

**安康学院物业管理服务（第一标段公共区域物业服务）
项目合同**

项目编号：_____ SNCG-FM-2025162 _____

甲 方：_____ 安康学院 _____

乙 方：_____ 陕西美伦物业管理有限公司 _____

签订地点：_____ 安康学院 _____ 签订时间：2025 年 9 月 30 日

安康学院 2025 年物业服务（第一标段公共区域物业服务）项目（项目编号：SNCG-FM-2025162），于 2025 年 09 月在 陕西省省级单位政府采购中心 进行公开招标，根据评审结果报告确定 陕西美伦物业管理有限公司 为该项目第一标段中标供应商。

依据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，结合招、投标文件中明确的事项，在平等互利、协商一致的基础上甲、乙双方签订本合同。

一、服务条件

（一）服务地点：安康学院江南、江北校区

（二）服务内容：

（1）江南校区室内卫生保洁服务。

1 号办公楼：楼内的楼梯，过道、门厅、楼梯扶手等每天保洁；墙面灰尘、蜘蛛网每周保洁 1 次；卫生间、洗手池等每天保洁 2 次。

2 号办公楼、物业办公楼保洁：楼内的楼梯，过道、楼梯扶手、门厅等每天保洁；墙面灰尘、蜘蛛网每周保洁 1 次；卫生间、洗手池每天保洁。

体育馆运动场地保洁：每天对晚上在不影响正常使用的前提下对管内场地进行保洁，重大活动期间和特殊情况下根据实际需求加大保洁频率。

1 号青年公寓楼、5 号青年公寓楼、综合楼、1—9 号家属楼：楼梯台阶、楼梯扶手、公用厨房、卫生间等、每天保洁。涉及私人物品在公共区域放置时不可私自乱动，要通知其本人限时收拾整理确保其楼道干净整洁；1—9 号家属楼、墙面灰尘、蜘蛛网每周保洁 1 次。1—9 家属区电梯每周对电梯轿厢地面和轿厢内进行清扫和擦拭。

行政办公楼个别办公室保洁:楼梯、楼道、个别室内地面清扫拖净,不留死角每天一次;桌椅、文件柜、电脑、打印机、空调、擦拭干净,每天一次;窗台、玻璃、文件柜、擦拭干净每天一次;碎纸机内纸屑按需清理;办公室桌面,报纸、书籍等放置整齐;文件、贵重物品不翻看不拾遗;垃圾桶内垃圾清倒并更换垃圾袋每天一次;办公室绿植叶面定期擦拭,花盆底托水槽保持干净,无泥垢,无死虫无异味;保洁人员工作完毕时负责关闭室内电源,关好窗锁好门,确认安全后方可离开。

会议室、接待室保洁:会议室、接待室在每次使用完毕后安排专人彻底清洁,归拢摆放凳子,收集遗留垃圾,关闭室内设备电源,检查用电设备安全。

3号国培公寓楼宇管理及保洁:国培公寓楼.(3号楼)要求楼管全天值班及保洁,按时开锁门,每日对楼内各层配电箱内开关、水井房内水阀进行重点检查,发现问题及时报修;保洁员每日对楼内走廊、楼梯台阶、楼梯扶手、墙面等进行清扫;每天择时在不影响大家使用时对公用厨房、公共卫生间地面、墙面、台面、抽油烟机等进行保洁;每月对楼内公共区域内可触及的窗户玻璃进行擦拭,每月对楼顶垃圾,雨水地漏至少清扫疏通一次。

体育馆保洁:体育场馆内、过道、楼梯、楼梯扶手等每天保洁;墙面灰尘、蜘蛛网每周保洁1次。

家属区公共区域保洁:家属楼楼道、墙面每周至少保洁两次以上,确保楼梯地面干净整洁、墙面、台阶、楼梯扶手无灰尘、无蜘蛛网,如遇地面顽固粘附物及时使用清洁剂快速清除;家属区电梯轿厢每周至少保洁1次。

