

洋西中学物业服务协议

甲方：咸阳市秦都区陈杨寨街道办事处洋西中学

地址：陕西省西咸新区沣西新城统一西路与同文路交汇处

联系人：王军辉

联系方式：13891075762

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：范晓龙

联系方式：17782750929

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》等规定，就乙方为甲方提供基础物业服务事宜签订本合同，以兹共同遵守：

一、物业服务内容及标准

（一）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：每日两扫，全天保洁，地面干净整洁，无卫生死角，地面洁净显光泽；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) 公共区域的门窗、玻璃：每月擦洗两次公共区域内非高空区的门窗、玻璃；

(3) 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；

(4) 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；

(5) 会议室及报告厅：日常保持地面无灰尘、无垃圾；每月对桌椅进行两次擦洗清洁，并根据学校会议安排进行会前会后卫生清洁；

(6) 室外操场、公共区域：做到一个清理检查周期内（4小时）地面无痰迹、无纸屑、无瓜皮果壳。

(二) 消防管理

1. 值守消防控制室，且持证上岗；

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；

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。)

(三) 门岗管理

1. 值守门岗, 实行每人每班 12h 值班制;
2. 严格执行门岗管理制度、对进出场人员及车辆进行盘查登记、严禁闲杂人员及车辆进出;
3. 配合校方做好出入口管理。

二、物业服务费用及付款方式

(一) 本合同物业服务费用为伍拾玖万伍仟陆佰伍拾陆元伍角叁分(小写: ¥595656.53 元)。

① 合同签订 6 个月后的十个工作日内支付至合同总价的 50%, 即贰拾玖万柒仟捌佰贰拾捌元贰角柒分(小写: ¥297828.27 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后一次性支付合同价的剩余款项, 即贰拾玖万柒仟捌佰贰拾捌元贰角陆分(小写: ¥297828.26 元)。

付款前, 乙方应提供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。

(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

三、服务期限及服务地点

(一)服务期限：本服务期限为1年，自2023年12月6日始至2024年12月5日止。

(二)服务地点：咸阳市秦都区陈杨寨街道办事处沔西中学

四、双方的权利和义务

(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（水电、网络费用）；

7.甲方应根据本协议约定按时足额向乙方交纳物业管理服务费用及其他相关费用；

8.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双方协议的其它费用；

4.乙方负责学校公共区域的卫生清洁和消防安全管理；

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.乙方有权拒绝承担合同以外的职责，对合同服务范围外发生的意外和安全事故，乙方不承担责任；

8.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；

9.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、保密规定

甲、乙双方应恪守因签署或履行本合同而获知的对方秘密信息及其它秘密资料。任何一方如将获知的对方秘密信息泄露给第三方，应赔偿因泄密而给对方造成的一切损失并承担相应的法律责任（包括刑事责任）。

六、违约责任

(一)甲方未按照约定付款的，每迟延一日应向乙方支付本合同约定季度物业服务费用 0.5 % 的违约金，迟延超过 15 日，乙方有权暂停物业服务，因此造成的责任、损失均由甲方自行承担。

(二)本合同履行过程中，任何一方未履行合同约定的义务的，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)乙方在履约期间的服务质量标准及要求不能满足合同约定，甲方应当将乙方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，甲方有权依据《民法典》及合同有关条款终止合同，并要求乙方承担违约责任。



(四) 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.因维修保养物业共用部位、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.乙方已履行本合同约定义务,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。

七、争议的解决

本合同未尽事宜,由甲、乙双方另行协商解决。协商不成时,双方同意提交甲方住所地人民法院解决。

八、其他

本合同一式陆份,甲方执贰份、乙方执肆份,本合同自双方签订之日起生效,各份具有同等法律效力。

九、附件

附件:《沅西中学物业服务费用表》

(以下无正文)



(本页为合同签字盖章页)

甲方 (盖章):

法定代表人 (签章):

或授权代表 (签字):

董军



乙方 (盖章):

法定代表人 (签章):

或授权代表 (签字):



董军

签订时间: 2021年 12月 6日



津西中学物业服务费用表

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	项目经理	1	18215.83	1500	0	1018.94	12227.22	
2		综合主管	1	12424.17	1500	0	697.18	8366.11	
3		项目主管	1	7124.17	1500	0	7249.17	86990.00	
4		保洁员	4	2754.17	150	400	11200.00	134400.00	
5		门岗	3	3320.83	150	400	10100.00	121200.00	
6		消防设施操作员	2	4362.50	150	400	8816.67	105800.00	
7		小计		12					468983.33
8		物业耗材						16000.00	
9		管理费 15%						72747.50	
10		税费 6.8%						37925.70	
11		合计						595656.53	

