

2023.5.25

陕西省西咸新区沣西新城第二学校 物业服务协议

甲方：陕西省西咸新区沣西新城第二学校

地址：陕西省西咸新区沣西新城天福和园东北侧

联系人：李磊

联系方式：17792514437

乙方：陕西沣西服务发展有限公司

地址：陕西省西咸新区沣西新城总部经济园区 8#楼三层

联系人：王蓬勃

联系方式：19891095527

甲、乙双方经友好协商，本着平等、自愿、公平、诚信、守法的原则，经双方协商一致，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规之规定，就乙方为甲方提供基础物业服务事宜签订本协议，以资共同遵守：

一、项目名称及项目地址

项目名称：陕西省西咸新区沣西新城第二学校

项目地址：陕西省西咸新区沣西新城天福和园东北侧

二、物业服务内容

(一) 项目负责人



1.负责全面主持学校物业服务运行工作，根据项目的实际状况，完成各项年度管理指标；

2.根据学校要求执行质量体系文件、各项规章制度及操作手册等；

3.负责学校物业服务项目内部管理体系，确保现场各项工作的有序开展；

4.负责运行项目环境卫生、园林绿化、秩序维护、消防安全、设备设施维护、增值服务等各项物业服务工作的工作质量，并提出改进和提高物业管理水平的意见措施；

5.负责组织、协调现场人员的工作安排，组织本校员工绩效考评工作，制定培训计划，有效实施各类培训工作，鼓励员工积极学习专业知识；

6.负责物业服务方面突发事件、重大事件的投诉处理，及时将信息上报学校；

7.完成学校领导交办的其他各项工作以及配合迎接上级各级单位的安全检查工作。

（二）环境卫生管理

1.建立和落实环境卫生管理制度，环卫设施齐备；

2.实行标准化清扫保洁，各区域安排专人负责清理。楼梯、扶手、大厅、走廊等，所有公共区域保持清洁，不得堆放杂物，无废弃物、污渍，卫生间干净整洁。垃圾实行袋装化，及时清理并清运到指定地点，确保所负责区域干净整洁。



3. 清扫标准

(1) 公共区域地面：每日一扫，地面干净整洁，无卫生死角，地面洁净；无灰尘、

无废弃物、无污迹、无痰迹、无水渍及粘附物、无垃圾、无烟头、无泥沙等；

(2) 卫生间：清扫卫生间内所有设施设备。洗手盆，台面，镜面每天清洁一次；每个格挡内的垃圾桶每天倒至少两次，随满随倒；地面每天拖两次；门板及拉手每天擦一次；

(3) 楼梯扶手、楼梯下区域：每天擦洗一次，及时发现并清理楼梯下堆放的杂物、垃圾。楼梯扶手干净无灰尘，无污物；

(4) 会议室及报告厅：每月对桌椅进行一次擦洗清洁，并根据学校会议安排进行会前会后卫生清洁；

(5) 公共区域：地面无痰迹、无纸屑、无瓜皮果壳。

4. 定岗标准：人员配置以实际区域使用频率为依据，以校方要求作为调整标准。

(三) 工程维修与配电室管理

1. 负责学校紧急小型维修(更换灯泡、插座、教室停送电等)；

2. 配合、协调处理各项目因工程方面的应急维修，熟练使用工具应对各类事件；

3. 保障低压配电设备的安全运行，按时巡视配电柜、变压器、电容器以及低压运行设备；一般性日常保养(不含设备年检校验)，发现问题及时上报，按物业管理要求做好工程档案并抄录电器仪