(2) 江南、江北校区室外卫生保洁服务。

校内主干道路保洁:每天对室外地面进行全面清扫,清除地面纸屑、树叶、烟头等垃圾。

水体垃圾清理及水体维护:校内所有水体垃圾每天清理一次,水体按需更换;水生植物枯枝腐叶清理:水生植物叶、杆每年至少全面收割一次(通常安排在当年11月至次年3月期间完成)。

广场及假山池保洁:广场地面垃圾每天清扫,特殊情况加大保洁频率;喷泉、假山水体漂浮物、有色垃圾每日清理打捞;根据实际情况对池壁、池底彻底深度清洁。

田径运动场保洁：每天对田径运动场进行清洁，重大活动期间和特殊情况下根据实际需求加大保洁频率。

篮球场保洁：每天对篮球场进行清洁，重大活动期间和特殊情况下根据实际需求加大保洁频率，雨后及时清除积水；卫生间、洗手池等每天保洁2次，保持地面干燥，墙面干净，便池、洗手盆等无污渍并进行消杀，确保无明显异味。

乒乓球场保洁：每天对乒乓球场进行清洁，重大活动期间和特殊情况下根据实际需求加大保洁频率。

停车场保洁：每天对停车场内的垃圾进行清洁。

绿地内林荫小道保洁：每天对绿地内的林荫小道地面上的垃圾、枯叶进行清洁。

服务区内的消防栓、消防箱、护栏等：每月定期清洁确保无灰尘、无污垢。

建筑物周边零散垃圾清理：距建筑物外墙1米外的保洁每日清洁。

电动自行车充电桩场地、棚顶卫生保洁：每天对电动自行车充电桩场地、棚顶进行保洁，确保卫生干净整洁。

各类展板保洁：展板、宣传栏定期用铲刀及专用除胶剂清理；其他墙面的小广告、粘贴物随时清理。

大门墙面、门口山石、雕像、文化墙保洁：大门墙面、门口山石、雕像、文化墙每周至少除尘、去污一次。

雨、污地井保洁：地井口、雨污管道口可视范围内污泥、烟头、杂草、垃圾每周定时开盖清掏。

道路边沿距绿化带1米范围内保洁：道路边沿距绿化带1米范围内有色垃圾、落叶每天清理。

花坛、桥梁、栏杆、庭院灯灯头、灯杆等保洁：花坛四周、桥梁、栏杆、灯头、灯杆等设施每周除尘去污至少一次；垃圾桶桶体按需清洗。

生活垃圾分类：根据垃圾分类要求，实行生活垃圾分类管理，根据垃圾桶颜色标识分装；及时清除可能造成师生滑倒（如雨后积水、冰雪、油污、青苔）、绊倒（如石块、树枝）的隐患。

(3) 江南、江北校区垃圾收集转运及垃圾消杀，校内各零散垃圾收集点的垃圾每天按需统一转运至垃圾场，由市垃圾转运处置中心统一转运处置，确保

垃圾桶周边整洁不冒顶、不开盖。垃圾场专人负责，垃圾桶按颜色标识归类放置，各类垃圾桶有序放置。垃圾场根据季节特性和实际需要消杀。

(4) 江南、江北校区水电终端维修，包含服务区域内基础设施的终端基本维修（包括水龙头、上下水管、大小便器具的维修更换；线路、开关、插座、照明灯具更换等）设施设备维修。接到维修通知后在 30 分钟内响应，应急维修应在 15 分钟内到场处置，其它紧急性维修的不超过与报修人约定的时间。复杂维修或当日不可完成的维修应向甲方管理人员报备。

(三) 相关要求

1. 维修岗：维修岗人员要负责服务区域内基础设施的终端基本维修（包括灯具、水龙头、上下水管、大小便器具、门窗的维修及更换等工作）；维修人员需持特种作业许可证上岗（电工证、健康证）。

2. 相关培训：乙方派驻的该项目负责人每月组织全体员工进行安全教育培训，业务知识培训、消防知识培训、垃圾分类知识培训等；每月按照科室要求提交相关纸质资料。

3. 各类法律法规及校内规章制度遵守：乙方工作人员必须遵守国家规定的法律法规、遵守学校的各类规章制度、工作期间统一着装、建立完善的日常管理制度和工作记录、热情服务，接受监督或考评。

