

西安航天城第六小学 物业服务项目服务合同

甲 方： 西安航天城第六小学

乙 方： 陕西布袋奇智慧城市服务有限责任公司



甲 方： 西安航天城第六小学

乙 方： 陕西布袋奇智慧城市服务有限责任公司

根据政府采购程序组织竞争性磋商，依据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》等法律法规，双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经双方协商一致，签订本合同，双方共同遵照执行。

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

甲 方： 西安航天城第六小学

地 址： 西安航天基地麟凤路 333 号

联系电话：

乙 方： 陕西布袋奇智慧城市服务有限责任公司

地 址： 陕西省西安市高新区丈八北路天朗蓝湖树 11 号楼 902

联系电话： 187 0093 4663

第二条 基本情况

服务地点： 西安航天城第六小学

服务目标： 第三方公司对西安航天城第六小学安全保障、环境卫生、维修维护、绿化养护等工作进行管理，保障校区区域安全、环境干净、设备正常运转、绿植养护高效。

人员要求： 23 人，保洁 10 名、维修人员 2 名、保安人员 9 名、绿化 1 名，项目主管 1 名。全部人员须持健康证上岗，维修人员要求男性，年龄 25-50 周岁之间，须持电工证、特种设备操作证；保安人员要求男性，年龄在 18-50 周岁之间，须持保安证，至少 3 名持有中级消防设施操作员证。

服务期限： 2025 年 7 月 1 日-2026 年 6 月 30 日。

第二章 委托管理事项



第三条 服务委托内容

西安航天城第六小学保洁、安保、维修、绿化等服务工作，主要包含物业服务（环境卫生清洁、门禁管理安全、常规维修维护、绿化养护管理等）、服务过程中所需要的物资采购及其他相关服务。

第三章 合同期限

第四条 合同期限

合同期限：1年，2025年7月1日-2026年6月30日，本合同签订后，乙方不得把业务转由其他单位或个人承接。合同到期后经甲方评估服务满意，乙方可优先参与甲方第二年物业服务采购项目推荐。

第四章 合同价款及支付方式

第五条 合同价

人民币（大写）壹佰壹拾陆万陆仟伍佰圆整，（小写¥1166500.00元）。每个季度费用为人民币（大写）贰拾玖万壹仟陆佰贰拾伍圆整，（小写¥291625.00元）。包括但不限于员工工资及福利、社保及商业保险、工装费、人员住宿费、日常服务、日常办公和综合管理费用分摊费用、突发事件或不可抗力的所有相关消耗品等费用。

第六条 支付方式

1、合同签订后一周内乙方按照服务需求购置服务设施设备。合同期满或解除后，乙方添置的设备设施归乙方所有。

2、甲方的设施设备在合同服务期限内由乙方负责维护，合同服务期限满后，乙方维护维修至正常运行状态后移交给甲方。

3、服务费按季度支付。根据甲方对乙方的月度考核，每季度进行一次月度量化考核汇总，经甲方审定后办理结算付款手续，乙方提交付款申请及正式税务发票，甲方在每季度结束后十五日内按照考核结果支付服务费。

4、季度费用的5%作为考核费用。季度考核费用的支付标准：服务期内每季



度平均考评分数达到 90—100 分,季度考核费用按 100%结算;平均考评分数在 85—90 分时,季度考核费用按 85%结算;平均考评分数在 80—85 分时,季度考核费用按 80%结算;平均考评分数在 80 分以下时,季度考核费用按 60%结算。

第五章 物业工作要求

第七条 整体服务要求

1、在学校物业管理服务过程中,物业服务公司应严格依照国家建设部制定的物业管理创优考评的各项标准开展工作,使物业各项使用功能正常,使物业各项工作有条不紊地开展。一年内深化管理服务,提高物业管理服务水平,提升物业管理服务形象,为广大师生提供舒适、安全、宁静的学习、生活环境。

