

西咸新区泾河瀛洲小学物业管理服务合同

甲方（全称）：西咸新区泾河瀛洲小学

乙方（全称）：陕西佰恩鸣物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述项目范围与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况

1. 项目名称：西咸新区泾河瀛洲小学物业管理服务项目
2. 项目地点：西咸新区泾河瀛洲小学
3. 项目内容：（1）秩序维护、（2）环境维护、（3）水电维修、（4）消防维护（5）绿化维护。

二、合同金额及结算方式

1. 合同金额（含税）：每年（人民币大写）肆拾肆万壹仟元整（¥441000.00 元），按月支付。
2. 付款方式：银行转账。实际合同价款将根据考核办法量化考核后，依据考核结果按月进行结算，每月考核结束后，乙方必须开具正式等额增值税普通发票给甲方，否则甲方有权延迟支付，直至乙方履行完毕前述义务。甲方在收到发票后凭发票向乙方支付服务费。

三、内容及要求

（一）、秩序维护标准

负责学校北门及西北口车库出入口的安全管理；北门口门房晚上坚持值班，做好北门口周边安全的巡逻与安保工作。东门及周边环境（北至南门入口处——南至操场边墙——东至大门口柏油路——西至餐厅外墙）由诚服公司负责安全护卫巡逻与有效监控。

（二）、环境维护工作标准

1. 校园道路整洁干净，无纸屑、果皮、塑料袋、烟头等垃圾无积水、积雪。
2. 教学楼、办公楼、公寓各层地面整洁、干净，无纸屑果皮、塑料袋、烟头等垃圾，墙面与门窗干净，整洁。
3. 卫生间干净整洁，无异味、无苍蝇、无堵塞现象。各个课间休息后进行检查与维护。
4. 公寓每天进行清扫与垃圾清理。
5. 严格实施垃圾分类，集中堆放并每天进行清理，确保周边干净整洁。
6. 地下车库每周清洁一次，车库内干净无尘渍。

（三）、水电维修工作标准



1. 坚持每天检查各类设施设备，并做好记录；发现问题及时上报并做好维修，确保正常使用状态。

2. 维修工作应及时有效，原则上水电供应问题，应在接单通知后立即派人进行维修，避免影响教学活动开展；简单维修自接到报修通知后于当天内完成，如不能在当天内完成的或需请外部人员配合完成的，需上报学校，在约定时间完成，并做好记录工作。

3. 室外铁制、木制构件要定期进行检修，屋面、檐沟、雨水口等要定期清理。

4. 排水设施每年应进行一次以上疏通清理，保持管道畅通，发现盖板损坏及时报备修复。

5. 水表、阀门、电表、开关、插座等要经常检查、维护保养。

6. 各楼及公共部位的照明系统和路灯系统(含景观照明)要定时检查并及时修复。确保用电安全，正常完好率不小于 90%。

7. 每个月检查电梯运行情况，发现异常及时报修，并有专人负责，及时做好运行、检修、维护、保养，保持轿厢整洁。落实年检制度，确保安全运行。

(四)、消防维护标准

1. 消防设备维保管理:对消防设备进行定期维护和检修，包括消防水泵、消防栓、灭火器等设备的清洗、检测、修理等工作。

2. 消防器材维保管理:对消防器材如灭火器、灭火器箱等进行定期检查、维修和更换，确保其在紧急情况下能够正常使用。

3. 消防设施维保管理:对消防设施如疏散通道、消防门、消防水池等进行定期巡查和维护，确保其畅通可用。

4. 消防安全培训:对员工进行消防安全知识培训，提高员工的火灾防范意识和应急处理能力。

5. 消防事故应急预案:制定消防事故应急预案，明确各级责任人和应急处置流程，确保在火灾等紧急情况下能够迅速、有效地处置。

6. 消防设备台账管理:建立消防设备的台账管理制度，记录设备的购置、安装、维护情况，及时更新和维护设备信息。

7. 消防检查和验收:定期进行消防检查和消防验收，确保消防设施、设备的合格和有效性。

(五)、绿化维护标准

1. 清理杂草。保持绿化带内整洁，没有杂草、杂物和碎屑垃圾等。

2. 适时松土。乔木、灌木、花卉、藤本、地被和草坪等植物，树木根部附近的表层土壤要保持疏松，对于容易板结的土壤，在生长季节，由于水分蒸发量较大，要求 20-30 天中耕除草一次。从每年 4 月份一直到 10 月份为止。

3. 虫害防治。本着“预防为主，综合治理”的原则，充分利用园林植被的多样化来保护和增殖天敌，抑制病虫害危害。对各种不同的病虫害的通过喷洒药物、浇水、追肥、中耕除草、

修剪、扶正与病虫害的防治等工作，使植物健康正常地生长。

4. 春秋修剪。每年春季、秋季对树木修剪调整树形，使树势均衡，调节树木通风透光和肥水分配，促使树木茁壮生长。修剪和形状以自然树形为主。对长势衰弱的植株应进行强度重剪促进萌发

