学校物业管理服务合同

甲方：西安高新第二小学　　乙方：陕西天昂实业集团有限公司

地址：西安市雁塔区沣惠南路 6 号　　地址：西安市未央区兴泰北路陕西数字出版基地大厦 17 楼。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国劳动合同法》《中华人民共和国劳动法》及相关法律法规规定，甲乙双方本着平等自愿、协商一致、诚实信用的原则，就乙方为甲方提供专业化物业管理服务事宜，签订本合同，以资共同信守。

一、服务范围与核心内容

1. **工程维修服务**：负责校区内所有设施设备的定期巡检、日常维护与管理；涵盖办公设备、办公家具家电、共用设施设备的日常检修；按规定完成特种设备的维护及定期检验工作，建立完整维修档案。

2. **绿化养护服务**：承担校区内所有绿化植物的养护工作，包括但不限于定期修剪、合理浇灌、除草、病虫害防治，及时清理绿地垃圾，确保绿植长势良好、造型整洁。

3. **秩序维护管理服务**：实行 24 小时全天候秩序维护与管理，包含门岗值守、校区巡逻、消防设施设备管理、监控系统运维；配合校方大型活动开展安全防护与秩序保障；负责学生上下学时段的治安与交通秩序维护。

4. **保洁服务**：覆盖校区内所有公用区域保洁，包括室内外公共区域、地下公共场所、卫生间、垃圾台、楼宇屋面、落水管等；完成垃圾清运、除四害及防疫消杀工作（药品由甲方提供）；落实"门前三包"要求，及时清理积雪等极端天气下的环境障碍。

5. **专项配合服务**：配合校内组织的各类活动提供保障服务；完成校方安排的临时性工作，属重大或超出原服务范围的，双方另行协商费用。

6. **资料管理要求**：乙方应生成和完善各类工作存档资料（含巡检记录、维修记录、服务台账等），做到全面、细致、真实，随时供甲方检查、调阅、复制存档。

二、服务标准

（一）日常管理服务标准

1. 实行 24 小时服务响应机制，接甲方投诉后有记录、有跟踪、有处理结果，20 分钟内反馈处理进展。

2. 项目负责人每日巡视不少于 2 次，接到电话投诉后 10 分钟内到达现场处理。

3. 对校内施工人员进行统一管理与安全教育，留存相关记录。

4. 核心服务指标：清洁作业及时率 100%、清洁作业合格率 100%、垃圾清运及时率 100%、整改合格率 100%、清洁服务满意率不低于 95%、消杀合格率 100%。

（二）保洁服务标准

1. 室内保洁

服务项目	作业要求	验收标准
公共区域地面清扫	全天保洁，早晨 7:10 前、下午 1:30 前完成核心区域清扫，覆盖风雨操场、报告厅等所有室内公共场所	地面干净整洁，无灰尘、废弃物、污迹、痰迹、水渍等，无卫生死角
垃圾桶、箱清洁及清运	每周擦洗 3 次，每日 2 次清运至指定垃圾台	垃圾桶及周边无尘土、污渍、破损，无垃圾堆积，无乱涂乱贴
落水管及落水口清理	每学期清理落水管 1 次，每月清理落水口 1 次	管道畅通，无堆积物、淤泥，排水顺畅
楼宇屋面及散水清理	每天清理楼宇周围散水，每月清理屋面 1 次	无杂物、淤泥，排水孔畅通，无积水隐患
室内饰品及公	每天擦洗字画、宣传牌、楼梯扶手等 2 次；窗台、踢脚线每日擦洗 1 次；天花	设施完好，无尘土、污渍、乱贴乱画，无蜘蛛网

服务项目	作业要求	验收标准
共设施清洁	板每 2 周保洁 1 次	
卫生间保洁	洗手盆、台面、镜面每日清洁 1 次，格挡内垃圾桶每日至少清运 2 次，地面每日拖洗 2 次，随时冲洗便池	无异味、无蚊蝇、无污水外溢，便池无污物沉积，纸篓无垃圾堆积
消防系统清洁	消防管道每周保洁 2 次，灭火器箱顶层每日擦洗 1 次，玻璃每周擦洗 2 次	消防系统外部无积灰，灭火器箱玻璃明亮

