西安市航天城第一中学物业服务项目

服务合同

合同编号：

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：西安市航天城第一中学

地址：西安航天基地航拓路 1666 号

负责人：徐雄

联系电话：02985831666

受委托方（以下简称乙方）：陕西汇锦苑物业管理有限公司

地址：陕西省西安市国家民用航天产业基地飞天路 588 号北航科技园 1 号楼 304 室

负责人：董晓莉

联系电话：029-2605000

鉴证方：陕西笃信招标有限公司

鉴证方就甲方所需服务，在西安国家航天产业基地管理委员会财政金融局的监督管理下，按照政府采购程序组织公开招标，确定乙方为西安市航天城第一中学物业服务项目中标单位。依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》以及 陕西华隆天创工程咨询有限公司招标文件、中标通知书，经甲、乙双方协商，鉴证方确认，达成如下合同条款。

第二条 所服务物业的基本情况

物业类型：

座落位置：西安航天基地航拓路 1666 号，占地面积：80 亩，建筑面积：85755.54 平方米。

第三条 乙方提供服务的受益人为物业使用人，本物业的使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

第二章　委托管理事项

第四条　物业服务委托内容：西安市航天城第一中学物业服务工作，主要包含：校园内保洁、绿化、消防巡查、卫生保洁、校园消杀、垃圾分类、维护修缮、工程维修等相关工作（甲方交由给其他第三方服务的食堂、宿舍等区域除外）。

第三章　委托管理期限

第五条　委托管理期限为1年。自2025年3月1日起至2026年6月30日止。若续签合同需在本合同期满前30天书面通知。

第四章　物业管理费用

第六条　物业服务费用：3261800.20元/年。物业服务报价（包括但不限于人工工资，社保，劳保，福利，工服，办公物资、保洁耗材、绿化及工程工具耗材其他物业服务所需物资，管理运营，利润，税金，及政策性文件规定的各项费用等承包计价的一切费用），如果甲方增加服务项目，乙方有权要求增加对应的服务费。

第七条　支付方式：

1、物业管理服务费按月度支付。甲方在每月的15号之前支付上月度的费用，每月支付上月度服务费的90%，剩余10%作为月度考核费用，该费用根据上月度考核得分情况在次月服务费支付时同期支付。

2、每月物业管理服务费=合同总价款/12个月*90%+上月度考核费用

3、月度考核费用的支付标准：服务期内每月度考评分数达到95%（含）以上，月度考核费用项于次月随服务费用支付时同期支付；月度考评分数在90%（含）-95%时，扣除月度考核费用的30%，剩余部分次月随服务费用支付时同期支付；月度考评分数在85%（含）-90%时，扣除月度考核费用的60%，剩余部分次月随服务费用支付时同期支付；满意率低于85%（不含）以下时，扣除全部月度考核费用。

5、申请付款时，乙方须提供合法有效的增值税普通发票，甲方凭乙方开具的税务发票进行付款（注：发票亦属于双方的结算依据）。

甲方开票信息：

单位名称：西安市航天城第一中学

纳税人识别号：12610100357033366Q

地址：西安市航天基地航拓路1666号

电话：029-85839882

银行账号：1024 5916 4373

开户行：中国银行西安长安区富力城支行

开票类型：增值税普通发票

第八条 物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方可接受委托并合理收费，若物业使用人不接受服务费，乙方有权拒绝提供额外服务。

第五章 双方权利义务

第九条 甲方权利义务

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；

2、监督物业使用人遵守公约；

3、审定乙方制定的物业管理方案并及时作出决策；

4、检查监督乙方管理工作的执行情况；

5、审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

6、在合同生效后根据乙方工作需求，免费向乙方提供办公用房（产权仍属甲方）；

7、负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起 3 日内向乙方提供；

8、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

9、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育；

10、甲方可以随时抽查乙方物业计划完成情况及记录资料。

第十条 乙方权利义务

1、根据有关法律、法规、招标文件及本合同的约定，制定物业管理方案并提交甲方审定；

2、对物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

3、对上岗人员按规定进行岗位培训，并对上岗人员定期进行职业道德，操作技能及礼貌礼节等相关培训，端正服务态度，提高服务质量，遵守各项规章制度及工作规范，维护校园形象；

4、负责编制年度服务计划，经双方议定后由乙方组织实施；

5、乙方服从学校相关规定，并接受甲方监督；

6、每年12月中旬向甲方公布一次维修养护费用收支使用情况；

7、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施；

8、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部办公用房及物业管理的全部档案资料；

9、乙方应本着节约原则，杜绝浪费；

10、甲方交给乙方的资料等不得作为他用，否则，将追究其法律、经济责任；

11、乙方自主解决物业工作人员食宿问题；

12、乙方所有人员在岗期间发生的人身安全及自身突发状况均由乙方负责；

13、乙方为所有服务期内的在岗人员缴纳人身安全保险。

第六章　违约责任

第十一条　因甲方原因使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在不定期限内解决，逾期未解决的乙方有权终止合同。

