

西安高新区第五十九幼儿园

物 业 服 务 合 同



西安高新区第五十九幼儿园物业服务合同

甲方（采购人）：西安高新区第五十九幼儿园

乙方（成交供应商）：陕西致尚诚服物业服务有限公司



后勤服务外包项目(项目编号: SXHK2025-333)由陕西华采招标有限公司组织竞争性磋商, 西安高新区第五十九幼儿园(以下简称“甲方”)确定 陕西致尚诚服物业服务有限公司 (以下简称“乙方”) 为该项目的成交供应商。

依据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》之规定, 经双方在平等、自愿、互利的基础上, 签订本合同, 共同信守。

一、委托内容 物业服务

二、合同价款

(一) 合同价款为人民币(大写) 叁拾柒万伍仟元整 (¥ 375,000.00)。

(以下为合同价款明细)

序号	服务范围	人数	单价(元/月/人)	总价(元/年)
1	保洁服务	4	3350	160800
2	安防服务	4	3500	168000
3	水电维修	1	3850	46200
合计:		375000	(大写: 叁拾柒万伍仟元整)	

(二) 合同总价包含为完成本项目所需的一切费用, 包括但不限于: 人员工资、社会保险、福利待遇、管理费、税费、工具材料费(日常保洁、维修耗材)、利润、风险等。

(三) 合同价款一次性包死, 不受市场价格变化因素的影响。

三、款项结算

(一) 付款方式: 服务费按月结算, 次月15日前支付上月费用, 每月支付1/12合同金额。

(二) 结算方式: 银行转账。

(三) 结算单位: 由甲方负责结算, 乙方在每次接受付款前开具等额发票给甲方。

乙方税号、开户银行、开户名、帐号为：

单位名称：陕西致尚诚服物业服务有限公司

纳税人识别号：91611105MACQJ1N80W

单位地址：陕西省西咸新区沣东新城沣东大道（东段）2196号自贸新天地创星社
D4002

电话号码：19991492977

开户银行：招商银行陕西自贸试验区西安高新科技支行

开 户 名：陕西致尚诚服物业服务有限公司

帐 号：129915661910502

（四）如乙方的汇款地址发生变化，乙方应当提前30日书面通知甲方，否则因此造成的付款延误、款项遗失的责任由乙方承担。

四、服务期限及服务地点

（一）服务期限：自合同签订之日起1年。合同期满前30日，双方可协商续约事宜；未达成续约协议的，乙方应在合同期满后5日内完成服务交接工作，确保校园物业服务无缝衔接，交接费用由乙方承担。

（二）服务地点：西安高新区第五十九幼儿园（具体服务区域以甲方实际指定为准）。

五、双方的权利和义务

（一）甲方权利与义务

1. 甲方有权对乙方服务质量进行监督、检查、考核，乙方应配合甲方的核查、考核工作并按要求整改。乙方服务质量是否达标，本合同约定的全部物业服务事项，以本合同之招标响应函及《物业服务质量标准附件》的相关条款为准，不因甲方未履行监督义务而免除乙方的服务责任。

2. 向乙方提供服务所需的必要条件（如保洁工具存放间、设施设备说明书等），并告知甲方内部管理规定。

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）乙方权利与义务

1. 按照本合同之招标响应函及《物业服务质量标准附件》提供服务，确保服务人员具备相应资质（如安保人员持有效保安证、维修人员持相应技能证书），并将服务人员名单、资质证书复印件报甲方备案。服务人员着装规范、言行文明，遵守甲方内部管理

规定。

2. 对服务过程中知悉的甲方商业秘密、内部信息承担保密义务。

3. 服务人员因工作原因造成甲方或第三方人身、财产损失的，由乙方承担赔偿责任（因甲方过错导致的除外）。乙方应给服务人员购买社会保险及其他必要的保险（如工伤保险、人身意外伤害险等），如服务人员发生工伤或意外，由乙方负责处理并承担相关费用。

4. 保证服务人员的稳定性，核心岗位（项目负责人、安防主管、水电维修人员）在合同期内不得随意更换；确需更换的，乙方应提前15日书面告知甲方，并提供新人员的资质证明，经甲方核实同意后，新人员方可上岗（新人员需与原人员资质相当）。乙方更换普通服务人员的，应提前3日书面告知甲方。