(1) 消防管理:严格遵守有关消防管理,年检完好率 100%,确保无责任性消防事故。

(2) 安全防范:管理范围内治安案件发率为零,无任何管理责任性事故发生。

(3) 环境卫生实行动态保洁、定期消毒、确保环境卫生满意率在95%以上。

(4) 房屋及公共配套设施报修及时率 100%以上。

(5) 管理服务人员持有相应的上岗证、资格证、健康证等专业证件。

(6) 管理服务工作服从校园的管理监督和指导,积极配合园内各部门开展各项工作。

(7) 学校对物业管理服务满意率在 95%以上。

(8) 有效投诉率低于1%。

(9) 有效投诉处理率达 100%。

2、严格遵守国家的法律、法规、条例以及政府部门的各项管理规定。科学、规范管理,全面推行质量管理体系,服务热情、周到,建立现代化、人性化管理服务体系。

3、建立严格、规范的消防、公共秩序应急体系,确保物业管理工作万无一失。

4、严格认真推行并实施人性化服务,达到细致、周到、真诚、规范的服务要求,每月对全体人员进行量化考核,定期向教职工和学生发放物业管理服务满意度调查表,对合理的建议及时整改,努力提高广大师生的满意度。

5、建立服务人员与校内师生的沟通机制,推行亲情服务。



6、进一步规范和完善 24 小时值班制度，公示物业公司 24 小时服务电话。

7、提高优质环境保障，加大清洁管理力度。确保卫生状况良好，执行西安市城市管理委员会办公室关于印发《关于开展生活垃圾分类示范校园示范小区示范单位创建活动的通知》。引导师生及园内其他工作人员对垃圾进行四分类投放，做好垃圾分类的宣传，做好与分类垃圾收运单位的收运衔接工作，确保分类垃圾规范、有序收运，做到日产日清。定期进行消毒，使校园保持洁净、舒适。制定完善系统的培训计划，切实提高员工队伍的整体素质，确保持证上岗率达 100%。

8、按照保健医的各项卫生消毒制度，对全校公共区域进行卫生消毒，达到规定要求。

第八条 保洁、水电气暖设备及建筑维修、绿化、会议等工作标准要求

1. 岗位要求

(1) 配备数量：各岗位工作人员共计14人。

(2) 岗位设置：保洁10名、维修人员2名、绿化1名，项目主管1名。其中水电气暖设备及建筑维修服务人员必须有水电气暖维修证件、特种设备操作证；绿化养护服务需要有专门的养护经验；保安有保安证，其中至少3名持有中级消防设施操作员证；项目负责1人，全盘管理兼学校后勤工作。

(3) 寒暑假期间：按照上岗时间，无特殊情况早上上班，做好寒暑假期间的各项物业服务工作，国家法定节假日每日安排不少于3人值班，维护校区环境及秩序。

2. 服务内容

(1) 校区内水、电、气、暖等设施日常管理及设备的维护、绿化、草坪的维护保养；

(2) 室内外的卫生、消毒和管理；

(3) 校区内消防设施的管理、执行、保障；

(4) 校园室外活动区、卫生间、学生部室、会议室、特殊教室等的清扫、消毒与管理；

(5) 校区大型活动的准备、配合、保障等工作；

(6) 空调、风扇、暖气和窗帘等设备的维护、保养，窗帘每学期清洗二次，空调每季度清洗一次，全校每学期所有教室室内、全校所有玻璃窗精细打扫2次。



(7) 除“四害”管理和卫生消毒：灭鼠、灭蚊、灭蝇、灭蟑螂达到全国爱卫会规定的标准。科学有效地进行卫生消毒；

(8) 应对紧急和突发事件的演练、处理；

(9) 接受甲方的管理监督，配合甲方做好其他关于本物业项目的管理服务工作；

(10) 配合地方政府职能部门的相关工作；

(11) 自觉遵守学校各项管理制度，维护治安环境，营造文明校区；

(12) 物业管理所必须的其他工作内容；

(13) 甲方临时委派的其他任务。

3. 服务标准

乙方应按以下标准实现物业管理目标。

(一) 环境卫生工作

(1) 校区门口、大门、围墙、道路、草坪、室内外活动场所、会议室等处环境应整洁：清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。

