# 西安市航天城第一中学关于委托第三方公寓管理公司服务项目

# 服 务 合 同

（项目编号： DX2025---200 ）

甲　方：西安市航天城第一中学

乙　方：西安旗帜量行物业服务有限责任公司

甲方(采购人名称全称)：西安市航天城第一中学

乙方(供应商名称全称)：西安旗帜量行物业服务有限责任公司

依据《中华人民共和国民法典》，经甲、乙双方协商，达成如下合同条款。

一、服务条件：

(一)服务地点：西安市航天城第一中学

(二)服务期限：2025 年 9 月 1 日-2026 年 7 月 31 日

二、合同价款

(一)合同总价款为人民币(大写) 捌拾捌万元整 ；￥880000.00元。

(二)合同总价包括：管理人员和服务人员的人员工资、按规定缴纳的各项社会保险、必要耗材和税金等一切费用。

三、款项结算

(一)支付方式：银行转账。

(二)结算方式：宿舍管理服务费按月支付（寒暑假除外，实际服务期限为 10 个月），甲方在每月的 15 号之前支付上一月的服务费，乙方先向甲方提供合法有效的增值税普通发票，甲方再进行付款。每月宿舍管理服务费=合同总价款/10 个月。

1、宿舍管理服务实施月度考核。

2、甲方对乙方的服务考核采取百分制计分，并与月度服务费用奖惩挂钩，具体标准如下：

2.1 每月考核分 90 分至 100 分，甲方支付 100%服务费；

2.2 每月考核分 85 分至 89.9 分，甲方扣减月度服务费 3%；

2.3 每月考核分 80 分至 84.9 分，甲方扣减月度服务费 5%；

2.4 每月考核分 75 分至 79.9 分，乙方限期整改，时间为一周，乙方接到整改通知后，应立即进行整改，直至达到合同规定的标准，甲方根据整改情况报告，支付 90%，付款时间顺延。

四、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、宿舍管理服务方案、人员配备（乙方人员安排及调整必须报甲方同意）。要求乙方提供派驻在甲方宿舍管理的人事基本档案。

2.检查宿舍管理员的工作落实情况，提出整改意见，督促乙方及时落实。有权对乙方提出更换不履行岗位职责、违反管理制度或确实不胜任工作的宿舍管理员。

3.为乙方的管理服务提供必要的工作条件、工具耗材及所必需的相关资料，为乙方有效开展工作提供其他必要的便利，包括值班室、办公桌椅、员工更衣及休息场所等。定期组织对乙方服务质量的考核、收集意见和建议，并将结果及时通报乙方。

4.对乙方提出的住宿生违纪违规通报及时答复和处理。甲方对乙方的合理要求和建议予以全力支持。

5.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，追究乙方相关人员的责任。

6.按合同约定的时间和方式向乙方支付宿舍管理服务费。

7.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.根据甲方的要求配备合格的宿舍管理员，要求员工素质良好、服务热情，作风正派；宿舍管理员初中毕业以上学历，且身心健康、热爱管理工作、有爱心、无违法犯罪记录；宿舍管理员统一着装；确保有关工作人员按国家规定具备相关工种的上岗条件。

2.对宿舍管理员反馈的甲方存在的安全方面的漏洞和一些合理的诉求，有权向甲方反馈，并提请甲方及时整改，妥善处置。

3.教育督促宿舍管理员在遵守宿舍管理各项工作制度和的基础上，要同时遵守甲方的各项规章制度，并认真履行甲方规定的岗位职责要求，热爱学生、关心学校，提倡积极管理。

4.加强宿舍管理员的在岗培训，制定相应的工作制度、考核办法，管理负责人要加强检查督查；对宿舍管理员每月进行法纪教育和业务理论培训。甲方书面提出对不符合要求的宿舍管理员的更换申请，应在收到之

日起10日内予以调整。

5.乙方工作人员在工作时间内，因未能履行工作职责，直接导致甲方发生安全事故，由公安机关或其他职能部门调查认定，属乙方责任的，由乙方承担相应责任。宿舍内发生失窃并造成损失，视情况和职责乙方应承担相应经济赔偿。

6.必须按法律、法规及有关政策规定为其服务人员购买社会保险或人身安全保险，严格执行国家劳动法的相关规定。落实好安全生产的措施和配置安全作业的劳保用品。

乙方应独立承担其派驻人员的雇主责任。乙方与其服务人员之间发生的任何劳动、劳务、人事纠纷（包括但不限于劳动合同、工资报酬、社会保险、工伤赔偿等争议），均由乙方自行负责处理并承担全部责任。该等纠纷概与甲方无关，若因此导致甲方遭受任何损失（包括但不限于诉讼费、律师费、赔偿款、声誉损失等），乙方应负责消除影响并赔偿甲方的一切经济损失。

7.建立各类物业的管理档案资料，定期向甲方报告。

8.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进行整改。

9.做好管理服务范围内基本设施的日常管理，对建筑物等相关设施设备做到及时检查，及时报修，通知校方进行维修。

五、质量保证

(一)人员配置标准

1.负责区域：公寓楼共计8层，其中男生4层，女生4层，每层配备1名宿管（昼夜倒班）；因实际管理需要，男生、女生楼层各需配备1名宿管管理人员（昼夜倒班）；1名项目管理人员，负责宿管的管理及突发紧急情况处理，共需配置21名宿管（宿管16名、宿管管理人员4名、项目管理人员1名）。

