

物业管理服务项目合同

榆 林 中 学

二零二五年一月



物业管理服务合同

甲方：榆林中学

乙方：榆林市裕隆聚物业有限公司

经甲乙双方共同协商，甲方同意将陕西省榆林中学物业管理服务委托乙方管理并达成协议如下：

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》及相关规定，经公开招标，确定乙方为榆林榆中学校物业项目(项目编号：YLCG2024-174J)中标人。为明确甲，乙双方责任，经充分协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

一、合同双方的责任

1、甲方责任和义务

(1) 按本合同约定的数额和时间付给乙方物业管理服务费。

(2) 因乙方原因服务期间发生了重大安全责任事故，对甲方造成了严重影响和经济损失，由乙方负全责，甲方并有权终止合同。



(3) 严格要求乙方工作人员遵守甲方管理制度，共同维护甲方内部环境，爱护相关设施。

(4) 安排专人协调乙方与甲方内部有关部门的工作衔接，配合乙方顺利开展后勤服务管理工作。

(5) 甲方向乙方提供必要的办公场地及物业服务人员必要的用房及住宿等条件。

2、乙方责任和义务

(1) 乙方要遵照《中华人民共和国劳动合同法》聘用派驻甲方工作人员，并将人员名单报甲方备案。

(2) 制定物业管理制度，建立完整的管理工作程序，并在实施中不断完善。制定物业管理服务工作周计划、月计划、学期计划并根据甲方要求完善，及时报送甲方备案。

(3) 为师生提供热情、周到的服务，并定期进行服务质量回访。

(4) 对物业使用人违反规约的行为，视情节轻重，采取规劝、警告、制止等措施，对于情节严重的，经甲方同意后可采取处罚或依照有关政策法规进行解决。

(5) 乙方给甲方提供的服务人员年龄在18-60岁，要求身体健康，初中以上文化，品行良好，吃苦耐劳，无犯罪记录；经理、低压电工持相应工种证件上岗。

(6) 本合同终止或不续签时，乙方必须向甲方移交物业管理用房、工具、耗材和物业管理的全部档案资料，无条件协助甲方进行交接。



(7) 服务人员在校内任何地方不得吸烟，遇周末或节假日甲方安排校园活动，项目经理做好与校方对接工作，负责校园物业全面管理。

(8) 乙方物业工作人员岗位均需符合政府相关部门标准与要求；由于未达到标准与要求，导致的处罚及责任，均由乙方承担。

(9) 乙方人员上岗时要统一着装，佩带工作证，做到文明礼貌、热情服务，自觉遵守甲方各项规章制度。

二、物业服务费验收方式及付款方式

(一) 年物业服务费合计为：（¥1839200元）；大写：壹佰捌拾叁万玖仟贰佰元整。平均每季度：（¥ 459800元）；大写：肆拾伍万玖仟捌佰元整。

(二) 物业服务费每季在服务完成后进行结算。遇节假日顺延（从签合同之日起计算）。

(三) 验收方式

严格按照招标文件及合同有关条款，对后勤专业保障服务项目的服务质量进行每月中旬验收，内容如下：

1. 制度建设完备
2. 服务内容、质量符合合同要求情况
3. 师生反馈情况
4. 乙方在提供发票并验收合格后，甲方进行付款。



三、物业管理服务内容

1. 校园整体物业工作

服务范围：陕西省榆林中学现有在校师生约 3700 人，建筑有教学区、行政办公区、图书馆、活动中心、公寓区、广场、操场等，总占地 260 亩，总建筑面积 122000m²。设南门、东门、东南门和西门个大门。为保障校园安全，给师生提供良好的教育学习环境，全面负责学校安全、卫生、绿化、维修等工作。

四、合同期限

委托服务期限为一年，即2025年1月2日至2026年1月2日。

五、不可抗力

1. 甲、乙双方同意，在本合同有效期内，不可抗力的范围是：由于地震、台风、水灾、火灾、雷击、瘟疫、战争、以及其他不能预见，并且对其发生和后果不能防止、或避免和克服的人力不可抗拒事件。

2. 遇有上述不可抗力的 一方因不可抗力不能按时或者完全履行合同的，应立即以书面形式通知另一方，并在 1个月内提供不可抗力详情及本合同不能履行、或部分不能履行、或者需要延期履行的理由的有效证明文件，按该不可抗力事件对履行本合同的影响程度，由双方协商决定是否解除本合同，或者部分履行或对本合同进行修改。

六、合同的终止与解除



1. 合同履行过程中出现下列情况时终止或解除：

(1) 合同期满，如未续签合同，甲方应在一季度内付清服务费；乙方应在本合同到期日3日内交接撤离完毕；乙方不得以任何理由、借口续签合同；乙方不得向甲方提出无理要求，不得增加服务费用。