4. 其他事宜：员工工资，福利待遇、社会保险、意外事故、劳保用具等均包含在中标合同价内由乙方承担；①乙方需提供的有：根据本标段物业工作需要，提供物料配备清单，包含设备工具：包含多功能洗地机、吸尘吸水器、多功能擦地机、手推式扫地机、高压水枪、保洁工具车、榨水车、吹地机、告示牌、消杀药品器具（喷雾器）、软水管；人员服装及物业日常工具：包含人员服装及拖把、毛巾、套扫、水桶、劳保用品及日常消耗品；水电维修人员工具。**注：**以上物资、工具、器材的配备以乙方投标文件中约定的为准。②甲方提供的有：校内室外固定垃圾箱和各零散点塑料四色垃圾桶；1号行政办公楼卫生间纸巾、洗手液、空气清新剂、纸篓、楼道内垃圾桶；室内外公共卫生间的洗手液、蚊香、檀香、纸篓、杀虫剂等物料；卫生间和垃圾场使用的消毒液；服务区域内水电终端基本维修材料，乙方据实领用同时要求做好材料消耗登记。

5. 接受甲方突发性、应急性、临时性工作调度安排；乙方派驻的项目管理人员专职负责、全年驻校工作。

6. 甲方为乙方无偿提供办公用房 1 间。

7. 未尽事宜甲乙双方协商解决；未详尽罗列的其它物料，依据乙方投标文件中承诺的承担，甲、乙方未明确的双方协商。

（四）服务期：2025 年 10 月 01 日 — 2026 年 09 月 30 日

根据《财政部关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》（财库〔2014〕37 号）有关规定，本项目在合同期满前，甲方将对乙方进行考核，根据服务满意程度和考核结果，甲方有权决定是否续签合同，累计合同履行期限不超过 3 年（合同一年一签）。

二、合同价款

1. 中标合同价：人民币：¥1088514.00/年（大写：壹佰零捌万捌仟伍佰壹拾肆元）

2. 付款方式：中标合同价按 12 个月分期付款的方式予以支付，每月支付人民币：¥90709.50 元/月（大写：玖万柒佰零玖元伍角）

3. 考核不合格费用扣减：因乙方工作不及时、工作消极被动，造成甲方受上级检查、考核被通报批评及校内师生大量投诉的依据本合同条款约定执行。

4. 合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

5. 本标段“物业服务费”执行固定总价合同，包括服务人员工资（社保、福利、加班费等）、夜班费、伙食费、年终合理奖励、服装费、商业保险、管理费、办公费、必要的物料费、耗材费、装备配置费、合理利润、相关税费以及乙方认为完成本项目所需的其他费用等全部费用。

三、款项结算

（一）支付方式：银行转账

（二）货币单位：人民币

（三）结算方式：

按月结算。乙方应在次月 5 日前向甲方提供正规发票，甲方在收到发票后 10 个日历日内以银行转账的方式向乙方支付上月相应金额的物业服务费用（具体支付金额以考核结果为准，如遇节假日，结算日期顺延）。

四、考核办法

1. 依照《安康学院校园公共区域物业保洁服务考核管理制度》、《安康学院校园公共区域物业保洁服务工作标准》、《安康学院（江南、江北）校区物业保洁服务考核表》内容执行。

2. 考核成绩分为合格、不合格两个等级。

合格：本月考核总分在 80—100 分的评定为合格，月服务费按 100% 支付。

不合格：本月考核总分在 80 分以下的评定为不合格，月服务费按 85% 支付。

3. 因学校设施、设备不完善、硬件条件不达标等客观因素造成的影响除外。

4. 因乙方工作不及时、工作消极被动造成甲方直接管理部门受上级检查、考核被通报批评及校内师生大量投诉的依据事实情况每次在月服务费中扣减 500.00 元。

五、服务保证

（一）人员雇佣及工资标准

1、乙方须保障所有人员待遇不得低于甲方所在地最低工资标准和社保最低缴纳额。

2、乙方须与所属员工签订劳动合同，引起劳动关系问题由乙方负责。

（二）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。

1、乙方承诺与拟投入人员均有劳动合同或聘用协议。

2、乙方承诺工作人员按招标文件落实，具体人员要求与甲方协商确定。

（三）乙方须严格执行有关安全操作规范，甲方所支付的管理服务费已包含物业工作人员在工作中需配备的安全防护措施，无恶意工作人员在甲方工作范围内发生安全事故的一切责任由乙方负责，甲方不承担任何责任。

