

物业管理服务合同

甲方：西安高新第一小学（以下简称：甲方）

联系地址：陕西省西安市雁塔区科技三路 10 号

联系电话：029-88320232

联系人：

乙方：陕西天平物业有限公司

联系地址：陕西省西安市碑林区和平路 66 号

联系电话：029-87370509

联系人：

甲、乙双方在平等、自愿，协商一致的基础上，就乙方为高新第一小学提供日常保洁、保安、绿化养护及物业相关服务项目事宜订立本合同。

一、服务地点

西安高新第一小学

二、服务范围内容及标准

服务范围：高新第一小学院内日常安保、保洁、小型维修及相关物业服务。

服务内容见附件：管理服务项目内容及标准

三、合同期限

本合同有效期自 2026 年 2 月 1 日至 2027 年 1 月 31 日止，期限 壹 年。

四、双方权利与义务

（一）甲方的权利和义务

1、对校园内的一切公共设施及设备享有所有权及使用权，并有对校园资产的保护、使用和监督权。

2、甲方有权指导乙方物业人员的各项工作，监督检查乙方合同执行效果，对不符合要求的工作提出整改意见。

3、甲方对乙方的日常清洁、保安、小型维修等物业服务进行监督和检查，发现问题及时通知乙方整改，直至达到质量标准。

4、甲方有权要求乙方人员遵守物业管理制度，学校管理制度。共同维护“高新第一小学”学校内环境、安全秩序及维护。

5、甲方负责制定学校绿化、美化及设施的更新改造计划。听取和采纳乙方对校园绿化等改造工作提出的合理化、可行性建议。

6、甲方负责按约定每月 5 日前向乙方按月按时足额支付上月物业服务费用。

7、对工作不称职的乙方人员，甲方可通知乙方要求其对工作不称职人员进行培训教育，甲方两次通知后该人员仍不称职的，甲方有权要求乙方在 72 小时内调换服务人员。甲方不得无正当理由要求乙方更换工作人员。

8、甲方为乙方无偿提供水、电、气、暖等能源，并提供工作间、办公室，以保证乙方工作的顺利进行。

（二）乙方的权利和义务

1、按协议内容保质保量地完成物业管理与服务工作。

2、对院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。

3、定期向甲方汇报工作情况，对甲方提出的合理化的整改意见有义务执行。

4、未经甲方同意不得将本物业管理内容和责任转移给第三方。

5、乙方应建立并保存详细的物业管理档案资料，定期向学校上报人员在岗情况。

6、乙方派驻甲方项目负责人，业务工作须接受甲方的指导。

7、乙方保证按照本合同及其附件的规定提供优质、高效的清洁服务，并严守安全作业规范。

8、乙方人员须统一着装，衣着整洁、佩戴胸卡，遵守甲方各项规章制度。乙方不在甲方服务区域内未经甲方同意擅自承揽业务。

9、乙方员工在工作期间不得随意离开工作岗位，乙方主管负责人应接受甲方主管负责人的检查和考核。

10、乙方须于每月 5 日之前将上月工作总结和下月工作计划以书面形式告知甲方，甲方应根据工作计划编排工作，配合、保证乙方顺利执行物业服务工作。

11、乙方用工应签订劳动合同并办理各种用工手续，并报于甲方检查监督；乙方员工在工作期间发生工伤事故全部费用由乙方承担（因甲方原因造成事故除外），甲方除按照本合同约定向乙方支付服务费用外，不必代乙方承担任何劳动合同项下的义务。乙方工作人员在为甲方服务期间产生的一切劳动争议纠纷，均由乙方自行负责处理，与甲方无关。

12、由于乙方在日常工作中因故意或重大过失给甲方设施、材料及甲方物品造成损失（正常耗损除外），乙方承担赔偿责任。

13、乙方作业人员须经专业培训和具有专业知识的人员担任；乙方保证所有员工入职前要求提供医院健康体检和无精神方面疾病证明。入职均经过岗前技能培训，包括职业道德、工作规范、服务态度等，工作期间注意言行举止，自觉维护甲方良好的形象。

14、乙方作业应遵守甲方规定的时间要求，作息时间以学校的时间为准，全面配合学校完成所列工作，如遇甲方要求物业加班时，物业积极配合组织人员加班。

15、乙方在作业中应严格要求工作人员，做好各项防范措施，不得擅自挪用甲方物品。

16、乙方负责提供所需的各种保洁消耗品，该项费用已包含于本合同材料费用中，甲方不必再行增加费用（注：公共区域大型垃圾桶、出入口地垫等大件器材由甲方提供）。若因管理需要而必须增设公共保洁设施，乙方有权根据实际情况建议甲方购置并使用，甲方应予充

分配合并承担购置费用。

17、乙方物业服务人员在甲方与乙方双方确认的区域内，实施卫生清扫服务、接待服务、会场保洁、物品搬运、公共设施维护服务、巡逻服务、车辆指挥管理，以及学校临时委派的相关物业服务工作等，防止侵害甲方财产安全行为发生，做好防火、防盗、防破坏及消防检查工作，维护甲方正常学习工作秩序。

18、物业服务人员应做好教学及办公区域安全保障工作，加强区域内的巡视，防止域内设备设施及相关物品丢失；根据甲方不同区域的不同特点，做好防火、防盗、防破坏工作，如遇紧急事件，及时向相关领导汇报。

19、保安应详细做好交接班记录、访客登记工作以及夜间巡逻记录。认真核对交接物品及值岗期间的一切工作情况。

20、乙方在合同签订后负责给甲方提供物业员工意外保险和劳动合同资料。

21、乙方有义务配合完成甲方安排的临时性工作、任务。

22、乙方应按时支付员工工资，不得因拖欠工资的纠纷影响学校正常运行。

五、人员配备数量及服务费用付款方式

为了加强学校各方面的安全管理，确保师生及学校财产安全，营造平安校园。根据近阶段实际运行的情况，物业公司根据学校服务要求合理调整保安、保洁、绿化的工作范围及区域，确保学校安全正常运行。

