



西咸新区秦汉置业管理有限公司

合同编号: QHZY(2024)CX

合同名称: 西咸新区秦汉渭柳初级中学 2024 年
物业服务合同

甲方: 西咸新区秦汉渭柳初级中学

乙方: 西咸新区秦汉置业管理有限公司

签订时间: 2024 年 4 月 30 日

签订地点: 渭柳中学

西咸新区秦汉渭柳初级中学 2024 年 物业服务合同

第一章 总则

第一条 本合同当事人

甲方：西咸新区秦汉渭柳初级中学（以下简称甲方）

乙方：西咸新区秦汉置业管理有限公司（以下简称乙方）

根据有关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业名称：西咸新区秦汉渭柳初级中学

物业类型：综合

服务面积：35797.75 m²（暂定）。

第二章 物业服务内容

第三条 乙方提供的物业管理服务内容、标准及边界

一、服务内容：

- 1、房屋建筑共用部位日常维护、保养和管理，包括：屋顶、墙面、阶梯、地面等。
- 2、共用设备、设施的日常维护、保养和管理，包括：共用的上

下水管道、落水管、共用照明系统、供水系统、高低压配电系统、供暖系统等。

3、共用设施和附属建筑物的日常维护、保养和管理，包括：化粪池（费用由甲方承担）、沟渠、池、井的清理；办公楼、教学楼等的屋面清理；

4、1#、2#、4#楼所使用区域的日常清洁；校园路面（不含风雨操场）、车位、绿化带日常清洁；

5、校园消防监控室看护及消防系统定期巡查。

二、服务质量标准要求以及乙方服务范围：

一、基本要求

1、承接项目时，对物业共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全；移交物业管理所需资料。与建设单位进行接洽，各项设施设备及图纸资料交接有序、齐全。

2、物业管理专业人员取得职业资格证书、专业操作人员持证上岗。

3、制定较完备的内部管理制度；建有较完善的物业管理档案（物业竣工验收档案、设备管理档案、业主及非业主使用人资料档案、日常管理档案等）。

4、管理服务人员统一着装、佩戴标志。

5、公示服务电话。急修 20 分钟内到现场做应急处理，其它报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修和回访记录，回访率达 80% 以上。建立《接待记录》《维修单》《回访记录》等相应表格。

6、在服务窗口公开服务流程、服务制度、收费项目和标准。相关的流程及制度上墙。

7、采取多种形式如电话、走访、座谈会、问卷调查等，每年至少一次征询校方对物业服务的意见，对校方反映问题的处理率达 95% 以上。

8、项目经理配置要求：针对本项目拟派项目经理 1 名，年龄 45 岁以下，具有本科及以上学历，提供毕业证书扫描件。

二、工程服务

（一）电力运行保障服务

1、基本情况

（1）学校建有高压配电室一间位于 3# 楼地下室，由 10 千伏 137 兰公 6 线 5 号柜出线至 10 千伏高压配电室进线柜。高压配电室设备配有 10 千伏电源进线柜，高压计量柜，电压互感器柜，高压出线柜 2 组，直流成套设备（充电屏），直流成套设备（电池屏），气体灭火器（柜式）2 台。

（2）低压配电室一间位于 3#楼地下室，配备干式 1000 千伏安变压器两台，进线柜 2 组，电容补偿柜 2 组，联络柜 1 组，隔离柜 1 组，馈电柜 7 组，双电源柜 1 组，及应急馈电柜 2 组。气体灭火器（柜式）4 台。

