

西安航天城中心幼儿园 物业服务采购合同

(项目编号:)

甲 方: 西安航天城中心幼儿园

乙 方: 西安航投智慧城市服务有限公司

2025年07月24日

中国西安



西康天祥公報

聯合果農會

(第 四 號)

西康天祥公報

聯合果農會

民國三十一年

西康

甲方:西安航天城中心幼儿园

乙方:西安航投智慧城市服务有限公司

一、服务条件:

(一) 服务地点: 西安航天城中心幼儿园

(二) 服务期限: 总服务期限为两年, 其中本合同期限为一年, 自 2025年07月24日至 2026年07月23日; 合同到期后, 乙方无重大服务质量问题, 甲方对服务满意的, 提前30日通知乙方续签下一年合同。

二、合同价款

(一) 两年服务费共计人民币(大写) 壹佰肆拾万零陆仟元整; ¥1406000 元, 即每月 58583.33 元。

(二) 合同总价包括但不限于人员工资、社保、劳保、福利、工服、办公物资、保洁用品及耗材、绿化工具及耗材、工程工具及耗材、保安警用器械及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。乙方应为所有工作人员统一配备工服, 包括工作帽、春秋装、夏装、冬装等, 工装式样及颜色报备甲方审核。

(三) 合同总价一次性包死, 不受市场价格变化因素的影响。

三、款项结算

(一) 支付方式: 银行转账。

(二) 结算方式:

1. 服务费按月支付, 每月 58583.33 元; 每月末考评结束后, 乙方应向甲方出具发票及考核相关资料, 甲方审核后, 以银行转账的形式向乙方支付服务费。

2. 因公办幼儿园财务年度决算工作需遵循财政部门统一部署, 为确保2025年度财务核算数据的准确性与完整性, 保障预算执行进度符合财政管理要求, 同时避免因年末集中结算导致支付流程延迟, 经双方协商一致, 2025年12月份的付款节点为当月中旬, 暂按照全额(58583.33元)进行支付。甲方仍将在当月对乙方进行考核, 并在支付 2026 年1月份应付款时, 根据2025年12月实际考核情况, 如存在扣减情况, 则甲方审核后进行差额扣减。

3. 乙方收款账户信息如下:

单位名称	西安航投智慧城市服务有限公司
------	----------------

纳税人识别号	91610138MA6TXEYA0W
地址	陕西省西咸新区空港新城幸福航空总部基地基地中心（A区） 1#总部基地综合楼1单元1层10101-2室
电话	029-86618811
账号	55940188000060945
开户行	中国光大银行股份有限公司西安曲江池南路支行

四、管理服务人员配置标准

服务内容为管理、养护、维修西安航天城中心幼儿园内场地、房屋、灌木绿植及设施设备与维护幼儿园秩序所需的等一切服务，包括但不限于安保服务、保洁服务、绿化服务、维修服务等。

1. 物业服务：建筑面积8390平方米，服务费标准3.32元/平方米/月；含保洁、水电维修等人员，乙方根据项目实际情况合理安排人员，以确保甲方的实际需求。

2. 保安服务：8人，含2名消防控制室值班员，上岗人员要求年龄18-50岁，其中消控人员需持中级消防设施操作员证书上岗。

五、服务内容

1. 在幼儿园物业管理服务过程中，物业服务公司在职责范围内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，使物业各项设备使用功能正常，使物业各项工作有条不紊地开展。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，为广大师幼提供舒适、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%，确保无重大责任性消防事故。

（2）安全防范：管理范围内治安案件发生率为零，无任何重大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；房屋及公共配套设施报修及时率100%以上。

(4) 除因基建质量、设备质量在保养期内等特殊原因外，楼内及配套设施、机电设施设备完好率95%以上。

(5) 管理服务人员持有相应的保安证、健康证、中级消防设施操作员证书、电工证、电梯安全管理员证，专业培训合格率达100%。

(6) 乙方在开展管理服务工作过程中应服从幼儿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) 乙方保证物业管理服务满意率在95%以上。

(8) 乙方保证有效投诉率低于1%。

(9) 乙方保证有效投诉处理率达100%。

2. 乙方应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. 乙方应建立严格、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. 乙方应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，定期向教职工和幼儿发放物业管理服务满意度调查表，对合理的建议及时整改，努力提高广大师幼的满意度。

5. 乙方应建立服务人员与园内师幼的沟通机制，推行亲情服务。

6. 乙方应严格执行24小时值班制度，公示物业公司24小时服务电话。

7. 乙方应提高优质环境保障，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》。引导师幼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. 按照园内各项卫生消毒制度及保健医的要求，对全园公共区域进行卫生消毒，达到规定要求。

