

西安高新区第九幼儿园后勤外包 服务合同

甲方：西安高新区第九幼儿园

乙方：陕西东陆物业管理有限公司



甲方：西安高新区第九幼儿园

乙方：陕西东陆物业管理有限公司

根据《中华人民共和国物业管理条例》和有关法律法规，经甲乙双方友好协商，就西安高新区第九幼儿园后勤外包服务事宜达成一致，签定本合同。

第一条 项目基本情况：

物业类型：后勤服务外包

坐落位置：西安市高新区上林苑二路创汇社区E区内

建筑面积：3335平方米 户外面积：2428平方米

第二条、人员配置标准

项目配备人数共【10】人，其中：

保安人：【5】人；

保洁人：【4】人；

维修工：【1】人。

第三条 物业服务内容

1. 保洁服务

(1) 服务区域

室外：校园外围操场、公共区域玩具器械及各种设施设备的日常保洁。

室内：学校教学楼内公共区域进行无死角的保洁工作。

(2) 服务标准：

① 楼内服务区域每天清洁地面、擦拭楼梯扶手、栏杆、墙面等、垃圾桶，每天擦拭门窗，保持地面清洁，无垃圾污渍，墙壁无浮灰、污迹，确保整个环境干净整洁。



② 卫生间每天定时清扫冲洗，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。

③ 需在保洁区域巡视，及时清扫捡拾杂物，确保地面无垃圾、杂物，无卫生死角。展板，宣传栏等设施，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。

④ 定期对保洁人员进行培训与考核。

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。

(2) 服务标准：

8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，第一时间到达。

3. 安保服务：

(1) 服务内容：

① 保证校园内安全和正常工作、生活秩序，做好协防保卫，做好道路及安全秩序管理等。

② 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，建立门禁登记制度，礼貌用语、文明用语、热情服务，按照甲方要求进行出入管理服务。

③ 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。

④ 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。

⑤ 对针对本区域园区及周边的盗抢破坏等违法行为，应立即采取积极措施，予以制止并及时报警。

⑥ 定期对保安人员进行培训与考核。

第四条 物业服务期限

本合同服务期限为1年，自2026年1月9日至2026年12月31日。

第五条 物业服务费用

本物业服务费人民币¥419100元，（大写：肆拾壹万玖仟壹佰元整）。

第六条 物业服务费的支付：

1、物业服务费按月支付，每月应付费用为¥34925元，（大写：叁万肆仟玖佰贰拾伍元整）。甲方按照本合同约定的相应服务费金额向乙方支付当月服务费，同时，乙方给甲方开具数额相等的合法票据；

第七条 服务费的构成：

- 1、员工工资、社保、福利费、服装费、伙食补助、意外险、津贴；
- 2、法定税费；
- 3、合理利润；
- 4、经单位协商认可的其他费用。

5、服务企业承接物业服务项目时，采购内容可根据具体需求及项目具体情况，在此次招标范围内适当进行调整，收费标准由双方协商确定。

第八条 甲方权利和义务：

- 1、监督乙方制定物业管理方案、制度及其它管理规定。
- 2、审议乙方年度工作计划、工作报告。对乙方达不到物业管理服务标

准的，或因乙方责任造成重大管理失误情节严重的，甲方有权解除合约。

3、为乙方提供必需的物业服务用房，并在乙方服务期满且未获续约时予以收回。

4、及时、足额向乙方支付物业服务费。

第九条 乙方权利和义务

1、制定履行物业管理服务制度、服务标准和相关方案，不得转包、分包本合同项目，不得将本物业的管理服务责任转给第三方。

2、依据本合同委托服务事项，向甲方提出合理化建议。

3、发生安全事故，在采取应急措施的同时，及时向机关和有关行政管理部门报告，做好救助工作。

4、本合同终止，向甲方移交全部物业服务用房、设备、物业服务的档案材料及甲方采购的物品等，自购物品由乙方收回。

5、工作人员应遵纪守法，服从甲方管理，不得泄露秘密。工作人员发生的工伤、安全责任事故与甲方无关。

6、乙方有自主选聘人员的权利。

7、协助甲方进行人员管理，用工人员配合甲方安排的其他工作。

第十条 合同的履行及违约责任

1、乙方提供的服务达不到合同约定标准，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍达不到约定服务标准的，甲方可根据情况进行处罚，罚金从物业服务费用中扣除，如造成甲方经济损失的，乙方应予以赔偿。

2、双方任何一方无正当理由提前终止合同，违约方应赔偿对方半年服务费用的15%作为违约金；造成对方经济损失的，应予以赔偿。

3、以下情况乙方不承担责任：

(1) 因不可抗力导致物业管理服务中断的；

(2) 非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第十一条 合同的解除、终止

1、甲方每月对乙方按照《物业服务考核实施办法》进行考核，若考核不合格，甲方有权解除物业合同，乙方应在30日内撤出本物业，并移交服务用房及有关的全部资料。

2、合同执行期间，如遇不可抗力（国家大的政策调整、地震、战争、拆迁等），导致合同无法继续履行需提前终止的，双方免责。甲方按照乙方实际提供服务时间以月为单位结算服务费用，不足月的按天平均费用计算。

第十二条 其他

1、本合同未尽事宜，双方应友好协商，可以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。本合同补充协议仍未规定的事宜，按照国家和地方有关法律、法规和规章执行。

2、对合同履行当中的争议，双方应友好协商，协商不一致时，可申请向当地法院提请诉讼。

3、合同期内乙方承担其聘用的本物业服务工作人员的人身安全、疾病等责任。

4、本合同一式肆份，双方各执贰份，均具有同等法律效力。本合同经双方签字盖章后生效。

甲方（签章）：

法定代表人或甲方代表：张越

经办人：闫慧

2026年1月9日

乙方（签章）：

法定代表人或乙方代表：黄今

经办人：刘琦

年 月 日