（3）发电机房一间。设有 200 千瓦柴油发电机 1 组，发电机油箱 300 升。

（4）校区 1-6 号楼各楼主配电间 6 个及分层电井间 32 个。

(5) 校区网络机房 1 间，电源由市电供 UPS 不间断蓄电池对各楼层 31 个网络机柜供电，应急情况蓄电池供电约 2 小时。

(6) 校区 1-6 号楼所有楼层的照明、动力、空调及提供日常办公、教学设备用电。校区内围墙灯、路灯、操场高杆灯等亮化照明共计 4802 盏。

2、服务边界：

(1) 以上所有设施的养护维修（日常小修及设备大中修所需材料费用由甲方提供）；

(2) 物业能力之外需要专业人员操作的大中修由校方委托专业公司维修。

3、服务标准

(1) 每天 24 小时值班并做到不定时安全巡检；

(2) 重点巡检项目： 配电室、发电机、电梯、空调及其他重要设施设备和重要区域；

(3) 巡检内容包括：变压器及高、低压配电柜各种仪表指示正常、无发热、异声、 异味等，电梯运转正常，空调、无异味、消防电器正常运行，消火系统压力正常，发电机完好可随时启动等；

(4) 确保设施设备运转正常，确保消防设备运转正常，设施完好；

(5) 维修值班人员在“维修值班记录”上，做好值班记录、配电室运行等记录；

(6) 节日期间遇到停电、电梯故障必须及时处理， 处理不好的应及时向值班领导汇报。

(二) 供水及饮水保障服务

1、基本情况

(1) 渭柳中学生活用水由市政供水经校区西北围墙， 入校总阀及水表在西围墙中部 管道井内， 第二路供水由校北侧大门西入校， 分西北两路实行环形供水， 各楼设有进水总阀阀门 5 处， 进入一层男女卫生间， 每层设有独立阀门 2 个共计 32 个分阀。以供日常生活水源。

(2) 3#楼二层安装净水设备 1 套， 供应学校餐厅用水。

(3) 1#楼-6#楼设立直饮水机 31 台， 提供师生饮用水。

(4) 1#楼屋面设有 1.8*3*6 米室内消防水箱， 供室内消防栓紧急使用。

(5) 3#楼地下室人防工程设有 2.5*4.5*5 战备和应急水箱 2 个。

2、服务边界：

按照国家及行业要求做好设施设备养护维修， 确保以上设施设备正常运行。

3、服务标准

(1) 每天 24 小时值班必须做到不定时安全巡检；

(2) 重点巡检供水、消防泵、喷淋泵及其他重要设施设备和重要区域；

(3) 供水管网出现故障，发生泄漏等影响正常供水，值班人员应立即关闭总阀，及时通知相关值班领导安排人员抢修；

(4) 室外给排水系统维护操作；

a) 污水管网：每季度进行养护、疏通 1 次，保持流水畅通；

b) 雨水管道：每年清理 2 次，保持流水畅通；

c) 化粪池：每年至少清理 2 次，保持流水畅通；

d) 积水坑：每年清理 1 次，保证污水泵正常运行；

e) 给水管网：每季对阀门进行紧固、润滑 1 次。随时观察地埋管道，对地面长时间潮湿、积水、冒水的管段，进行听漏，判断渗漏位置，制订相应维修措施；

f) 消防管网：每季对消防栓、水泵结合器、阀门进行紧固、润滑 1 次（冬季应对室外消防栓进行保温处理）。每年对消防栓、水泵结合器补漆 1 次；

g) 每次维护完毕后，维护人如实填写在“报修登记表”。

(三) 供暖服务保障服务

1、基本情况

校区冬季供暖经由市政管道集中供暖，由学校西围墙南角热力总阀门处进入校区 3#楼地下室热交换站。市政一次网供水（热）经热交换站系统（板式换热器混流）经一次网回水至市政管道循环，换热混合后的热水经（2 用 1 备）循环泵加压循环各楼后，进入顶层道分流各暖气片后回水至地下室回水管道到换热器循环运行。