(2) 污水井、排水设施应通畅，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂物。各井口盖好，化油池应定期清理，无油污外溢。

(3) 卫生间应保持干净整洁，无异味、无蚊蝇、无粪便、无污水外溢。

(4) 垃圾堆放处应按垃圾分类要求存放，并保持垃圾桶无蛆、无蝇，四壁清洁，地面和周围无堆放垃圾，应封闭集装箱上盖，应根据垃圾日产量及时调整集装箱数量，并负责垃圾清运至垃圾运输车辆。

(5) 校区内垃圾应日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。垃圾箱及果皮箱应完好清洁，周围地面无杂物污渍。

(6) 建筑物内外无乱写、乱划、乱粘贴，无残标；公共设施、牌匾、路标、雕塑、亭廊、石桌椅及玩具应定期擦拭，保持清洁。

(7) 校区主要干道的地面卫生应在每日早 07:40 以前清扫完毕。公共场所应定期清扫，保持清洁。上课期间不得有任何影响授课的清扫活动。

(8) 道路、地面不得直接搅拌水泥砂浆，建筑材料应按指定地点摆放整齐。建筑垃圾应按指定地点堆放并及时清运，对建筑垃圾影响道路通畅和环境卫生的现象要及时管理和清运。

(9) 门前三包工作应符合门前三包的标准和要求。



(10) 应及时清理院内主要干道的积雪和积水，保证道路通畅和安全。如洒盐水除雪，不得将积雪清扫堆放到绿篱和绿地内。

(11) 根据节假日的要求及时挂收国旗、彩旗、灯笼；开关大门彩灯、射灯。

(二) 各项维护工作

(1) 室内墙面、地面、天棚、栏杆、门窗玻璃、文件柜、桌椅茶几沙发、窗帘及室外楼体的清洁，门窗、栏杆、玻璃、纱窗、小五金齐全完好，墙裙、楼道灯的照明完好率及满意率应在 100%。

(2) 对室内外给排水、暖气等系统的设备、设施，如消火栓、管道、管件、阀门、水嘴卫生洁具、排水管、透气管及疏通、水封设备、室外排水管及其附属构筑物等正常运行使用进行日常养护维修。

(3) 对供电系统电器设备、电线电缆、网络网线、照明装置等设备正常运行使用进行日常管理和养护维修。

(4) 节能措施得力，杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴漏现象。

(5) 按规定做好饮用水箱的卫生防疫和日常管理工作，要定期进行检查、检测，确保饮用水安全。

(6) 按要求供应校区饮用水。对茶炉房(间)要制定卫生安全工作制度，确保正常供水和安全。对各种设施设备应及时检修，杜绝发生事故。消防设施的维护及更换。

(三) 其他业务

(1) 乙方及其工作人员应按甲方要求主动参与甲方组织的相关会议和培训；

(2) 乙方工作人员需配合甲方做好甲方固定资产和低值易耗品的维护保养工作；

(3) 乙方应配合甲方开展各项宣传物料、物品的张贴、维护及处置工作；

(4) 乙方应配合甲方开展各项大型活动工作。

第九条 保安要求标准

1. 岗位要求

(1) 配备数量：保安员9人（男性，年龄在 18—50 周岁之间）



(2) 岗位设置：乙方必须按各个岗位不同时段的人员数量和岗位要求，配备保安力量，并保证实际到岗。乙方在组织、安排保安工作时，应符合国家相关法规、条例，维护保安人员的正当权益。乙方对其用工行为承担一切法律责任。

1.1 白班：6人，主要负责甲方大门、车库岗亭、消防监控室值守，学生上、下学时间段校门的守护维稳，处理突发事件。放学后，园内的在岗安防人员，应对甲方教学区域，重点要害部位进行巡视检查，关闭出入通道(次日早开启)。