2. 室外保洁

1. 道路、广场及体育场：每日两扫（早晨 7:10 前、下午 1:30 前完成），全天保洁；下雪等极端天气及时清扫，无垃圾、积水、泥沙、痰迹。

2. 垃圾台管理：封闭管理，日产日清，无建筑垃圾、树枝树叶，4-11 月重点做好灭蚊蝇工作，无"四害"现象。

3. 室外饰品及标识清洁：每周擦洗护栏、宣传牌等 1 次，无尘土、污渍、乱贴乱画。

（三）绿化养护标准

1. 定期清理绿地垃圾，保持绿化区域整洁无杂物。

2. 按植物生长周期及时修剪树木、草坪，保持造型美观，无过度生长现象。

3. 合理浇灌，避免积水，确保植物生长所需水分。

4. 及时除草、防治病虫害，无大面积病虫害发生，发现问题及时处置并报备甲方。

（四）秩序维护与安保服务标准

1.门禁管理

(1) 严格执行校园封闭式管理要求，落实访客登记、身份核实"双把关"制度。

来访人员需出示有效身份证件，详细登记姓名、联系方式、来访事由及被访人信息，经被访人确认并报备学校相关部门后，方可入校；疫情常态化管控期间，按最新防疫要求落实扫码、体温测量登记流程，发现异常情况立即截留并上报学校及相关防疫部门。

(2) 严禁无关人员、校外车辆进入校园。确需入校的特殊车辆（如施工、配送、应急救援车辆等），须经甲方（学校）领导书面批准，登记车辆信息、入校事由及行驶路线后，由安保人员全程引导至指定区域停放，严禁占用消防通道、学生活动区及应急疏散通道。

(3) 规范校内车辆管理，引导师生车辆在指定车位有序停放，落实“一车一位”管控；上下学高峰时段，在校园出入口设置车辆疏导岗，避免车辆拥堵影响学生通行安全。

(4) 强化校门防冲撞设施管理，每日检查校门栏杆、防撞柱等设施完好性，确保正常启用；严禁任何人员、车辆破坏或规避门禁管控设施入校。

2.巡逻值守

(1) 实行 24 小时不间断巡逻与岗位值班制度，严格执行“定人、定岗、定路线、定频次”巡查要求，建立巡查台账，详细记录巡查时间、区域、情况及处置结果。

(2) 学生在校期间，重点巡查教学楼、操场、食堂、宿舍、校门口等关键区域，实现巡查无死角；课间、午休、大型活动举办期间及上下学高峰时段，增派巡逻力量，加强人流疏导和秩序维护，严防拥挤踩踏、校园欺凌等事件发生。

(3) 落实夜间巡查制度，每日 22:00 至次日 6:00 期间，每 2 小时对各教学楼门窗、水电设施、消防器材、监控设备等进行全面检查；遇恶劣天气（如暴雨、暴雪、大风等），加密巡查频次，重点排查校舍安全隐患。

(4) 严格执行交接班手续，交接时需当面核对巡查记录、设施运行状态、未办结事项等，确保工作无缝衔接，交接记录需双方签字确认后存档备查。

(5) 配合落实“护学岗”设置要求，上下学高峰时段（上午入校、下午放学、中途学生离校），在校园出入口及周边指定区域设立护学岗，协助交警、学校教师疏导交通，保护学生安全入校、离校，严防校外人员滋扰。

3.设施维护

(1) 建立安全设施定期检查制度，每周对校园内消防设施（灭火器、消火栓、

消防水带、应急照明灯等）、监控系统、一键式紧急报警装置进行全面检查，每月进行一次功能测试，确保设施完好有效、信号畅通，检查结果及时上报甲方备案。

(2) 每日巡查消防通道及应急疏散通道，确保通道畅通无阻，严禁堆放杂物、设置障碍物；发现通道被占用或堵塞时，立即清理并对相关责任人进行劝导教育，情节严重的上报甲方处理。

(3) 发现消防设施、监控设备、一键报警系统等出现故障或损坏时，立即设置警示标识，第一时间上报甲方后勤部门及相关主管科室，并协助做好维修跟进工作，确保故障设施在规定时限内修复；对无法立即修复的，制定临时防护措施，严防安全事故发生。