物业公司配置人员说明：不少于30人。

(一) 项目经理

人员配置：1人；

项目经理主要工作：

- 1、全面负责学校物业安全运营及人员管理工作。
- 2、全面负责校区物业保洁、安保服务的全面工作。

- 3、负责员工岗位技能培训工作。
- 4、负责师生及校方的投诉与回访沟通工作，收集各部门及校方信息汇集并负责信息的下达与落实。
- 5、严格执行公司管理制度及员工考核。

(二) 学校保安：保安人员统一集中安排管理，保安配置11名保安。

1、保安队长

人员配置：1人

主要工作：

1、保安队长在项目经理直接领导下，全面负责学校保安队的各项管理工作。

2、主持保安业务工作会议，督促检查各项规章制度的落实，组织队员学习业务知识和进行形体仪表训练，认真做好培训工作，提高全体队员的整体素质。

3、上学、放学门岗执勤，处理突发事件。

4、按照消防管理条例指导定期检查学校消防系统状况，出现异常能及时排除，确保系统运行正常。

(三) 门岗保安：

人员配置按两班制值班：8人（含1名保安班长，南区门岗6人，北区门岗2人）。如遇特殊情况，保安执勤时间以双方协商安排为准。

主要工作：负责上学、放学期间门岗执勤秩序维护，来访及迟到登记，物品出门检查登记，车辆出入管理。学生上课期间一名保安进行校园巡逻。学校大门白天负责学校有出入证车辆进出，严禁其他人员和物资出入，需要进入必须有学校通知单或接到校领导正式通知或签批手续。

(四) 巡逻岗保安

人员配置：2名保安

主要工作：负责学校区域夜间安全防火、防盗、巡逻检查任务，确保学校财产安全。

人员要求

- (1) 高中以上学历，年龄 50 岁以下，部队复转军人优先，身体健康无残疾。
- (2) 从事 3 年以上安全管理岗位。
- (3) 熟悉安全消防相关法律法规。
- (4) 有较强的服务意识和责任心。
- (5) 着装标准，准时到位，精神饱满，无脱岗现象。

(五) 学校安全消防监控

人员配置：1人；

主要工作：负责 24 小时学校监控系统和消防系统值班，发现异常及时处置上报，填写值班记录和设备运行状况记录。确保防火、防盗等安全工作。

(六) 保洁

人员配置：16人；（含保洁班长 1 人）

主要工作：负责公共走廊、墙地面、门窗、道路、操场、卫生间等卫生清洁。

人员要求：

- 1、身体健康
- 2、女 55 岁以下，男 60 岁以下。
- 3、有较强的服务意识和责任心。

(七) 工程维修

人员配置：2人

主要工作：

- 1、负责校区内日常维修；
- 2、按照工作计划对校区内水电系统、消防系统、供暖系统进行日常维护巡检；

3、完成学校临时性工作。

服务费用及结算方式：

1、合同总价包括：为本次物业管理服务招标文件中全部费用。

2、结算方式：乙方开具全额发票给甲方，甲方按月支付服务费，次月的 5 日前支付乙方上月物业管理服务费，采取银行转账方式。甲方需提供开票信息。

3、甲方向乙方每年支付物业管理服务费用为 1255660 元（大写人民币：壹佰贰拾伍万伍仟陆佰陆拾圆整），2026 年二月至十二月每月为 104600.00 元（大写：壹拾万肆仟陆佰圆整），2027 年一月为 105060.00 元（大写：壹拾万伍仟零陆拾圆整），此为含税价。

六、合同变更、终止与解除

1、本合同履行过程中，如遇不可抗力的因素，双方协商以补充协议方式解决。

2、在日常履行本合同过程中，如遇不可抗力原因需要解除本合同的提前 30 日以书面形式向对方提出终止本合同，经双方协商一致可解除本合同，否则违约方按月服务费的 50% 向对方承担违约责任。

3、乙方未按本合同约定履行义务，在约定的服务区域范围内，任何一个区域出现误工或未达清洁标准，甲方有权要求乙方整改。

4、如甲方未按合同约定支付乙方物业服务费用按每日 5% 支付违约金，如在次月 20 日前仍未全额支付乙方上月服务费的，乙方有权单方解除本合同并向甲方主张年物业管理服务费 10% 的违约金。

七、违约责任及合同的争议解决方式

1、甲方对乙方在工作中出现的服务质量问题，有权进行批评指正，限期整改。整改后仍然达不到标准的，甲方有权采取经济处罚措施（每月视情节扣除服务费 100-500 元）。

2、因乙方怠于履行本合同义务，甲方可告知乙方后经乙方同意请第三人代为履行，由此产生的费用由乙方承担，从合同总价中扣除。

3、委托合同发生争议双方协商解决，协商未果，任何一方均可

向乙方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

八、其他事项

- 1、乙方不得转让、分包给其它单位或个人。
- 2、本合同运行期间甲方可根据学校工作需要增加人员，甲乙双方经过协商签订合同补充协议。
- 3、本合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，经双方法定代表人或委托代理人签字并盖章后生效。
- 4、本协议未尽事宜，双方可进一步协商并订立补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。
- 5、本合同到期后，如双方没有异议，可直接续签。

-----以下无正文，为合同签署页-----

甲方：西安高新第一小学

(盖章)

法定代表人或委托代理人：

签订日期： 年 月 日

乙方：陕西天平物业有限公司

(盖章)

法定代表人或委托代理人：

签订日期： 年 月 日