5. 建立健全安全生产管理制度，加强对服务人员的安全培训和管理，确保服务过程中的人身、财产安全，避免发生安全事故。如因乙方管理不善导致安全事故，由乙方承担全部责任。

六、服务质量保证

（一）乙方需建立高效的管理团队，项目团队组成合理，明确各岗位工作职责和工作流程。

（二）乙方需派一名专职项目负责人，直接与甲方沟通对接，项目负责人应在收到甲方提出的问题与要求后24小时内反馈处理意见，一般问题3日内解决，复杂问题7日内解决（特殊情况需书面说明理由并明确解决时限）。

（三）项目在实施过程中会出现不可预料的需求变更，乙方需积极配合甲方的需求变更，并按照变更后的需求继续实施。

（四）乙方需保证所供后勤保障期内的服务标准严格按照本合同之招标响应函及《物业服务质量标准附件》执行，接受甲方的日常监督和月度考核。

七、保密规定

（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。本保密义务自合同生效之日起至合同终止后五年内持续有效。未经甲方同意，保密人员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。但是，若因法律强制要求披露信息，乙方可以在遵循法律法规的前提下披露相关信息，但需尽可能提前通知甲方。

（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。

八、其他事项

(一) 乙方不得将本合同项下的权利和义务转让、分租给其它单位或个人,否则甲方有权立即解除本合同,并追究乙方违约责任。

(二) 乙方的响应文件和承诺等内容为本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等法律效力。

(三) 本合同履行过程中,双方就本合同未尽事宜或需变更的内容,应签订书面补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力。

九、违约责任

(一) 本合同未尽事宜,按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

(二) 乙方未按合同要求提供服务或服务质量不能满足本合同及《物业服务质量标准附件》约定的,甲方有权要求乙方限期整改,逾期未整改的,每次扣减当月服务费的5%-10%;累计3次(含)以上未达标,或服务严重不合格影响校园正常运营的,甲方会同监督机构、采购代理机构有权终止合同,扣除剩余服务费,并要求乙方支付合同总价10%的违约金,造成甲方实际损失的,乙方需另行赔偿(包括但不限于重新招聘服务商的费用差额、甲方因服务不达标遭受的罚款等)。

(三) 乙方服务人员无相应资质上岗,或未经甲方同意擅自更换核心岗位人员,甲方有权扣减当月服务费的10%-20%,乙方应在7日内更换合格人员,逾期未整改的,甲方有权解除合同,并要求乙方支付合同总价5%的违约金。

(四) 乙方擅自转让、分包本合同的,甲方有权立即解除合同,扣除剩余服务费,并要求乙方支付合同总价10%的违约金,造成甲方损失的,乙方需另行赔偿。

(五) 乙方未按约定开具发票、提供错误银行账户信息或未及时通知信息变更导致付款延误,责任由乙方承担,逾期15日未纠正的,甲方有权顺延付款,且乙方应按逾期金额每日0.05%支付违约金;若乙方开具虚假发票,甲方有权解除合同,要求乙方退还已付款项并支付合同总价15%的违约金,涉嫌违法的,甲方将移交相关部门处理。

(六) 乙方泄露甲方商业秘密或内部信息的,甲方有权要求乙方支付合同总价10%-20%的违约金,造成甲方实际损失的,乙方需另行赔偿;情节严重的,甲方有权解除合同。

(七) 甲方未按合同约定支付服务费的,每逾期一日,应按逾期金额每日0.05%支付违约金;逾期超过30日的,乙方有权书面催告,催告后15日内仍未支付的,乙方可暂停服务,由此造成的损失由甲方承担,但乙方不得采取影响校园正常运营的过激措施。

十、争议解决

因本合同引起的或与本合同有关的争议，双方应首先友好协商解决；协商不成的，提交甲方所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

十一、合同生效

(一) 本合同须经甲、乙双方法定代表人(或授权代表)在合同上签字并加盖本单位公章(或合同专用章)后正式生效。授权代表签字的，需同时提交法定代表人授权委托书原件。

(二) 合同生效后，甲、乙双方须严格执行本合同条款的规定，全面履行合同义务，违者按本合同及《中华人民共和国民法典》的有关规定承担相应责任。

(三) 本合同一式五份，甲、乙双方各执二份，采购代理机构(陕西华采招标有限公司)留存一份，具有同等法律效力。

(四) 本合同附件《物业服务质量标准附件》与本合同具有同等法律效力。

甲方

(盖章)