（四）无论因任何原因本项目合同解除或终止的，乙方必须在甲方要求的时间内与甲方做好相关的交接手续，包括但不限于向甲方移交全部管理档案、钥匙、属于甲方的设施工具及属于甲方的耗材物资等。

六、服务承诺

以乙方投标文件、澄清表（函）、合同和随服务的相关文件为准。

七、验收要求

（一）乙方应制订具体的质量保证措施及质量保证和相关服务承诺。乙方所有的工作除应按乙方的内部流程实施外，还应接受甲方随时检查。如因质量未达到目标，甲方有权要求其整改。

（二）甲方定期和不定期对乙方管理服务进行检查和抽查，检查记录和整改时限反馈乙方。并每月对物业服务进行考核。

八、甲方和乙方的权利义务

（一）甲方的权利、义务

1、甲方应为乙方工作提供便利，及时协调乙方处理工作中的困难和问题，给乙方创造良好的工作环境和条件。

2、甲方有权对乙方的服务工作质量进行检查、监督，对乙方工作中存在的问题有权责令返工和限期整改，乙方应无条件服从甲方合理的工作安排，对拒不服从工作安排的将约谈公司法人，情形严重的甲方有权单方解除合同且拒付当月费用。

3、甲方依据实际情况向乙方无偿提供安全有效的取水、用电资源（仅限日常工作需求）。

4、超出服务范围的，甲乙双方协商解决。

5、甲方有权查验乙方使用的工具等是否合格。

6、在合同履行期内乙方工作人员应完全服从甲方的监管，遵守甲方的各项规章制度；若乙方员工发生意外事故或死亡由乙方负责善后和承担相应的法律、经济等责任；对在工作中有不良习性、不遵守安全规定、不服从甲方管理的员工，甲方有权建议乙方予以辞退或更换。

（二）乙方的权利、义务

1、乙方结合本合同约定接受甲方的管理和监督考核。

2、乙方根据相关法律、法规、和学校规章制度，结合本合同约定，制订相关工作的管理办法、规章制度、实施细则，不得损害甲方的合法权益，获取不当利益。

3、全体上岗员工要自觉维护甲方的集体形象，严格遵守甲方的规章制度，提供优质高效的专业服务。

4、乙方自觉接受甲方的监督，甲方管理人员对乙方工作提出异议而乙方认为不合理时，乙方有权向甲方提出书面申诉。

5、乙方必须按照本合同约定的工作范围和工作标准，遵照甲方规定时限，保质保量完成工作任务。

6、乙方在校服务期间，所聘用员工须符合劳动法的相关规定；人员数量的配备、工具、设备类型、数量以乙方投标文件中约定的为准；所属员工能胜任岗位要求；乙方要加强所属人员的人身、财产安全教育，如若发生意外事故，甲方概不承担任何责任。

7、乙方不得将本合同约定项目直接或者间接方式转包或者分包给第三方及个人。

8、接受甲方临时性应急性工作调度安排及甲方安排的其它工作任务。

9、甲方给乙方安排合同以外的用工服务，双方协商解决。

10、积极参与甲方组织的集体活动或公益活动。

九、违约责任

（一）按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

（二）未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求，甲方有权依据《中华人民共和国民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求乙方承担违约责任。