六、双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1. 审核乙方拟定的工作计划及规章制度、物业管理服务方案、人员配备、各项物料及设备的配备。

2. 对校园内的一切公共设施及设备享有所有权，并享有对所属资产的保护、使用和监督权。

3. 有权对乙方管理服务的质量进行监督，对不符合质量标准的管理服务有权建议整改，对不称职人员可以要求乙方更换。

4. 为乙方的管理服务提供必要的工作条件及所必需的相关资料，包括办公用房、设备工具库房(含相关工具、物料)、员工更衣及休息场所等设施 and 涉及本物业管理服务所需的验收图纸、资料等。为乙方的物业管理服务提供相应的协助和配合，但不提供食宿条件。

5. 定期组织对乙方服务质量的考核、收集意见和意见，并将结果及时通报乙方。

6. 有义务督促乙方加强物业管理、设备管理与服务过程中的安全管理。

7. 按照合同付款、结算约定向乙方支付管理与服务费用。

8. 负责了解掌握乙方经费运行情况，对违反财务规定的行为提出意见。

9. 根据完成物业管理的优劣向乙方提出奖励和处罚决定。

10. 为乙方有效开展工作提供其他必要的便利。

11. 对乙方工作人员在工作中发生的不文明行为，甲方有权采取措施制止，若因此造成不良后果，追究乙方及直接责任人的责任。

12. 按法律规定或经双方商定由甲方承担的其他责任和义务。

(二) 乙方的权利和义务

1. 根据有关法律法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、服务实施方案、实施细则、人员物料和设备配备及年度学期月度工作计划，并报送甲方审定后实施。

2. 按甲方的规定和要求及乙方的承诺，履行好物业管理服务的职责。

3. 向全校师生公布服务电话并提供24小时方便服务。

4. 按合同内容保质保量地完成物业管理与服务工作。按文明校园建设标准保持学校的花园式单位及文明校园的称号。

5. 对校内的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能，如需要改变应经甲方同意后方可实施。

6. 定期向甲方通报工作情况，对甲方提出的合理的整改意见及时纠正。
7. 按管理服务的总体方案和响应文件中明确的人数及各项细则配备得力人员，定期开展培训，确保所配备人员具备与岗位要求相适应的业务素质和工作技能。
8. 保证从事本物业管理项目的人员具备相应的职业水平和应有的素质要求。如需调整管理人员及技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应作出相应调整。
9. 乙方必须与其派驻幼儿园的全体工作人员签订劳动合同或合法用工协议，并报甲方备案。同时按国家规定具备相关工种的上岗证和“健康证”条件，并按国家有关部门规定，定期组织体检且有年审合格记录。
10. 甲方与乙方工作人员不构成任何劳动关系或劳务雇佣关系，乙方应认真执行国家有关规定（如西安市最低工资标准或其他国家劳动合同制度及劳务用工制度）。
11. 乙方应严格遵守各项安全制度和操作规程，加强对员工的安全教育，凡因乙方自身原因发生的设备损坏和人员损伤等事故，以及员工生病、事故、伤残、死亡和其他劳动争议纠纷等，均由乙方负责。
11. 服务人员数量须满足甲方的实际工作要求，且穿着统一标识的工作服。
12. 不得有违法纵容、煽动工人怠工、罢工等过激行为或因无视工人权益引致工人有怠工、罢工等过激行为。自觉维护学校各项治安秩序，确保师生安全。
13. 乙方对设备运行及维修所需的备品备件、物料、辅料等实行“先计划、再采购”的实用实践管理办法。其中对所采购备品备件、物料、辅料等必须符合国家有关部门的质量标准，有明确的生产厂家和品牌。
14. 主动积极地配合甲方共同做好消防工作，对消防工作承担自身责任。
15. 建立各类物业的管理档案资料，定期向甲方报告。
16. 接受并积极配合甲方组织的定期考核、满意度调查等工作，并按甲方提出意见及时整改。
17. 本项目合同不得转让。对管理服务涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容，可另行委托第三方承担，但应得到甲方的书面同意。委托的工作内容仅限于分项内容，整体管理服务项目不得转让给第三方。

18. 本合同终止时，如双方不再续签合同，乙方应向甲方提交物业管理总结报告。在约定时间内向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料；所有移交的内容都应有清单并由双方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