地址：西安高新区太白南路西安高新区第五十九幼儿园

法定代表人

或授权代表

电话：029-892839204

传真：/

开户银行：中国工商银行股份有限公司西安锦业路支行

账号：3700084709100162464

日期：2025年12月31日

乙方

(盖章)

地址：陕西省西咸新区沣东新城沣东大道(东段)2196号自贸新天地创星社

法定代表人：

或授权代表：

电话：19991492977

传真：/

开户银行：招商银行陕西自贸试验区西安高新科技支行

账号：129915661910502

日期：2025年12月31日

附件：物业服务质量标准

一、保洁服务标准

1. 日常清洁：教室、卫生间每日清洁2次（上午、下午各1次），消毒1次（使用符合幼儿安全标准的消毒剂）；走廊、楼梯每日清洁1次，每2小时巡查1次，及时清理垃圾；操场每日清洁1次，雨后及时清理积水、杂物。

2. 深度清洁：每周对教室、卫生间、走廊、楼梯进行1次深度清洁（包括擦拭门窗、栏杆、桌椅，清洁卫生间死角等）；每月对校园公共区域地面、墙面进行1次全面清洁保养。

3. 垃圾处理：垃圾日产日清，垃圾桶每日清洁消毒1次，无异味、无垃圾堆积；垃圾分类存放，按规定及时清运。

4. 清洁标准：清洁区域无明显灰尘、无垃圾、无污渍、无异味；清洁工具分类存放，定期消毒，避免交叉污染；消毒剂使用符合国家相关标准，不影响幼儿健康。

5. 考核方式：甲方每日巡查，每月书面考核，不合格项乙方需当日整改，逾期未整改视为服务不达标。

二、安防服务标准

（一）人员资质及行为规范

1. 实行24小时不间断值守，建立值守岗与巡逻岗双协同机制，确保安防全域无盲区。

2. 核心值守时段7:00-19:00，入园（7:00-8:30）、离园（16:30-19:00），维护出入口秩序，防范拥堵及幼儿走失。

3. 家长凭园区接送卡接送幼儿，信息核对一致放行；代接须提前报备，核对身份并经幼儿园确认后放行，全程书面登记。

4. 严禁无关人员车辆入园；公务入园人员须持证报备、经幼儿园审批登记后，由幼儿园人员陪同入园；施工车辆提前报备路线及区域，专人引导监管。

5. 密切监测出入口及周边，严防幼儿擅自离园；劝阻幼儿靠近危险区域，严禁无关人员与幼儿单独接触。

（二）值守规范要求

1. 每日全域每小时巡查1次；若配备2名及以上安防人员，实行交替巡查机制，确保巡查无间断；夜间（19:00-次日7:00）巡查须配备强光照明、应急通讯及防暴设备，重点排查园区围墙、出入口、配电房等关键区域安全，严防外来人员翻越、潜入。

2. 配电房、食堂等重点区域每1小时巡逻1次；幼儿户外活动期间全程值守巡逻，制止危险行为，防范意外。

3. 巡逻需检查设施设备、消防设施运行状态，核查水电燃气阀门，排查安全隐患及可疑人员。

4. 每次巡查须规范填写巡逻记录表格，表格核心填写巡查情况（含设施设备、消防设施运行状态，安全隐患及可疑人员排查结果等），同步标注巡查时间、巡查人员，经签字确认后归档；发现异常立即上报，采取临时防护措施，跟踪处置全流程并在表格中同步更新处置情况。