1.2 夜班：3人，负责甲方大门的岗亭、消防监控室值守，区域消毒、校区的监控室值守及夜间校区的巡视、检查。

1.3 保安队员除正常休假外，未经批准许可不得随意外出离园，做到召之即来，拉得出，顶的上，配合甲方辅警共同做好甲方的日常教学秩序和安全防范，妥善处置园内突发事件，确保校园平安有序。

2. 保安服务内容：

(1) 全面负责门卫管理，对校区日常开放的门岗实行门卫管理，负责对外来机动车辆、外来人员、出入校园物品进行检查、登记等门卫值勤工作。

(2) 全面负责校园内安全重点部位的防破坏、防事故、防盗、防外来人员私自进入等守护守卫工作。

(3) 全面负责校区的治安巡逻，及时发现各类安全隐患，制止校园不文明举止，发现和制止校园暴力事件，随时准备提供紧急救助。

(4) 严格执行校园安全保卫制度、消防规章制度，负责做好校园安全、保卫、消防等工作。

(5) 协同做好校园内部治安综合治理工作，负责做好校园交通管理工作，做好校区门口的乱设摊点、乱挂横幅及各类广告等的检查处理。

(6) 抽调保安力量，做好甲方重大活动安全保卫工作。

(7) 执行甲方各项管理制度，维护校园内教学、交通、生活秩序，执行率 100%；

(8) 接受甲方的监督检查、考核及业务指导。

(9) 配合进行冬季扫雪铲冰以及夏季防汛工作。

(10) 协助配合物业处理特殊天气、水管爆裂、火警、设备故障等突发事件。

(11) 其它属于保安服务范围内的工作以及甲方临时交办的任务。

3. 保安服务要求：



(1) 乙方应当严格遵守国家、省、市相关法律、法规、条例及行政规范性文件 and 保安行业服务标准提供规范的保安服务，其保安员应当遵守甲方的有关规章制度，满足甲方提出的合理要求。保安服务中使用的技术防范产品，应当符合有关的产品质量要求。

(2) 保安服务中使用的技术防范产品，应当符合有关产品质量要求。监控设备不得侵犯他人合法权益或者个人隐私。保安服务中形成的监控影像资料、报警记录，应当至少留存30日备查，乙方及甲方或其他任何人员不得删改或者扩散。

(3) 乙方对保安服务中获知的国家秘密、商业秘密以及甲方明确要求保密的信息，应当予以保密。

(4) 乙方不得指使、纵容保安员阻碍依法执行公务、参与追索债务、采用暴力或者以暴力相威胁的手段处置纠纷。

(一) 质量目标要求

依照行业标准，根据甲方管理规定与服务要求，制订切实可行的校园保安服务整体方案和应急预案，突发事件反应迅速，预案处置有力。

依法办事，文明值勤，严格管理，保障甲方财产和师生人身权益不受侵害，维护正常的教学、科研、生活秩序。

合同执行期内无责任事故和责任案件发生，师生有安全感，对校园保安服务满意率达 95%以上。

(二) 服务要求

自行配备门卫值勤、安全巡逻所需的服装、器材、通讯设备和交通工具等。

派驻甲方的保安人员年龄应在 18 至 50 周岁之间，服务期间如有保安达到不符合甲方要求的年龄，乙方应及时更换符合年龄要求的保安。同时，应持有保安员证（需在“拟派人员实施表”后附，否则按无效响应处理），其中至少3名持有中级消防设施操作员证。按治安管理要求，派驻甲方的保安人员应持身份证、健康证、无犯罪记录证明到甲方指定部门填写“安保登记表”，如有人员变动应提前一个月到甲方登记备案。值班、巡逻人员值班表每月提前一周报送甲方。

负责校区的门卫工作，按照校园管理规章制度及其他有关规定，认真管理好进出校园的人员、车辆和物资等。

甲方遇有重大活动或全校性的考试需要增配、抽调人员协助时，应无偿按照甲方要求执行，工作时应着统一服装及标志。



坚持文明执勤、文明上岗。上岗人员要仪表整洁卫生，站岗姿势要端正规范，指挥车辆动作要准确、标准，执勤语言要文明。

积极主动协调处理园内治安，消防等方面的突发事件，迅速排除各种险情，及时制止违法犯罪行为，及时向保卫处报告各类案件、事故及其他重大问题和重要情况，做好校园 110 接处警工作。