2、服务边界

(1) 负责冬季校区供暖设备正常运行， 保证使用楼层及教室、办公、公共区域暖气的正常供应等；

(2) 供暖结束后做好整个系统例行养护保养。

3、服务标准

(1) 确保 24 小时供暖设备的正常运行， 供暖设备技术性能处于良好状态。

(2) 做好交换罐、水泵安全运行的监控、维护保养及记录工作；

(3) 做好各种受压元件、安全附件、保护装置、仪表、阀门、管道的日检工作；

(4) 做好水泵系统、管道的运行日检， 如发现管道、阀门、报警设施有异常现象危及安全时， 应采取积极措施并上报；

(5) 严格遵守安全操作规程以及交接班规程；

(6) 负责供暖期间供暖系统的测温、监控并如实填写记录；

(7) 负责热交换站设备的一、二级设备保养；

(8) 负责设备间设备和区域的卫生保洁。

(四) 人员配置

维修班长：1 人、维修电工：1 人、维修水工 1 人

1、人员配置

配置人员不少于 3 人并提供完整的人员配置清单：班长 1 人；维修电工 1 人、维修水工 1 人。

2、人员要求

所有人员身体健康，上岗前提供有效健康证和保密承诺；作风正派，热爱集体，服从组织纪律，服从工作安排，遵守学校的纪律和制度。

- (1) 班长 1 人。年龄在 55 岁以下, 大专以上学历。
- (2) 维修电工 1 人。持高压电工特种作业操作证。
- (3) 维修水工 1 人。

三、消防控制室服务

(一) 基本情况

建设有消防控制中心 1 个，利用信息化手段实现声光报警，实现消防喷淋系统、消防用水管理系统、防烟卷帘系统、楼宇排风系统的联动、消防用水高、低位水箱 2 处，消防取水口 12 处，消火栓 45 处、配备有灭火器 320 具、设自动喷淋系统 5 处、设防烟卷帘 45 张。

(二) 服务边界

根据《西安市建筑消防设施管理规定》第十三条“消防控制室实行 24 小时值守，值守人员不少于 2 人”之规定做好监控室 24 小时值班、做好相关记录并将紧急情况及时通知保安人员。

(三) 服务标准

1. 消防控制中心 24 小时值守并做好值班记录；
- 2、确保消防报警信息出现后，1 分钟内确定位置并通报保安人员；
- 3、建立规范消防管理台账；

4. 突发事件响应及时、处置规范;

(四) 岗位配置

根据《西安市消防设施管理规定》配置具备消防监控员岗位任职资格证书消防监控员 4 人。

1、人员配置

配置人员不少于 4 人并提供完整的人员配置清单: 配备消防设施操作员 3 人, 配监控操作员 1 人。

2、人员要求

(1) 配备消防设施操作员 3 人。要求: 具有防设施操作员相关证件。作风正派, 热爱集体, 服从组织纪律, 服从工作安排, 遵守学校的纪律和制度, 提供证书扫描件。

(2) 配监控操作员 1 人。要求: 作风正派, 热爱集体, 服从组织纪律, 服从工作安排, 遵守学校的纪律和制度。

四、校园保洁、卫生服务

(一) 基本情况

学校总占地面积约 4.3 万平米, 69 亩, 总建筑面积约 35797.75 平方米, 包含有教学楼二栋、综合多功能楼一栋、学生餐厅及风雨操场一栋、传达室一栋、体育看台楼一栋, 规划 42 个初中教学班。

(二) 服务边界

1、1#楼 1-5 层 10 个卫生间、楼道、楼梯间及各层连廊日常清洁, 配置保洁人员 2 人;

2、2#楼 1-5 层 10 个卫生间、楼道、楼梯间及各层连廊日常清洁，配置保洁人员 1 人；

3、4#楼 1-5 层 8 个卫生间、楼道、楼梯间及各层连廊日常清洁，配置保洁人员 2 人；校园路面、操场、车位、绿化带日常清洁及体育看台卫生日常清洁，配置保洁人员 2 人； 3#楼体育场馆日常清洁，配置保洁人员 1 人。