（三）巡逻管理要求

1. 安防人员须持有效证件上岗，无违法犯罪及不良从业记录，入职前提交资质材料备案，幼儿园可核查资质真实性。

2. 实行24小时值守制度，早7:00-晚19:00为门禁重点值守时段，上下学期间须按规定穿戴防暴装备，持安防器械站岗，同时统一着装佩牌，仪容整洁。

3. 严守岗位职责，严禁脱岗、睡岗、酒后上岗及岗位无关行为；保持通讯畅通。

4. 熟悉园区及应急流程，具备基础应急处置能力；掌握幼儿安全防护特殊要求。

5. 服务态度温和友善，使用文明用语；严禁呵斥幼儿、与人争执，积极响应咨询求助。

（四）设施设备维护规范

1. 每日上下岗前后全面检查安防设备（监控、门禁、报警装置）及消防设施运行状态。

2. 发现设备故障立即记录上报，协助检修并采取临时防护措施；设备修复后核对归档。

3. 配合幼儿园及专业机构开展设备定期维护检测，提供运行记录，确保设备正常运行。

4. 爱护园区设施，制止损坏行为；严禁擅自拆卸改动安防设备。

（五）应急处置规范

1. 突发事件立即启动应急预案，上报幼儿园及相关部门，优先保障幼儿安全并采取

处置措施。

2. 专项应急处置要求：

(1) 火灾事故：立即报警并开展初期扑救，协助组织幼儿疏散，清点人数并维护现场秩序。

(2) 陌生人闯入：立即制止，拒不配合则报警，通知幼儿园并隔离保护幼儿。

(3) 幼儿走失/受伤：走失立即上报并搜寻，必要时报警；受伤协助初步处理，联络医疗部门并保护现场记录。

(4) 交通事故：园区出入口及周遭发生涉幼儿、家长或园区车辆事故时，立即设置警戒区保护现场，疏散无关人员，报 122 及 120（如有伤员），同步上报幼儿园并协助交警处置。

(5) 暴力袭击：遭遇暴力袭击立即启动防暴预案，持械初期处置，优先掩护幼儿撤离锁闭门窗，报 110 并通知幼儿园，保持通讯畅通配合专业力量处置。

(6) 汛期内涝：接到预警或发生内涝，加强低洼区域巡查警示；危及安全时协助转移幼儿至高处，切断危险区域水电，排查隐患并上报配合抢险。

(7) 地震：发生地震立即引导幼儿避险，平息后协助有序疏散至空旷区域，清点人数上报，巡查建筑损坏情况，设置警戒防范余震。

(8) 家长冲突：发现家长或家校冲突立即劝阻分隔，引导至远离幼儿区域协调；冲突升级上报幼儿园，必要时报警，避免影响幼儿。

3. 参与幼儿园应急演练，按方案履职，提升协同处置能力。

(六) 沟通协作规范

1. 每日上下岗与幼儿园对接工作重点，汇总工作情况，形成书面交接记录。

2. 重大隐患、突发事件 10 分钟内上报，严禁隐瞒拖延；及时响应执行幼儿园指令并反馈结果。

3. 配合幼儿园安全管理工作，协助安全宣传、工作检查及大型活动秩序维护，协同构建安全防护体系。

(七) 考核及奖惩机制

1. 幼儿园成立考核小组，通过监控核查、现场巡查等方式月度考核乙方服务质量。

2. 出现以下情形之一，判定月度服务不合格：

(1) 脱岗、睡岗、酒后上岗 1 次及以上；

(2) 漏巡、少巡 1 次及以上，或巡逻记录虚假、不完整；

(3) 身份核实不严，导致无关人员入园或门禁失灵；

(4) 隐患、故障未及时发现处置，造成不良影响；

(5) 突发事件处置不当致事态扩大；

(6) 着装不规范，服务恶劣，有效投诉 2 次及以上；

(7) 擅自损坏、拆卸园区设施。

三、水电维修服务标准

1. 响应时限：紧急维修（如突发断电、漏水、电梯故障等影响校园正常运营的情况）30 分钟内到达现场，2 小时内解决（特殊情况需书面说明理由并明确解决时限）；一般维修（如灯具更换、水龙头维修、开关故障等）24 小时内完成。

2. 维修质量：维修工作需符合国家相关技术标准，确保维修后设备正常运行，维修合格率 100%；维修后 1 个月内进行跟踪回访，确保无复发。

3. 维修记录：建立维修台账，详细记录维修时间、地点、故障情况、维修过程、维修结果等信息，每月向甲方提交维修台账复印件。

4. 安全要求：维修过程中采取必要的安全防护措施，避免造成人身、财产损失；维修后及时清理现场，做到工完场清。

5. 考核方式：甲方登记维修需求，跟踪维修进度及结果，逾期未处理、维修不合格或未建立维修台账均视为服务不达标。