第十二条　乙方不能按照管理制度完成管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，经甲方书面函告逾期未整改的，每逾1日乙方向甲方承担500元的违约金，并在当月物业管理服务费用中扣除；若因此造成甲方经济损失，由乙方承担；情形严重时，甲方有权终止合同。

乙方应制定质量保证体系，切实做好项目物业管理服务工作，物业人员必须各尽其职，保证符合各项工作质量要求，如安排不当、人员不能到位等严重影响甲方正常工作的，且经过甲方书面函告仍未改正的，按500元/次给予经济处罚，并在当月物业管理服务费用中扣除。

第十三条　甲方对乙方提供的物业服务工作进行质量检查、考核。对工作表现差的员工提出更换（包括项目内乙方各级管理员和员工），乙方须于及时调换人员。项目经理必须服从采购单位提出的合理要求。

第十四条 若甲方无正当理由逾期付款的，每日按照欠付金额的千分之一 向乙方支付逾期付款违约金。若甲方迟延付款达 30 日以上，乙方有权解除合同，甲方应在收到乙方的解除通知后 30 日内确定接手的物业公司，逾期未确定，乙方可自行撤场，因此造成的损失，甲自行承担，且在此期间，甲方按照本合同约定的标准向乙方支付物业服

务费。

第十五条 甲乙双方任何一方无法律依据提前终止合同的，违约方应赔偿对方项目总额5‰的违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

第七章 附则

第十六条 双方约定自本合同生效之日起3天内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第十七条 甲方根据法律法规、招标文件及本合同约定，对乙方进行考核，具体考核内容及标准参照招标文件执行。考核表由甲方根据招标文件服务项目需求要求制定下发。

第十八条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有相同等效力。

第十九条 本合同之附件均为合同有效组成部分。在合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十条 本合同正本连同附件页，一式陆份，各方各执贰份，具有同等法律效力。

第二十一条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十二条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，协商不成，任何一方均可向甲方所在地人民法院起诉。

第二十一条 合同期满，本合同自然终止，双方如续签合同，应在该合同期满30天前向对方提出书面意见。

第二十四条 合同组成及解释顺序

1、中标通知书

2、本合同及本合同附件

3、国家相关规范及标准

4、招标文件

5、投标文件

第二十五条　合同生效及其它

1、本合同未尽事宜，按法律、法规及有关规定协商处理。

2、本合同经各方签字，并加盖公章（或合同专用章）后生效。

第二十六条 关于送达的规定

（一）本合同项下甲乙双方任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至本合同下列约定的地址、联系人和通信终端。

甲方联系人：吴风兵

联系电话：15399402615

联系地址：西安市航天基地航拓路 1666 号 ，邮编：710100

乙方联系人：党水宁

联系电话：18710350032

联系地址：陕西省西安市国家民用航天产业基地飞天路 588 号北航科技园 1 号楼304 室 ，邮编：710100

（二）各种通讯方式应当按照下列方式确定其送达时间：

1、面呈之通知在被通知人签收时视为送达，被通知人未签收的不得视为有效的送达。

2、以邮寄方式进行的通知均应采用邮政挂号快件或特快专递的方式进行，自信件交邮后的第 7 日视为送达。

3、发出的短信/传真/微信/电子邮件，自前述电子文件内容在发送方正确填写地址且未被系统退回的情况下，视为进入对方数据电文接收系统即视为送达。若送达日为非工作日，则视为在下一工作日送达。

4、一方当事人变更名称、地址、联系人或通信终端的，应当在变更后 3 日内及时书面通知对方当事人，对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与书面送达具有同等法律效力。

（以下无正文，为签章页）

甲 方	乙 方	鉴 证 方
采购人名称 （西安市航天城第一中学） （盖章）	供应商全称 （陕西汇锦苑物业管理有限公司） （盖章）	采购代理机构 （陕西笃信招标有限公司） （盖章）
地址：西安市航天基地航拓路 1666 号	地址：陕西省西安市国家民用航天产业基地飞天路 588 号北航科技园 1 号楼 304 室	地址：西安经济技术开发区凤城十一路与文景路十字文景商务广场 B 座 8 层
邮编：710100	邮编：710100	邮编：710018
法定代表人：	负责人：董晓莉	负责人：（签字）
被授权代表：（签字）	被授权代表：（签字）	
电话：02985831666	电话：029-82605000	电话：029-86253389
传真：/	传真：/	传真：/
日期：　　年　　月　　日	日期：　　年　　月　　日	日期：　　年　　月　　日