等，乙方对此均应承担全部的赔偿责任。

（五）乙方拒不接受甲方监督检查、不服从管理或不接受工作整改或派驻现场管理人员未按照约定到岗或到岗次数不足 26 日或乙方合同期限内无故减少工作人员、降低服务质量或者停止服务、退场的行为的，甲方有权解除合同，不再向乙方支付任何费用。同时，乙方按照年服务费总额两倍向甲方支付违约金，给甲方造成损失的，由乙方承担。

（六）乙方向甲方提供的所有材料（含前期投标文件及后期报账资料）的真实性、合法性均有乙方负责。如有虚假，甲方有权拒绝支付已发生服务费；情节严重的，甲方有权行使单方解除权，且不向乙方支付任何赔偿；给甲方造成不良影响的，甲方有权追责并要求赔偿。

（七）乙方应当履行保密义务，合同履行期限内，所获取的甲方及甲方学生的身份信息、联系方式、资料、科研成果、数据等任何信息，乙方及派驻人员不



得以任何方式向其他第三人复制、摘抄、拍照等任何形式的泄露，否则按照年服务费的 10%向甲方承担违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，承担赔偿责任；情况严重的，甲方有权行使单方解除权，且不向乙方支付任何赔偿；构成犯罪的，甲方可以采用向司法机关报案等方式行使权力。

（八）乙方违反本合同的约定，将本合同项下义务分包、转包或委托其他第三方服务的，或造成甲方不良影响以及造成甲方经济损失的，甲方有权要求乙方在规定期限内整改，如整改后仍不符合的，甲方有权终止合同。乙方应向甲方支付合同总价款 10%的违约金及因此给甲方造成的全部损失。

十二、合同解除或终止

（一）由于不可抗力的原因使本合同无法履行或无法完全履行时，甲、乙双方协商一致可以变更或解除本合同。

（二）本合同需要变更或解除时，须经双方协商一致达成新的书面协议，在新的书面协议未达成之前，本合同依然有效。

（三）本合同期满，甲乙双方的权利和义务全部履行完毕后，本合同自行终止。

十三、争议解决方式

本合同未尽事宜，双方应当先行协商解决。协商不成时，任何一方可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十四、附则

（一）乙方作为独立法人的公司，在合同期内产生的劳动争议、安全事故及经济纠纷由乙方独立解决。

（二）合同附件和本合同均具有同等法律效力。

（三）本合同由甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

（四）本合同一式陆份，甲方伍份、乙方壹份，均具同等法律效力。

附件 1：成交通知书

附件 2：咸阳职业技术学院校园物业管理服务质量月度考核表

（机打合同手填或涂改无效，以下无正文，为合同签章页）



甲方：咸阳职业技术学院（公章）：



法定代表人或授权代理人（签字）：

杨峰

签订日期：2024 年 5 月 15 日

乙方：陕西超洁物业集团有限公司（公章）：



法定代表人或授权代理人（签字）：

刘刘

签订日期：2024 年 5 月 15 日