保洁人员编制：日常 7 人，替班 1 人，共计 8 人

1、人员配置

配置人员不少于 8 人并提供完整的人员配置清单：班长 1 人；保洁员 7 人。

2、人员要求

（1）配备保洁班长 1 人。要求：保洁班长责任心强，具备较好的沟通协调能力和文字表达能力。

（2）保洁人员 7 人。

（四） 服务标准

1、室内部分实行办公楼国家二级服务标准；

2、室外部分看台实行高层住宅等外服务标准， 操场和室外楼梯实行多层住宅一级服务标准，屋顶平台和室外道路实行多层住宅小区二级服务标准；

（五）标准细则：

(1) 路面、绿地每日清扫 1 次，目视清洁；明沟无杂物；宣传栏、健身设施每周擦拭 1 次，表面无污迹；保持水体清洁。及时清除主要道路积雪。

(2) 垃圾桶每天清理 1 次；保持垃圾桶及周围基本整洁、无污渍、无积水、无明显异味；定期对窨井、明沟、垃圾房喷洒药水及投放灭鼠药。

(3) 公共卫生间卫生桶不定时清理，果皮箱每日清理 1 次，擦拭 1 次，箱（桶）无满溢、无异味、无污迹。

(4) 雨、污水井每季度检查 1 次，并视检查情况及时清掏；化粪池每 2 个月检查 1 次，发现异常及时做出清掏计划。

(5) 楼道每日清扫 1 次，走道、门厅、楼梯地面洁净，无垃圾、杂物、浮尘、污迹，无乱堆乱放，乱贴乱划。

(6) 楼梯扶手、栏杆、窗台每周擦拭 2 次，保持基本无灰尘；消防栓、指示牌等公共设施保持外表基本无灰尘、无污渍。

(7) 天花板、公共灯具定期除尘，保持目视基本无灰尘，无蜘蛛网。

(8) 走廊、楼梯窗玻璃每月清洁 1 次，门厅玻璃每周清洁一次，目视明亮无污迹。

(9) 天台、屋顶每 2 个月清扫 1 次，无垃圾堆积。

(10) 电梯轿厢保持目视干净，无污迹。

(11) 大理石地面、墙面按合同规定定期保养。

第四条 服务面积与费用增加：

经甲乙双方友好协商，本着共同做好校区物业服务工作，根据物业服务面积及内容的不断增加，依实际情况增加人员及费用，可通过补充协议另行约定。

第五条 费用支付：

一、物业服务费：2024 年物业服务中标金额（788493.43 元）
 $\div 12 \times 8$ 个月=525662.28（保留小数点后两位），人民币（含税 6%）
大写：伍拾贰万伍仟陆佰陆拾贰元贰角捌分；

二、乙方在服务区域内及办公场所内使用的水、电、气、暖费用由甲方承担。

三、付款条件：

1、物业费结算周期为两次，首次结算日期为 2024 年 8 月 31 日，结算金额为 262831.14 元；末次结算日期为 2024 年 12 月 31 日，结算金额为 262831.14 元。

2、甲方从合同生效之日起开始承担物业费用，甲方应分别在两次结算周期后 25 日前支付当期物业费用。

3、结算周期后由乙方向甲方开具增值税普通发票，甲方支付相应金额服务费。

四、支付方式：银行转账

五、乙方开户行信息

开 户 行：西安银行股份有限公司咸阳分行

账 户 名：西咸新区秦汉置业管理有限公司

银行账号：3310 1158 0000 0269 89

六、在上级部门拨付的费用到达甲方账号后，甲方须按时交纳费用，逾期交纳物业管理费及其它费用的，从逾期之日起按每日欠费数额 5%的比例交纳滞纳金；若逾期不交纳费用超过 1 个月，乙方有权暂停为甲方提供服务，直至甲方交清欠费及滞纳金。

七、校园内日常保洁耗材和维修单个壹佰元以上主材料由甲方购买（维修常用工具由乙方自行配置包括工作中需要的重型工具如水泵、切割机等），乙方负责该项维修（安装）的辅材以及人工费；因乙方技术力量或其他原因无法完成的维修工作，由甲方委托专业单位进行维修（安装），乙方应予以配合。如维修成本造价达到甲方规定的招标标准，甲方启动招标程序，乙方可参与竞标。