(4) 协助甲方做好校园周边 100 米范围内安全隐患排查，重点关注流动摊贩、违规售卖危险玩具（如萝卜刀、鼻吸棒等）的商铺等，发现问题及时上报甲方及相关执法部门。

4.应急处置

(1) 配合甲方制定完善校园突发事件应急预案（含火灾、地震、校园欺凌、外来人员滋事、学生意外伤害、极端天气等场景），并参与甲方组织的应急演练，每年参与演练不少于 4 次，熟练掌握应急处置流程和救援技能。

(2) 遇紧急情况，须在 10 分钟内赶到现场开展先期处置，采取有效措施控制事态发展；立即向甲方值班领导及相关部门报告，报告内容需准确、完整，包括事件发生时间、地点、性质、涉及人员及现场情况；必要时，按甲方指令协助拨打 110、119、120 等应急电话，并配合公安、消防、医疗等部门开展工作。

(3) 建立应急联动机制，主动对接校园警务室（或警校共治办公室），遇重大突发事件时，第一时间通报辖区民警，配合开展处置工作；妥善保管应急处置器材，定期检查应急对讲机、手电筒、灭火器等器材性能，确保紧急情况下正常使用。

(4) 发生涉校突发事件后，严格遵守信息发布纪律，不得擅自向外界泄露事件信息，统一按照甲方发布的信息对外回应。

5.学生管理

(1) 上课期间严格控制学生外出，实行“出校凭证查验”制度。学生因就医、家庭急事等特殊情况需出校的，须查验班主任或学校相关部门开具的有效出校凭

证，核实学生身份及出校事由，详细登记出校时间、联系方式及接送人信息，放行前及时与班主任确认，返校后再次登记销号。

(2) 加强对学生课间活动、午休期间的秩序管理，发现学生追逐打闹、攀爬危险设施、携带危险物品（如刀具、易燃易爆物品、危险玩具等）等违规行为时，立即制止并移交班主任或学校德育部门处理，同时做好记录备案。

(3) 配合学校开展学生安全教育，在巡逻值守过程中，发现学生存在安全隐患行为的，及时进行劝导教育；协助学校排查校园欺凌线索，发现学生间存在肢体冲突、言语侮辱等欺凌行为时，立即制止并上报学校及校园警务室。

（五）工程维修标准

1. 定期巡检校区内设施设备，建立巡检台账，及时发现并处置故障，一般故障在合理时间内修复。

2. 特种设备按规定进行维护与定期检验，相关检验报告及时报备甲方。

3. 维修工作完成后留存记录，包括故障描述、处理过程、结果验收等。

三、人员配置要求

1. 最低岗位配置：保安 7 人（1 人兼项目负责人，负责驻场，统筹项目全盘工作）、保洁 5 人，合计 12 人。

2. 人员资质要求：保安人员全部持证上岗，无犯罪记录，年龄不超过 50 岁；保洁人员年龄不超过 55 岁；乙方需提供所有在岗人员体检报告，确保身体健康。

3. 人员管理：乙方负责人员招聘、培训、管理，与工作人员签订劳动合同，按时发放工资、缴纳保险，承担相关法律责任；由乙方负责人员服装配发，工作人员应统一服装，着装规范、仪表端庄、文明服务，服从甲方合理工作安排。

4. 绿化工作：由乙方不定期派人完成校区绿化修剪和养护，确保服务连续性。

四、合同期限

本合同有效期自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 日 31 日止。

合同期满前 30 日，如需续订，一方应向另一方提出书面建议，另一方应在接到建议后 10 日内书面回复；同意续订的，双方另行签订合同；逾期未提出建议或回复的，视为不续订。

五、服务费用与支付方式

1.服务费用：本合同为全年综合包干制，物业服务费含税总价为伍拾柒万陆仟元整（¥576000.00 元）。服务费实行按月预拨付、年度统一结算，月度预拨付金额为肆万捌仟壹佰陆拾陆元陆角陆分（¥48166.66 元），费用包含劳务报酬、服务费用等（不含餐费、住宿费）。

2.支付约定：每月按预拨付金额先行支付，该款项仅为阶段性预付款，不作为当期结算价款。服务年度结束后双方开展年度结算，全年结算总额不超过合同包干总价。预拨付总额与包干总价的差额，在末期服务费中一次性扣减。