2.服务时间：对住校生进行24小时管理。

(二)服务承诺内容

1.每天早上清查宿舍人员离开；学生早操活动协助管理、中午午休管理；晚自习课间协助管理；晚间学生住宿人数核查、登记、反馈；学生

晚间突发情况处理；日常宿舍卫生；夜间巡查；优秀宿舍评比。

2. 全心全意为学生服务，做好宿舍区安全保卫、清洁卫生、住宿纪律、思想教育等宿舍管理和服务工作。努力达到“内务整洁、管理有序、水电节约、关系融洽”等要求。

3. 负责学生宿舍值班工作，按作息时间规定开关宿舍大门。定期到寝室检查内务情况。每天晚上查宿登记并严格做好值班记录，发现问题及时报告当日带班领导及高中发展中心。

4. 热情接待来客，主动向来客介绍学生在校自我管理及生活情况，并做好登记工作，防止不明身份者进入宿舍，严禁校外推销人员进入宿舍区。学生宿舍原则上不接待异性来访者(本校教师除外)。

5. 管理员负责所属范围内各寝室学生的全面管理，遵照《学生手册》《宿舍管理条例》有关规定督促指导学生遵守执行，配合高中发展中心及班主任每天检查宿舍内务卫生，每周公布检查结果，督促学生按时、认真打扫室内卫生，确保宿舍整洁；维持宿舍区良好的生活秩序，对违纪学生要进行批评教育，情节严重的及时向班主任及高中发展中心反映。认真做好学生宿舍个人文明表现考核工作。

6. 关心学生的思想、学习、生活情况，耐心细致做好学生的思想工作，了解学生的生活情况，帮助学生解决生活上的困难，做学生的贴心人，并把有关情况及时反馈给主管部门。

7. 做好宿舍公共设施的登记、保护和检查工作，做好宿舍财产保管工作。

8. 做好宿舍日常公物检查和维护维修工作，协助后勤保障中心做好水电气暖以及空调的报修工作。

9. 做好宿舍区的防盗、防火、防破坏等安全保卫工作，严格禁止使用明火及高功率电器，妥善处理偶发事件(包括学生生病、打架等)，并及时向值班老师和高中发展中心反映情况。

10. 负责学生宿舍楼内消杀工作的落实。

11. 做好宿舍楼有关数据、材料的定期统计与整理工作。

12. 完成学校或高中发展中心交办的其他工作。

13. 按时开锁宿舍门，每天定时开门窗通风换气，教育学生贵重物品不要放到宿舍内。

14. 负责进出宿舍的人员询问、登记及夜间值班。

15. 中午和晚上学生回宿舍的人数清点。

16. 每人交接班记录详细、齐全。

17. 节假日值班认真负责，管理好驻校学生，无不安全事故发生。

六、验收

(一)甲方每月验收一次，经综合验收合格办理结算该月付款手续。

(二)乙方向甲方提交服务实施过程中的所有资料。以便甲方日后管理和维护。

(三)验收依据：

1. 本合同及附件文本；

2. 国家相应的标准、规范。

七、违约责任

(一)合同中未约定的，按《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，甲方应当将乙方违约的情况以及拟采取的措施以书面形式报政府采购监管部门，根据政府采购监管部门的处理意见，甲方有权依据《民法典》有关条款及合同约定解除合同，乙方应向甲方支付合同总价款3%的违约金。同时，政府采购监管部门有权依据《政府采购法》及相关法律法规对乙方的违法行为进行相应的处罚。

(三)在本合同履行过程中，双方因违约或造成对方经济、社会效益等损失的应当赔偿。

(四)甲方无正当理由拒绝接受服务的，需向乙方偿付本合同总价款3%的违约金。甲方由于自身原因逾期付款的，则每日按逾期金额的万分之一向乙方偿付违约金。

(五)乙方提供的服务不符合本项目相关文件和本合同规定的，甲方有权拒绝，并且乙方须向甲方支付本合同总价款3%的违约金。

(六)未经甲方同意，乙方不得擅自将本合同服务分包或转包第三方

承担。

八、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。如发生以上情况，乙方有权索赔，但甲方依据相关法定职责对外公开的除外。

（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。

九、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 贰 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、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(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 肆 份，甲方持贰份，乙方持贰份，本合同甲、乙双方签字并盖章后生效，合同执行完毕后，自动失效。

十三、其他事项

（一）监管部门在合同的履行期间以及履行期后，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）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7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，双方各自承担其因此而造成的损失、损害。

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

（以下无正文）

| 甲　方 | 乙　方 |
| --- | --- |
| 西安市航天城第一中学<br>（盖章） | 西安旗帜星行物业服务有限责任公司<br>（盖章） |
| 地址：西安市航天城航拓路1666 | 地址：陕西省西安市经济技术开发区凤城七路明丰国际第1幢1单元1503室 |
| 邮编： | 邮编：710000 |
| 法定代表人： | 法定代表人： |
| 被授权代表： | 授权代表： |
| 电话： | 电话： |
|  | 开户银行：中国农业银行股份有限公司西安幸福中路支行 |
|  | 账号：26125601040002896 |
| 日期： | 日期： |