要加强值班，建立文明值班室。值班场所做到整洁、卫生、有序，负责门前三包：“包安全、包卫生、包秩序”；上岗人员做到“六不”：不擅离岗位，不打瞌睡，不闲聊嬉闹，不玩手机，不聚众打牌下棋，不干私活会客。

保安员应当及时制止发生在服务区域内的违法犯罪行为，对制止无效的违法犯罪行为应当立即报警，同时采取措施保护现场。

(三) 队伍建设与管理要求

各岗位人员均应持有保安员证、健康证、无犯罪证明。

从甲方安全实际出发，经常性开展在岗人员业务培训和紧急预案演练。

内部管理体制健全，设保安队长(或负责人)1 名，全面负责日常保安队伍规范化管理，对保安人员的日常思想、工作、生活进行管理和保安队伍内部事务。

保持保安队伍的稳定，严格控制保安人员轮换岗比例，如有必要需更换保安人员的，应提前告知甲方，确保服务质量不因人员变动而受影响。保安人员应聘、录用、离职等管理档案规范，手续齐全，相应资料必须报甲方备案，禁止离职人员进入校园。

乙方应根据保安服务岗位的风险程度为保安员投保意外伤害保险。保安员因工伤亡的，依照国家有关工伤保险的规定享受工伤保险待遇，本款发生的全部事宜及款项均由乙方承担，甲方不承担任何责任和费用。

(四) 人员素质要求

派驻甲方的保安人员应知法、懂法、守法、依法办事，必须严格遵守保安从业规范，模范遵守校园安全管理规定。

保安队长应具备高中以上学历，有较高的政治思想素养和业务水平，有较强的组织协调能力。

派驻甲方的保安人员应具备的个人素质条件：具有高中以上文化程度，退伍军人佳，身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，无犯罪记录。



派驻甲方的保安人员有高度的责任感和吃苦耐劳的精神，应受过岗前专业培训，熟知甲方的管理规定，恪尽职守，善于发现各类问题和安全隐患，具备一定的管理经验和处理突发事件能力。

有下列情形之一的，不得担任保安员：

- (1) 曾被收容教育、强制隔离戒毒、劳动教养及行政拘留的；
- (2) 曾因故意犯罪被刑事处罚的
- (3) 无有效的保安员证的

保安员不得有下列行为：

- (1) 限制他人人身自由、搜查他人身体或者侮辱、殴打他人；
- (2) 扣押、没收他人证件、财物；
- (3) 阻碍依法执行公务；
- (4) 参与追索债务、采用暴力或者以暴力相威胁的手段处置纠纷；
- (5) 删改或者扩散保安服务中形成的监控影像资料、报警记录；
- (6) 侵犯个人隐私或者泄露在保安服务中获知的国家秘密、商业秘密以及甲方明确要求的保密的信息；
- (7) 违反法律、行政法规的其他行为。

(五) 工作衔接要求

- (1) 根据行业服务标准与甲方规定要求，独立运作，落实校园安全保卫整体方案，并结合校园实际在实践中不断完善。
- (2) 乙方管理人员须与甲方保持必要的工作交流，每星期一向甲方口头汇报所承担的保安工作开展情况及信息反馈，重大情况须及时报告。
- (3) 做好详细的执勤记录，原始台帐保存完好，以备甲方核查。
- (4) 协同甲方治安协防组织，形成群防群治体系。
- (5) 与甲方、物业协作，内外联动，开展一体化安全防范。
- (6) 与当地派出所、综治办、城市管理局加强合作与交流。

(六) 岗位工作职责要求

- (1) 保安人员必须服从甲方提出的安全保卫要求和门卫管理制度。
- (2) 保安人员应树立高度责任感，对甲方安全保卫负责。坚持预防为主方针，加强门卫管理，把事故消灭在萌芽状态之中。