七、质量保证

(一) 保证所供物业管理服务期内的服务标准按照合同执行，具体服务标准和内容详见磋商文件“3.2.2 服务要求”。

(二) 服务方案和方式科学、可行，人员配置合理，全面满足要求。

(三) 符合国家有关服务规范要求，确保各项服务达到最佳运行效果。

八、违约责任

(一) 合同未约定的，按法律、法规及物业服务行业标准执行。

(二) 乙方提供的服务达不到合同约定的标准的，甲方有权要求乙方在指定期限内整改，逾期未整改的，甲方有权拒绝支付物业费直至整改完成。

(三) 如因乙方物业服务不到位，造成幼儿园师生或访园人员的人身伤害事故或财产损失、安全风险事件，甲方有权解除合同，同时乙方应承担全部赔偿责任；甲方代为承担的，有权向乙方全额追偿。

(四) 如乙方未按合同要求提供服务，经甲方考核不合格2次以上，乙方仍未改进，甲方有权解除合同，并且乙方须向甲方支付本合同总价款20%的违约金。

(五) 物业服务期满，乙方拖延或拒不办理交接手续的，应按服务费标准支付违约金；

(六) 物业服务期满，在新的物业服务机构尚未进场前，乙方应继续提供服务直至第三方物业进场。

九、保密条款

(一) 乙方应遵守国家有关保密的法律法规和行业规定，并对甲方提供的资料负有保密义务。未经甲方同意，不得将承接政府服务项目获得的政府、公民个人等各种信息和资料提供给其他单位和个人。如发生以上情况，甲方有权索赔。

(二) 甲方有义务保护乙方的知识产权，未经乙方同意，不得将乙方交付的具有知识产权性质的成果文件、资料向第三方转让或用于本合同以外的项目。

(三) 本条款为独立条款，本合同的无效、变更、解除和终止均不影响本条款的效力。

十、争议解决

(一)本合同在履行过程中发生的争议,由甲、乙双方当事人协商解决,协商不成的按下列第1种方式解决:

1. 提交西安仲裁委员会仲裁;
2. 依法向甲方所在地人民法院起诉。

(二)本条款为独立条款,本合同的无效、变更、解除和终止均不影响本条款的效力。

十一、合同变更

在合同的执行期内,双方均不得随意变更或解除合同。如因项目需求情况发生变化,需要项目变更的,应双方协商后签订项目变更协议,双方确认后生效(如双方变更事项不能达成一致的,仍按原合同履行,否则视为违约)。

十二、合同生效

本合同一式陆份,甲方持叁份,乙方持贰份西安市财政局备案壹份,本合同自甲、乙双方签字并盖章后生效,合同执行完毕后,自动失效(合同的服务承诺则长期有效)。

十三、其他事项

(一)乙方上级主管部门可以随时检查项目的执行情况,对采购标准、采购内容进行调查核实,并对发现的问题进行处理。

(二)竞争性磋商文件、响应文件、澄清表(函)、成交通知书、合同附件均成为合同不可分割的部分。

(三)甲乙双方因不可抗力导致本合同全部或部分不能履行时,发生不可抗力的一方应当在不可抗力发生后5天内书面通知对方,以减轻可能给对方造成的损失。因不可抗力导致本合同全部或部分不能履行时,双方各自承担因此而造成的损失、损害。

(四)合同未尽事宜,由甲、乙双方协商确认后签订政府采购补充合同,与原合同具有同等法律效力。

(五)重点说明:

1、所有物业服务人员不提供住宿。乙方如有就餐需求,可向甲方提出就餐书面申请,经甲方同意后,按教师就餐标准缴费就餐。

2、本项目合同不得转让,特殊情况,可另行委托第三方承担,但应得到甲方的书面同意。

3、本合同终止时，如双方不再续签合同，乙方应向甲方提交物业服务总结报告。所有移交的内容都应有清单并由双方签收；全部手续完成后签署移交确认书。

4、未经甲方许可，不得擅自容留外来人员。

5、乙方在响应文件中提出的其他服务承诺。

6、按法律规定或经双方商定应由乙方承担的其他责任和义务。

甲方（公章）：西安航天城中心幼儿园 乙方（公章）：西安航投智慧城市服务有限公司

地址：西安市航天基地飞天路737号

地址：陕西省西咸新区空港新城幸福航空总部基地基地中心（A区）1#总部基地综合楼1单元1层10101-2室

邮编：710100

邮编：712000

法定代表人（签字或盖章）：



法定代表人（签字或盖章）：



被授权代表（签字或盖章）：

被授权代表（签字或盖章）：

电话：

电话：

日期：2015年7月24日

日期：2015年7月24日