(2). 合同期内，经双方协商一致，可以终止本合同。

(3). 由于不可抗力因素，致使合同无法继续履行。

(4). 未经甲方书面同意，乙方转包、转让后物业管理服务或采取与第三人合作方式，变相转让、转包服务的行为，甲方有权单方面解除合同。

(5). 在本合同执行过程中，经甲、乙双方协商一致，双方可以终止合同，乙方无权自行解除合同；

(6) 严重违反本合同约定的其他情形；

(7) 法律规定的终止事由。

七、违约责任

1. 甲、乙双方应谨慎行使和履行在本合同中约定的权利、义务，任何一方因未履行或未完全履行其本合同中的权利、义务，而给对方造成损失的，违约方应当负责赔偿。

2. 本合同未尽事宜可另行补充说明，补充协议与本合同具有同等法律效力。

八、特别约定

(1) 乙方需在寒暑假以及学生不到校期间保证校园物业服务正常运行。

(2) 乙方需随时完成甲方指派的临时任务。

九、违约责任

(1) 乙方没有按照本合同的约定达到约定的管理目标，甲方有权书面通知乙方限期整改，逾期未整改或整改后仍无法达到约定目标的，造成甲方的经济损失，乙方应给予甲方经济赔偿。

(2) 由于乙方管理不善或重大工作失误，造成甲方经济损失或影响正常教学工作，乙方承担赔偿责任。

(3) 甲、乙任何一方无正当理由而终止合同，应承担由此给对方造成的直接经济损失。

十、争议解决

(1) 本合同的成立、签订、效力、解释、履行、变更、终止和争议解决，均适用中华人民共和国法律。

(2) 与本合同有关的任何争议都应由双方通过友好协商解决。协商应在本合同一方向另一方送达关于协商的书面通知后开始。

(3) 双方如不能在一方送达书面通知后15日内解决争议，将该争议提交至双方当地仲裁机构。

(4) 仲裁进行过程中，除双方有争议的部分外，本合同其他部分仍然有效，双方应继续履行。

十一、附则

(1) 本合同执行过程中，如乙方瞒报、迟报事故隐患而发生事故的，由乙方承担相应责任。

(2) 包含在报价中的维修费用：管理区域内设施设备需维修更换等100元以下的由服务单位承担；超过100元的由服务单位申请，经采购审查同意后，费用由采购人承担。

(3) 本项目服务要求中养护费用说明：管理区域内共用设施设备等大型维护设备维修，如管道、电缆线路、供暖设备、场地绿化每年必须的养护经费由服务方向采购方提出相关维保维修申请，经采购人同意后，由采购人按实际发生费用支付。

(4) 乙方及乙方工作人员在履行本合同过程中若发生工伤、人身损害、设备损害、意外事件等安全事故，均由乙方自行承担相应的责任及费用。

(5) 安保服务所需通讯等警用器具由甲方自备，涉及安防、消防设施设备更换的，由乙方提出方案或建议，经甲方同意实施及报价放案后方可实施，费用由甲方承担。

(6) 采购方在服务方提供服务期间，可以根据办公区使用的实际情况，经协商后变更或增加相应的服务条款内容。

(7) 该项目招标文件、投标文件是本合同的重要组成部分，合同内相关工作事项未明确清楚以招标文件、投标文件为准。

(8) 未经本合同一方书面同意，另一方不得转让本合同中的任何权利和义务。



(9) 合同修改和补充。本合同未尽事宜应由双方友好协商解决。
对本合同及其附件的任何修改或补充均应采用书面形式。修改或补充文件与本合同不一致的，以修改或补充文件为准。

十二. 合同订立

1. 订立时间：2025年1月2日。

2. 订立地点：陕西省榆林中学。

3. 本合同一式四份，具有同等法律效力，双方各执一份，监管部门备案一份、采购代理机构存档一份。各方签字盖章后生效，合同执行完毕自动失效。

4. 附件一服务人员配备。

5. 附件二服务内容及要求。

甲方：_____ (盖章)

地址：榆林市高新技术开发区桃李路

乙方：刘红平 (盖章)

地址：陕西省榆林市榆阳望湖路雄山巷东15排6号

法定代表人或其授权

的代理人：(签字) 马愉泽

开户行名称：中国建设银行股份有限公司榆林经济开发区支行

账户名称：陕西省榆林中学

有限公司

账号：61001690043058000015

电话：_____

法定代表人或其授权

的代理人：(签字) 刘红平

开户行名称：中国建设银行股份有限公司榆林上郡路支行

账户名称：榆林市裕隆聚物业

有限公司

账号：61050169361100001713

电话：18992200999