（三）双方如因为其他原因要解除合约，应提前三个月通知对方，如有一方违反将补偿对方二倍月度物业服务费。

（四）乙方不认真履行合同条款或因其它理由突然终止合同，视为乙方单方违约。

（五）乙方在工作中因故意或疏忽而出现的责任事故，因乙方原因造成他人人身伤害、财产损失及严重损害甲方声誉的，由乙方承担所有赔偿责任且甲方有权单方面解除本合同。

（六）乙方或服务人员违反合同所约定之义务，影响合同约定区域的安全或导致甲方其他方面损害，经甲方三次警告或仍无整改，甲方有权单方面终止合同，而无须承担任何责任。

（七）乙方如果违反合同约定或未达到服务指标、服务要求，甲方有权要求乙方整改，同时甲方将视情节轻重及造成的影响（因乙方工作不及时、

工作消极被动造成甲方受上级检查、考核被通报批评及校内师生大量投诉的依据事实情况)扣除当月物业服务费用人民币 500.00 元;重大事故或造成严重后果者,甲方有权终止合同,且有权拒绝支付该月的服务费,由此产生的一切责任和损失和法律责任由乙方全部承担。

(八)乙方履行合同过程中造成甲方、甲方人员或其他第三方财产或人身损失时,甲方有权选择解除合同,且乙方须全额赔偿损失,并须支付给甲方违约金及承担相应的法律责任。

十、合同终止

(一)如果在服务期内无理由终止合同,甲方须提前三个月向乙方发出书面通知终止合同,否则,支付给乙方二倍月度物业服务费的违约金。

(二)乙方无理由终止合同需提前三个月书面通知甲方,并赔偿损失,否则支付三倍月度物业服务费的违约金,违约金不足以弥补损失的,应继续赔偿损失。

(三)若乙方出现以下情况,甲方可单方终止合同并要求赔偿:

1、乙方发生损害国家利益、或发生重大安全事件隐瞒不报、或其他违反法律、法规和规章制度行为,造成恶劣影响的,甲方可以单方面终止合同,且乙方须赔偿给甲方造成的全部经济损失,并须支付给月度物业服务费五倍金额的违约金。

2、乙方未能履行合同和遵守有关规定,在甲方发出书面警告后一周内,如乙方仍无采取补救措施或拒不整改的,甲方可立即终止合同,且有权拒绝支付该月的服务费,并有权要求乙方支付合同总金额 10% 的违约金,赔偿甲方损失。

3、由于乙方原因造成重大责任事故或安全事故,甲方可以单方面终止合同,且乙方须赔偿给甲方造成的全部经济损失,并须支付给甲方月度物业服务费五倍金额的违约金。

4、乙方或乙方工作人员冒用甲方名义,造成甲方名誉和财产受损的,甲方可以单方面终止合同,乙方需承担全部法律责任,且乙方须支付给甲方月度物业服务费三倍金额的违约金,违约金不足以弥补损失的,应继续赔偿损失。

5、乙方出现转租、转让、抵押承包等情况,甲方可以单方面终止合同,

且乙方须支付给甲方月度物业服务费二倍金额的违约金，违约金不足以弥补损失的，应继续赔偿损失。

6、遵守国家法律法规和学校规章制度，依法用工；接受甲方的监督管理和建议；乙方因工作原因使用的员工只与乙方存在劳务关系，发生劳务纠纷、工伤、死亡等由乙方自行处理，与甲方无关；若乙方处理上述纠纷不当，影响甲方工作和声誉的，甲方有权单方解除合同，并有权追究乙方法律责任。

十一、争议解决

执行本合同中产生纠纷，由甲方与乙方双方协商解决；协商不成，向甲方管辖权的人民法院提起诉讼。

十二、附则

本合同自签订之日起实施生效，合同履行期间甲乙双方均不得随意变更或解除合同，如有未尽事宜双方共同协商做出补充规定，补充规定与本合同具有相同效力。

本合同一式 6 份，甲方执 4 份，乙方执 2 份。

单位名称：安康学院 单位地址：陕西省安康市汉滨区育才路 92 号 法定代表人：_____ 委托代理人：余劲 电话：0915-3287641 账号：61001663711052502293 开户行：建行陕西省安康分行营业部	单位名称：陕西美伦物业管理有限公司 单位地址：陕西省西安市国际港务区港务大道 9 号新丝路国际电商产业园 B1602 室 法定代表人：王娟 委托代理人：_____ 电话：029-83263452 账号：215011510000016319 开户行：西安银行朝阳门支行
---	--