(3)保安人员要认真做好守护目标的防火、防盗、防暴，负责校内师生人身财产安全，如发生案件应立即报告 110，保护好现场，维护好现场秩序。

(4)保安人员实行 24 小时值班制度，作好值班记录。

(5)保安人员必须对园内重点要害部位进行巡查，做好防盗及其它安全工作。

(6)保安人员要本着对甲方安全负责的精神，按甲方规定，定时开关园大门，上课或课间休息时间，无特殊情况，不得让学生随便进出校门。若学生请假提前离园的，必须持有经甲方或老师批准的请假单。否则一律不得放行，杜绝发生因学生逃学而在园外发生的安全事故。发现学生通过非正常途径离开甲方应及时劝阻、教育，并立即报告甲方。

(7)非甲方师生原则上不得进入甲方。外来人员来访确需进入者，按要求填写好登记表方可进入校内。

(8)保安人员在学生入校前开启校门。放学时应按时开启校门。校门开启后须离开值班室站立值勤，看护学生进出甲方。

(9)在上学、放学时段，保安人员有责任维护好校门口环境秩序，禁止闲杂人员在校门口周围逗留大声喧哗。对在校门聚众吵闹影响甲方教育秩序的现象，应予以劝阻，对严重影响甲方教育教学秩序的，有责任报告 110，并协助 110 处理有关事情。禁止在校门口摆摊设点，禁止客运车辆在校门口候客及其它任何车辆（自行车）无故乱停乱放，保证园大门口的畅通无阻。校门口交通堵塞时，应及时疏导。发现甲方门口学生之间打架斗殴现象及时阻止并上报有关领导。

(10)保安人员应禁止任何外来车辆进入校内。确实因工作或其它需要，经甲方领导同意，验证许可做好车牌登记后，方可进园。

(11)机动巡逻：发现和排除各种不安全因素，及时处置各种违法犯罪行为；听从队长的工作安排与指挥调度，善于发现、分析处理各种事故隐患和突发事件；根据不同情况，灵活执行巡逻方案；加强对重点区域、要害部位的安全巡查，巡更采点不流于形式，并与监控室保持联动；协助各岗位开展校园秩序维护和交通秩序管理工作；协助物业及责任部门开展安全防范并如实记录汇报巡逻记录。

通过门卫卡口管理、区域守护与机动巡逻，形成校园安全防范网络；保障校区内正常的学习、生活、教学、科研、工作秩序；禁止小商、小贩、盲流人员进入校园；禁止在校内乱设摊点；加强校园内部交通秩序管理，通过主动干预提示，控制车辆速度，禁止无牌照车辆进入校园，保障大门及校内道路畅通，无交通事故



发生，无车辆乱停乱放现象；按甲方规定对悬挂横幅进行管理，及时清理校园内乱贴物，发现反动标语、非法和不良宣传物等及时报告后勤处。保安人员应认真完成甲方交办的临时任务。

（七）承担风险

（1）学校将对保安服务质量进行全过程监控，供应商日常工作不到位、不达标、或有违约现象，将依据合同约定，作出相应的违约处理与处罚。违约处理与处罚规定：

供应商在合同履行期间，如果有下列情形之一者，校园有权从当月服务费中视情节轻重扣除 50—1000 元/次，且采购方有权要求更换相应人员。

1. 未按合同规定派足保安或未执行合同规定任务的。
2. 未经学校同意，擅自更换或外调保安队员的。
3. 未及时配备派驻保安的统一服装及附属装备（含大衣、雨衣、胶靴、电筒、电池、武装带等）并给园方带来不良影响的。
4. 校内发生盗窃案件，经分析认定与保安人员工作失责或失误有明显关系的。
5. 发生其他有损学校形象或影响正常工作造成损失的。
6. 校内发生火灾应该发现而未能及时发现、及时扑救的。
7. 对学校指出的存在的问题与不足未能及时整改的。
8. 未对保安人员实行月度工作量化考核，并在当月保安人员收入分配中未兑现量化考核结果的。