3.支付方式：乙方于每月 3 日前向甲方提供合法有效票据，甲方于每月 20 日前支付上月服务费（具体付款时间可结合教育局资金到账情况约定）。

4.费用扣减：甲方对服务质量有异议需扣减费用的，应提供书面说明及客观依据，经双方书面确认后方可执行。

5.乙方收款账户信息：

户　　名：陕西天昂实业集团有限公司

银行账号：705011580000056957

开户银行：西安银行股份有限公司自强西路支行

六、双方权利与义务

（一）甲方权利与义务

1. 有权对乙方服务质量进行监督检查、考核，提出书面整改意见，乙方应在合理期限内落实。

2. 对校园内公共设施及设备享有所有权，负责国有资产的基本维护监管。

3. 按合同约定按时足额支付服务费用、餐费及住宿费。

4. 为乙方提供必要的保洁器材、耗材、安保器械等物资（洗地机等大型设备由乙方负责），并保证其完好可用。

5. 派遣人员有下列情形之一的，甲方可书面通知乙方，7 日后退回乙方：

（1）试用期内被证明不能胜任工作要求；

（2）不服从甲方合理工作安排；

（3）严重违反甲方劳动纪律、规章制度；

（4）工作失职造成甲方重大经济损失；

（5）派遣期未满，本人提出停止派遣或擅自离岗 7 日及以上。

6. 因乙方工作人员过错造成甲方经济损失的，有权向乙方索赔。

7. 乙方工作人员发生工伤事故时立即通知乙方，并协助提供相关证据资料。

（二）乙方权利与义务

1. 按合同约定标准提供全面、高效、优质的物业管理服务，接受甲方及政府相关职能部门监督。

2. 不得擅自占用或改变校内公共设施使用功能，如需调整须经甲方书面同意。

3. 定期向甲方汇报工作情况，对甲方合理建议及时响应并协商调整。

4. 负责本项目人员的招聘、培训、管理、薪酬发放、保险缴纳等事宜，承担相应法律责任；接收甲方按约定退回的工作人员，妥善处理劳动关系。

5. 未经甲方书面同意，不得将本合同项下权利义务全部或部分转委托给第三方。

6. 对服务过程中的安全负责，履行合同期间发生的人身、财产等安全事故，由乙方自行承担全部责任及费用；工作人员给甲方或第三方造成损失的，乙方承担连带赔偿责任。

7. 工作人员发生工伤事故的，接到通知后按《工伤保险条例》办理申报和理赔事宜。

七、违约责任

1. 乙方未按合同约定履行义务，经甲方指出或书面通知后未及时整改的，按当月总费用的千分之三按日支付违约金；服务不符合约定标准的，甲方有权按考核细则扣除相应费用。

2. 乙方擅自转委托第三方的，甲方有权单方解除合同，乙方应返还甲方已支付的全部价款，并按合同总价款的 20%支付违约金。

3. 因乙方原因造成甲方或第三方人身伤害、财产损失的，乙方承担全部赔偿责任；导致甲方承担责任的，甲方有权追偿或从合同价款中直接扣除。

4. 甲方逾期支付服务费用的，每逾期一日按应付未付金额的千分之三支付违约金；逾期超过 15 日或逾期金额达到当次应付金额 30%的，乙方有权单方解除合同并撤场，甲方应按合同总金额的 20%支付违约金，造成乙方损失的，另行赔偿。

5. 甲方逾期付款，经乙方书面催告后 5 个工作日内仍未支付的，乙方有权暂停服务直至费用结清，且不承担因此产生的任何责任。

6. 因甲方原因导致乙方无法完成合同目标的，乙方有权提出整改建议；甲方逾期未解决的，乙方有权暂停服务或终止合同，甲方赔偿乙方相应损失。

7. 任何一方违约给对方造成损失的，应承担全部赔偿责任。

八、争议解决

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

九、附则

1. 本合同未尽事宜，按法律法规规定执行；无规定的，由双方协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效，具有同等法律效力。

甲方：西安高新第二小学　　乙方：陕西天昂实业集团有限公司

（盖章）　　（盖章）

负责人或委托代理人（签字）：　　法定代表人或委托代理人（签字）：

日期：2025年12月25日　　日期：2025年12月25日