八、在本合同之外，甲方委托乙方办理的其他事项而发生的费用，乙方应在委托事项开始前及时向甲方报价，经甲方审核并书面确认后及时向乙方支付。

第六条 甲方的权利和义务

一、甲方在合同约定区域内对乙方各项服务工作进行检查监督。

二、甲方检查监督乙方服务工作的实施及执行情况，并就物业管理的有关问题向乙方提出意见和要求。因乙方未达到工作服务质量，甲方有权要求乙方按相关服务标准进行整改，未按要求整改的，造成甲方经营过程中的损失，甲方有权向乙方提出索赔。

三、甲方按时足额向乙方拨付服务费用；

四、甲方有义务为乙方做好区域内的物业服务工作提供便利条

件以及建议；

五、法律法规赋予甲方应承担的其它权利和义务。

第七条 乙方的权利和义务

一、对合同约定的共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、等项目进行维护、修缮、服务和管理；

二、根据有关法律、法规并结合实际情况，制定、修改本物业的有关管理制度并在区域内张贴公告或书面告知甲方；

三、依据本合同向甲方收取本合同委托服务事项中约定的服务费用；

四、可以委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方；

五、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其用途；

六、为履行职责，因下述适当行为对甲方造成的财产损失、影响不承担民事赔偿责任：

1、为实施救助而造成的财产损失，如有人在房间中伤害他人或自伤，乙方为救助不得不破门、破窗而入；

2、为避免使用人及相邻使用人，公共财产与利益受损或可能受损而造成的财产损失，如使用人房间内漏水、失火又无人在内，为了不使其造成巨大损失，乙方需强行入内施救；

3、为配合甲方制止违法犯罪活动而造成的财产损失，如抓捕违法犯罪分子、制止不法侵害行为；

4、其他类似上述情况的情形。

七、认真执行本合同，做好合同所规定的管理服务项目，为甲方提供质价相符的服务；

八、有义务定期征询甲方的意见和建议，接受甲方对日常管理工作的监督和合理化建议，不断提高管理水平及服务质量；

九、对于委托服务事项中的所有内容乙方应提供相应服务。

第八条 违约责任

合同双方任何一方违反本合同约定的：

（一）本合同其他条款约定了相应的违约责任，依约定处理。

（二）本合同其他条款未约定相应违约责任，违约方应赔偿对方因此所受的直接损失，其中：

1、乙方违反本合同约定，不能完成本合同约定的服务目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期不整改给甲方造成的损失由乙方承担。

2、甲方违反合同，乙方有权要求甲方限期改正，逾期甲方未改正给乙方造成损失的，损失由甲方承担。

第三章 合同期限、终止和解除

第九条 本合同自 2024年5月1日 至 2024年12月31日 止。

第十条 本合同期满，甲方决定不委托乙方时，应提前三个月以书面形式通知乙方；乙方决定不再接受委托时，应提前三个月书面通知甲方。

第十一条 本合同期满，乙方提前 15 天向甲方提供年度总结、工作记录，合格后共同商议合同续签事宜。甲方没有将续聘或解聘的意见书面通知乙方时，且没有选聘新的物业管理服务企业，乙方继续履行合同约定与管理与服务事项，并视为此合同自动延续，甲方应无条件配合乙方完成合同签订并按时缴纳合同约定费用。

第四章 附则

第十二条 本合同履行过程中，如有争议双方应协商解决，协商不成，任何一方均有权提交甲方所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。本合同经双方签字盖章后生效（合同加盖骑缝章）。

第十三条 本合同一式陆份，甲方执肆份乙方持贰份，具有同等法律效力。

第十四条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十五条 其他约定

1、乙方应对派驻本项目人员进行背景尽职调查，确保进驻本项目人员身体健康无疾病及犯罪记录；

2、因甲方属于未成年人保护区域，里面群体多属无民事行为能力或限制行为能力人员，乙方应确保项目服务人员言行举止、礼仪礼节、作业操作的规范性，若在乙方服务区域发生伤害或损伤事件，应由第三方机构鉴定，确属乙方原因导致，乙方应承担相应责任。

以下无正文

(签署页)

甲方:

(签章)

法定代表人:



日期: 2024年4月30日

乙方:

(签章)

法定代表人:



日期: 2024年4月30日