（2）保安人员在岗履行工作职责期间，发生自身的人身伤害、伤亡，均由供应商负责处理并承担经济和道义上的责任，学校不承担任何责任。

（3）供应商违反国家相关法规，与聘用人员发生纠纷，均由供应商负责调解与处理，学校不承担责任。

（4）供应商在保安服务中违反国家相关法规、条例或保安行业规范，因过失造成他人人身伤亡的，均由供应商负责处理并承担法律责任和善良道义责任，学校不承担任何责任。

（5）出现以下情形，采购人有权解聘除合同，并通过合法途径追究相关责任辱骂殴打教师、儿童造成恶劣影响。

工作失职造成守护目标损失。



工作散漫、不负责且屡教不改。

当班期间擅自离岗。

邀约他人在保安岗位酗酒、打牌。

第六章 双方权利义务

第十条 甲方权利义务

1. 甲方无偿为乙方提供办公场所。
2. 甲方校园内的水、电应接入并能正常使用,各区域器具齐全并能正常使用。
3. 甲方有权审定乙方制定的物业管理方案,并监督乙方遵守;甲方有权对乙方的管理实施监督检查,并在此基础上进行考核。
4. 甲方有权指导及督查乙方的物业服务工作。合同期限内,乙方按照甲方要求负责校园物业的经营管理。
5. 学校各区域按要求配置的设施器具和现有的设备、器具的所用权均属于甲方。
6. 学校各区域现有设备、设施清单由甲方负责向乙方提供,并于乙方进驻工作现场时由双方派人进行移交手续。
7. 双方在履行本合同期间,因乙方的原因导致安全事故或其他工作失误,造成校园人员受伤、财产损失或名誉受损等,如果在一个月内发生两次或情节严重的甲方有权解除本合同,乙方自行承担因本合同解除所造成的一切后果和责任,给甲方造成损失的,乙方应当及时、足额地给予赔偿;甲方若有临时加班、放假以及大型接待等活动时,应提前一天告知乙方。如遇特殊情况需加派人员时,甲方应提前一天通知乙方。
8. 甲方在履行本合同的过程中,乙方应该全力支持和配合。甲方有权要求乙方遵守甲方的规章制度,对于违反规章制度的乙方员工,甲方有权以书面形式告知乙方,限期乙方进行整改,乙方应当在甲方要求的期限内完成整改,否则甲方有权解除本合同。
9. 甲方尊重乙方劳动和管理方式,协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;



乙方应当按照我国劳动法律法规的有关规定向所属员工发放工资、福利、社保；同时建立、健全劳动安全制度，严格执行国家劳动安全规程和标准；并对员工进行上岗前安全教育和技能等培训，使其符合上岗的要求，具备相应的职业技能和业务素质。

9. 定期征求甲方意见，根据甲方意见有针对性改定工作。乙方管理人员须按甲方要求参与园所召开的有关物业服务工作问题的会议。

10. 甲方配置的机械设备，乙方不得转让、转包、转租、变卖或擅自挪用其他用途。乙方在工作中应当合理、谨慎地使用相关的设备、设施，乙方因人为原因导致甲方设备毁损的，乙方应当积极予以维修并承担设施、设备毁损所造成的全部费用。因乙方管理不善将设备、器具丢失的，乙方应当照价予以赔偿。

11. 乙方负责对校区的各处设施设备检查巡视，发现问题及时向甲方汇报。

12. 遇到甲方有重大活动时，乙方必须按照甲方要求保障环境卫生清洁、安全保卫、设施运转良好。

13. 乙方需调整人员时，必须事先向甲方备案，应交健康证、在岗出入证、工作证等，并办理其他手续。

14. 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；本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部办公用房及服务管理的全部档案资料。