5. 水分管理。根据土壤情况及时进行灌溉，对水分和空气温度要求较高的树种，须在清晨或傍晚进行灌溉，有的还应适当地进行叶面喷雾，确保树木生长旺盛。

6. 施肥管理。树木生长所需施肥应根据树种、树龄、生长期的肥源以及土壤理化生状等条件而定。

四、双方的权利与义务

(一) . 甲方的权利与义务

1. 甲方应按本合同第三条第 3 项的规定，按时支付给乙方服务费用，不得无故拖欠。

2. 甲方无偿为乙方提供服务所需要的水和电，并提供办公、工具用房各一间，甲方不给乙方提供员工宿舍。

3. 甲方有权对乙方服务本项目制定的管理制度进行审定，对乙方的工作进行监督。

4. 甲方按月依照本合同《合同附件》中的内容，对乙方提供的服务进行检查考核。对乙方服务未达标准或乙方工作中的质量问题，甲方有权提出批评和处罚，责令其限期整改。并对不能胜任本项目工作的项目经理及工作人员提出更换，以书面形式通知乙方，

5. 甲方为乙方工作正常开展提供必要协助。

(二) . 乙方的权利与义务

1. 乙方制定适应春夏秋冬各季节的公寓管理和卫生保洁服务的工作计划，以及相应的管理制度、应急预案、保障措施、反馈机制等。

2. 各岗位人员按区域或片划分工作责任区，并对应服务管理措施。

3. 乙方指定联系人姓名：张坤，联系电话：18165166499，作为与甲方的联系人，负责与甲方之间的日常沟通工作。

4. 乙方应严格按照乙方所承诺的服务程序及标准进行程序化服务，按时保质保量完成甲方要求的卫生保洁、绿化和公寓管理等服务的工作任务。

5. 乙方自行负责服务工作所需之全部设备、工服、工具和清洁、消毒材料，各类登记本、张贴通知按合同规定的工作范围和工作要求，高质量完成各项工作，并严格遵守有关安全作业规定，承担生产、作业中因乙方原因造成的全部安全责任。

6. 乙方必须遵守甲方的各项政策及规定。如有违反，按合同约定予以处理。

7. 乙方工作人员统一着装、佩戴工牌，做到整洁、得体、端庄、仪容大方。鉴于高校服务的特殊性，乙方工作人员应尊重、理解甲方的师生，做到以人为本，服务师生。

8. 乙方应积极听取甲方对公寓管理服务工作的意见和建议，认真配合并积极完成其他临时性工作任务。

9. 乙方现场工作人员有义务向甲方反映公共设施、设备的完好状况，以及存在的安全隐患或发现可疑人员等情况时，应及时通知甲方，配合甲方做好安全防范工作。

六、质量保证

1. 乙方提供服务时，服务要求应按不低于国家、省、市有关部门规定的质量标准执行。
2. 合同期内，乙方投入工作人员均有合法的劳动合同或聘用协议。
3. 乙方投入工作人员工资不低于西安市最低工资标准。
4. 乙方必须按照国家规定为工作人员购买社保及相关保险。
5. 乙方投入工作人员数量按招标文件要求落实。

七、项目实施地点

西咸新区泾河灞洲小学。

八、合同争议的解决

合同执行过程中发生争议或纠纷的，由当事人双方协商解决。协商达不成一致时，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

九、不可抗力情况下的免责约定

双方约定不可抗力情况，是指：双方不可预见、不可避免、不可克服的客观情况，但不包括双方除此而外的违约或疏忽。不可抗力事件包括但不限于：战争、洪水、台风、地震等。

十、违约责任

（一）按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》的相关条款和本合同约定执行。

（二）乙方未履行或未全面履行合同义务或者发生违约的，甲方有权终止合同，要求乙方承担违约责任，依法向乙方进行经济索赔，并报请政府采购监督管理机关进行相应的行政处罚。甲方违约的，应当赔偿给乙方造成的经济损失。

十一、其他

1. 合作期限内，甲方对乙方服务质量进行考核，依据考核结果，确定是否继续服务合同。
2. 合作期满，甲方有权另行招标。

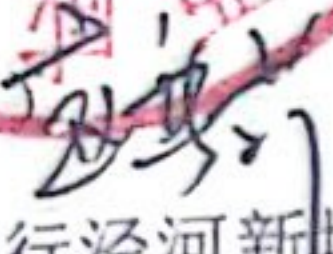
十二、合同订立

1. 订立时间：2023年12月30日。有效期自2024年1月1日至2025年12月31日。本合同甲、乙双方签字盖章后生效。

2. 订立地点：西咸新区泾河灞洲小学

3. 本合同一式肆份，具有同等法律效力。甲方贰份，乙方贰份。

（合同的服务承诺长期有效）。

甲方：西咸新区泾河瀛洲小学
地址：泾河新城高庄镇费家崖村
法定代表人或其授权
的代理人：（签字）
开户银行：建设银行泾河新城支行
账号：61050111141300000549
电话：15029976577 

乙方：陕西佰恩鸣物业管理有限公司
地址：泾河新城高庄镇聂冯村原点家居
法定代表人或其授权
的代理人：（签字）
开户银行：建设银行泾阳县支行
账号：61050163730800002434
电话：18165166499