西安高新区第二十小学物业服务合同

甲方：西安高新区第二十小学

乙方：陕西津迈物业有限责任公司

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》以及国家法律、法规的有关规定，经甲乙双方共同协商，经过甲、乙双方充分协商，就甲方 西安高新区第二十小学后勤服务外包项目 事宜达成如下协议，以资双方共同遵守。

一、服务条件

（一）服务地点：西安高新区第二十小学

（二）服务期：1年 ，自2025年1月16日至2026年1月15日。

二、合同价款

（一）合同总价款为人民币 伍拾万元整 （大写），￥ 500000 元。

（二）合同总价包括：人员工资薪酬、价格表所包含的福利、税金及管理费等，本项目所需服务的全部费用。

（三）合同总价为包干价，合同期内不受市场价格变化因素的影响。

三、付款方式

（一）服务费按月结算，完成服务后次月5日，开具足额发票，达到付款条件起 10 日内，支付合同总金额的1/12。

（二）付款方式为转账支付。付款前，乙方应提供等额有效发票。甲方收到乙方正式发票后，10个工作日内支付费用。

四、管理服务人员配置标准

项目人员配备人数共14人，包含：项目管理人员1人；保安5人；保洁7人；维修工1人。

持证要求：保安需持保安证，维修人员需持电工证，消防中控人员需持消防中控证。

五、管理服务内容

1、保洁服务

（1）服务区域

室外：校园环境、操场、公共区域座椅及各种辅助设施的清洁及日常保洁。

室内：学校教学楼、行政楼及校内公共区域的保洁工作。

其他：办公区垃圾、卫生间垃圾转运至校园垃圾台，及时转运垃圾至第三方垃圾清运公司的垃圾清运车，清出校园。

服务标准：

楼内服务区域每天清洁地面、擦拭楼梯扶手、栏杆、瓷砖墙面、垃圾桶，每周擦拭门窗，保持地面清洁无垃圾污渍，墙壁无浮灰、蜘蛛网、污迹；办公楼二楼会议室每天清扫，保证随时使用。

卫生间每天清扫冲洗两次，上午、下午上课前各一次，其余时间巡回清扫，保持厕所卫生清洁无异味，便池水池地面管道无积水、无堵塞，无垃圾存放现象。保洁用品摆放整齐有序。

需在保洁区域巡视，及时清扫捡拾杂物，确保路面场地绿化区无垃圾、杂物，无卫生死角。展板，宣传栏、景观小品、乒乓球台等设施， 定期擦拭，达到无明显灰尘。墙面等及时清理、保持洁净无污渍。

每周负责图书馆、阶梯教室、报告厅、一楼大空间、三楼网球馆、宿舍楼、地下车库卫生整理一次。

根据防疫规定及学校要求，定期对学校内进行消毒，并保存相关记录。

2. 综合维修：

（1）服务内容：

负责校内基础水电正常运行和日常维护。

负责校园灯具、家具、 门窗锁具、上下水管路等的小型维修工作。

日常水电系统及设施的巡查，发现问题及时上报，协助维保人员对专业设施设备进行维护保养工作；

处理包括停电、水浸等突发事件的应急处置急处置；

配合学校工程施工方临电的接送；

配合学校水电设施设备质保期外的维修，产生的施工维修成本及设备更换费用由乙方上报维修方案。

（2）服务标准：

24 小时维修值班，按作业指导标准进行设施设备的维护保养，水电暖等运行正常，接到急修呼唤，十五分钟内到达。 日常水电维修值班，接到维修处理派单 24 小时之内完成维修： 小范围维修及时率达到 100%。

3. 安保服务：

（1）服务内容：

保证校园内安全和正常工作、生活秩序，做好协防保卫，做好车辆、车库、道路及安全秩序管理等；

实行全天候 24 小时值班制度；

协防设置门岗和巡逻岗，对外来人员，建立询问登记制度，礼貌用语、文明用语、热情服务，按照采购人要求进行出入管理服务；

保证区域内安全秩序良好，道路通畅，引导指挥车辆停放有序；

根据采购人要求，服从总务处工作人员调配，做好各项活动的秩序维护工作。

制定安全管理服务预案，完善责任制，遇突发事件能应急处理；

能及时发现和处理各种事故隐患，确保不发生安全方面的问题，能迅速有效处置突发事件：

对针对本区域的盗抢破坏等违法行为，能够积极应对，及时报警协助制止。

遇有重要活动承担礼宾工作，精神饱满，举止得体。

4、消防中控

负责消防监控室值班巡查、认真填写值班记录。

熟悉消防及监控设备基本功能，会操作会排除一般故障，具有相关技能与水平。

熟悉消防器材使用，每月进行消防器材设备检查、记录及上报

熟知消防应急预案，遇到特殊紧急情况能及时按照预案组织开展消防工作。

六、管理服务标准

1、总体标准

1.1 无因管理服务造成的安全事故、质量事故。

1.2 服务的满意率达 90%以上。

1.3 有效投诉处理率 100%。

1.4 有效投诉率低于 1%。

1.5 环境卫生达标率 95%。

七、双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1. 甲方有权检查、监督乙方物业服务工作的实施及合同的执行情况。

2. 甲方免费提供物业管理用房，乙方在使用时均不得擅自改变房屋用途、以及对外出借、出租、闲置等，只能专项用于物业管理用途。

3. 依照合同约定向乙方支付服务费及其他本合同约定应当由甲方承担的费用。

（二）乙方的权利和义务

1.乙方有权根据有关法律法规的规定及本合同约定，自行制定物业管理服务相关制度，拟定管理公约。

2.委托期间，由乙方负责编制物业服务区域内房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备等的维修养护计划。

3.本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房。

八、质量保证

保证所供物业管理服务期内的服务标准按照合同执行。

九、违约责任

（一）按《民法典》中的相关条款执行。

（二）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1%的违约金。

（三）乙方未能按照本合同约定时间提供服务或完成约定的项目服务内容的，从逾期之日起每日按本合同总价款 0.5%的数额向甲方支付违约金；逾期 10 日以上的，甲方有权终止合同，由此造成的甲方经济损失由乙方承担。

（四）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。

十、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，不得将承接本项目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）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、争议解决

本合同履行过程中发生的纠纷双方应协商解决。协商不成的，合同任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十二、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。

十三、合同生效

本合同一式 肆 份，甲方持 贰 份，乙方持 贰 份，本合同双方签字盖章后生效，合同执行完毕后，自动失效。

十四、其他事项

合同未尽事宜，由双方协商确认后签订补充协议，与原合同具有同等法律效力。

甲方：（印章） 西安高新区第二十小学

地址：

邮政编码： 710000

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

2025 年 1 月 16 日

乙方：（印章） 陕西津迈物业有限责任公司

地址： 陕西省西安市莲湖区西洋门恒天国际城财智大厦1-12C1室

邮政编码： 710000

法定代表人： 张铁

委托代理人：

电话： 029-88621545

开户银行： 交行西稍门支行

账号： 611301077018000811025

2025 年 1 月 16 日