15. 乙方应本着节约原则，杜绝浪费。

16. 乙方自行解决住宿问题。

17. 乙方负责为员工进行社保购买。

18. 乙方必须向甲方开具符合甲方要求的正规发票，税费由乙方承担。

第七章 违约责任

第十二条 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。

第十三条 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，逾期未整改的，每逾1日甲方将扣除乙方500元的违约金，并在当月管理服务费用中扣除；且因此造成甲方经济损失，由乙方承担；情形严重时，甲方有权



10. 甲方可以随时抽查乙方工作计划完成情况及记录资料。

第十一条 乙方权利义务

1. 本着做好学校物业服务的目标, 不断提高物业服务满意率, 乙方应当积极配合甲方, 按照甲方提出的建议, 及时对物业人员的工作进行调整。

2. 乙方承诺在日常工作中严格遵守各项法律法规, 并按照本合同的约定进行日常工作。

3. 乙方承诺在合同期间保证校园安全率 100%, 工作人员的人身安全率 100% 和机械设备安全使用率 100%。

(1) 合同履行期间, 发生校园安全问题 (包括但不限于发生未经许可他人进入、巡更点未按点按时打卡), 经查证情况属实的, 发现一次扣除合同金额 5%, 连续或累计出现两次及以上的, 甲方有权单方解除本合同, 并要求乙方承担违约责任。

(2) 本合同履行期间, 若因安全保卫不力发生事故, 乙方承诺承担全部责任, 并赔偿受害人因此造成的一切损失; 乙方自行承担其工作人员的人身安全责任, 乙方工作人员发生的任何人身安全事故, 均与甲方无关。除此外, 乙方承担因机械安全所造成的全部责任和全部费用。

(3) 本合同履行期间, 因乙方原因所发生的安全事故, 所产生的全部费用和相应的责任均由乙方承担。

4. 乙方的工作人员应当符合国家公安部门和其他相关部门的要求, 乙方工作人员均应当持有效的《健康证》。

5. 乙方应按时、保质、保量地完成劳务外包项目工作任务, 确保甲方节假日加班和日常延时工作的需求, 确保日常工作正常运行。

6. 乙方应当向所属员工提供符合印有乙方企业标识的工作服和出入证, 乙方员工在工作区域时, 必须穿着统一工作服。

7. 乙方应当保证其员工身份的真实性。

8. 乙方须与员工签订正式劳动合同, 负责员工的使用、管理、教育、培训、奖惩和调配工作; 负责员工意外事故和劳动纠纷的处理工作; 按时支付员工工资、社会保险及其他福利。负责工作人员的安全工作。除甲方责任外, 乙方员工及第三人出现人身伤亡、财产损失事故, 由乙方负责, 所有费用由乙方承担。



终止合同。

乙方应制定质量保证体系，切实做好项目管理服务工作，乙方所属人员必须各尽其职，保证符合各项工作质量要求，如安排不当、人员不能到位影响正常工作的，每次违例按 500 元/次给予经济处罚，并在当月管理服务费用中扣除。

第十四条 甲方对乙方提供的服务管理工作进行质量检查、考核。对工作表现差的员工提出更换，乙方须及时调换人员。

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。

第八章 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 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效力。

第十八条 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。

第十九条 本合同正本连同附件页，一式陆份，甲方肆份，乙方贰份，具有同等法律效力。

第二十条 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。

第二十一条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，或在履行过程中引起其他纠纷，应当提交所在地人民法院诉讼或申请仲裁委员会仲裁。

第二十二条 本合同服务期限自 2025 年 7 月 1 日起-2026 年 6 月 30 日止。在首年服务期满前 30 日，甲方应根据本合同期内乙方服务水平进行书面评估，若评估结果达标，则续签一年合同；若未达标，合同按期终止。

第二十三条 合同生效及其他



1、本合同未尽事宜，按法律法规及有关规定协商处理。

2、本合同经甲乙双方签字并加盖公章（或合同专用章）后生效。

甲方（盖章）：

法定代表人

或授权代表人（签字）

地址：

联系人：

联系电话：

日期2025年6月11日

乙方（盖章）：

法定代表人

或授权代表人（签字）：胡晓非

地址：

联系人：

联系电话：

日期2025年6月11日