表，整理上报有关技术资料。

4.定岗标准：行政楼、综合楼、阶梯教室、报告厅、教学楼、公寓楼、风雨馆、餐厅、操场、门岗的水电及低压配室日常巡查1人。

（四）消防安全管理

1.值守消防控制室且持证上岗（中级消防设施操作证）；

2.对火灾报警控制器（联动型）和控制室内其他消防系统进行检查，并对运行情况进行实时、记录及汇报，定期巡查校园消防系统；

3.建立健全消防控制室档案。

（注：消防年度检测、消防维护保养和消防设施设备维修应由具备资质的第三方专业消防检测维保公司负责，费用由甲方承担）

（五）门岗安全管理

1.工作中需着装整齐、精神饱满的负责本职位值勤工作，上班务必严守工作纪律；

2.坚守本职岗位，文明规范执勤，保持良好仪表仪容与精神状态；

3.定岗标准：以实际使用为标准，以校方需求为依据。

（六）绿化养护

负责学校校内外绿化的养护与维护，包括植物、花草等的栽种、补苗、修剪、浇水、施肥、打药等基本养护工作，确保学校



绿化品质优良。

三、物业服务期限

本协议物业服务期限为1年,自2023年11月16日始至2024年11月15日止。

四、甲乙双方责任与义务

(一) 甲方责任与义务

1.甲方对乙方的工作进行监督检查,有问题及时提出,双方协商解决。

2.甲方对乙方服务质量有异议时,可直接向其负责人投诉。

3.甲方协助乙方做好物业管理区域内的安全防范工作,发生安全事故时,在采取应急措施的同时,及时向有关行政管理部门报告,协助做好救助工作。

4.甲方应遵守相关法律法规及乙方制定的物业管理服务制度,配合物业管理服务,合理使用并保护物业服务区域内的公共物品及设施。

5.甲方应尊重乙方工作人员的工作,对乙方工作人员履行职责的行为予以支持、配合。

6.甲方为乙方提供正常的办公用房及承担正常的办公能耗费用(如水电、网络费用等)。

7.甲方应根据本协议约定按时足额向乙方缴纳物业管理服务费用及其他相关费用。

8.工程、消防维修相应备品备件;高压设备及水箱年检费用



应由甲方承担。

9.法律、法规等规定的其他权利和义务。

(二) 乙方责任与义务

1.严格按照有关规定和本协议约定，制定物业管理服务制度，并提供物业服务内容。

2.乙方有权要求甲方配合其物业管理服务。

3.依照本协议约定向甲方收取物业管理服务费及本协议约定的其它费用。

4.乙方负责学校公共区域的卫生清洁、工程维修和消防安全管理。

5.乙方对甲方违反物业管理制度的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止及其他合法措施。

6.乙方应协助甲方做好临时性工作。

7.乙方工作人员在校工作期间应遵守学校有关规定与管理制度。

8.乙方工作人员应按季节统一穿着制服，保持仪容仪表整洁、端正。

10.法律、法规等规定的其他权利和义务。

五、物业服务费用及付款方式

(一)本合同服务费用为玖拾叁万捌仟贰佰陆拾贰元捌角柒分元（小写：¥938262.87元）；

①合同签订6个月后的十个工作日内，经甲方考核合格率达



到 90%以上，支付至合同总价的 50%，即肆拾陆万玖仟壹佰叁拾壹元肆角肆分（小写：¥469131.44 元）；

②合同签订 12 个月后的十个工作日内，乙方履行完合同约定服务内容并经甲方验收合格完成后一次性支付合同价的剩余款项，即肆拾陆万玖仟壹佰叁拾壹元肆角叁分（小写：¥469131.43 元）

付款前，乙方应提供合法、等额增值税普通发票给甲方，甲方收到发票后于 10 个工作日内将费用转至乙方账户。该基础物业服务费用已包含乙方履行本合同全部义务所需的人员工资、社会保险、员工福利、员工劳保、物业税金、管理费等所有费用。

发票提供：乙方必须保证发票票面信息全部真实，如乙方开具的发票有误，需重新提供，如因乙方未及时提供等额合规发票，导致甲方迟延付款，由此产生的法律后果乙方自行承担。

因甲方资金来源系财政拨款，故本合同价款为不变价格，甲方不承担任何违约责任，不承担任何利息等。

（二）付款方式：乙方开具等额的增值税普通发票，甲方收到发票后于 10 个工作日内将费用支付至以如下账户：

名 称：陕西沔西服务发展有限公司

税 号：9161 1104 3056 3911 21

单位地址：陕西省西咸新区沔西新城总部经济园区 8#楼三层

开户银行：工行陕西咸阳陈阳寨支行



银行账户：2604 0462 0900 0028 407

六、人员配置

序号	岗位设置	岗位描述	编制人数
1	项目主管	项目负责人	1
2	工程维修	负责简易维修	1
3	保洁员	环境卫生打扫	12
5	消防设施操作员	消防控制室值守	1
6	门岗	门岗值守	3
7	绿化工	绿化养护	1

七、违约责任

(一) 甲方未按照本协议约定付款的，每迟延一日应向乙方支付本协议约定总金额 0.5% 的违约金，迟延超过 15 日，乙方有权单方解除本协议且暂停物业服务。

(二) 本协议履行过程中，任何一方未履行本协议约定的义务的，守约方有权要求违约方 12 小时内改正，违约方应当按照守约方的要求完成改正，否则，违约方应赔偿由此给守约方造成的损失。

(三) 以下情况乙方不承担责任：

1. 因不可抗力导致的服务中断或物业的贬损；
2. 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
3. 乙方已履行本协议约定义务，但因项目建设本身固有瑕疵



造成损失的；

4.因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；

5.因非乙方责任出现的突发事件，如出现火情、抢劫等事件，乙方为控制局面、减少甲方或第三方及共用部位的损失，而采取相应正当措施时，造成损失的。

八、争议的解决

本协议未尽事宜，由甲、乙双方另行协商解决。协商不成时，双方均同意提交甲方住所地人民法院解决。

九、其他

本协议自双方签订之日起生效，至服务期限届满且双方结清最后一笔费用后终止。本协议一式陆份，甲方执贰份、乙方执肆份，各份均具有同等法律效力。

十、协议附件

附件：《陕西省西咸新区沣西新城第二学校物业服务费用表》



(以下无正文)

甲方（盖章）：

法定代表人（签章）：

或授权代表（签字）：



[Handwritten signature in black ink]

乙方（盖章）：

法定代表人（签章）：

或授权代表（签字）：



[Handwritten signature in blue ink]

签订时间：2023年11月16日

附件

陕西省西咸新区沣西新城第二学校物业服务费用表

序号	费用项目	岗位	人数	工资及福利 月/人(元)	体检费 年/人(元)	保险 年/人(元)	月费用(元)	年费用(元)	备注	
1	人工成本	项目主管	1	7224.17	1500	0	7349.17	88190.00		
2		保洁员	12	2604.17	150	400	31800.00	381600.00		
3		工程维修	1	5910.83	520	0	5954.17	71450.00		
4		消防设施操作员	1	4362.23	150	400	4408.07	52896.79		
5		门岗	3	3348.52	150	400	10183.05	122196.55		
6		绿化工	1	3920.83	150	400	3966.66	47599.96		
7		小计	19					763933.30		
8	物业耗材							0.00		
9	管理费 15%							114589.99		
10	税费 6.8%							59739.58		
11	合计							938262.87		

