

合同编号: RXZL-2026-X-0813

物 业 管 理 服 务 合 同 书

委托方 (甲方): 宝鸡市金台区西街小学

物业服务企业 (乙方): 宝鸡市金全鑫物业服务有限公司

宝鸡市金全鑫物业服务有限公司

2026 年

物业管理服务合同书

委托方甲方：宝鸡市金台区西街小学

服务方乙方：宝鸡市金全鑫物业服务有限公司

项目名称：宝鸡市金台区西街小学物业管理服务

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述项目范围与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况

1. 项目名称：宝鸡市金台区西街小学（2026 年）物业服务采购项目；

2. 项目地点：宝鸡市金台区西街小学。

3. 项目内容：宝鸡市金台区西街小学门卫、保安工作、水电维修、校园内保洁工作、绿化修剪等

二、用工要求

1、从业人员应身体健康、具有相关的健康体检证明、保险、年龄 40--60 岁其中。

2、服务人员须 100%经过岗前培训合格才上岗。公司内部有岗前培训机构，

3、乙方配合甲方进行安保质量满意度调查，安保质量满意度达到 95%以上。实行每月综合考核评分，根据总评得分情况核发安保费用。

三、工作内容和职责

（一）安保工作范围及内容

1、认真做好来访人员登记工作，并填写会客单。来访本校教职员工请与被访者电话联系，确认后方可进校。

2、上级部门或有关单位来校检查、联系工作，门卫应认真验看其工作证，做好登记，并与相关部门负责人联系。

3、严格把守校门，拒绝一切外来推销人员进入校内。

4、未经学校批准，任何人员不得留宿校内。

5、学生和老师在校期间不得随意自由进出校门，如遇特殊情况，应凭有关证明和办理登记手续方可进出。中午休息和放学时间，值班人员应加强门卫检查。

6、重大节假日，外来人员未经行政值班人员允许，不得进入校园。

7、进校车辆必须登记，按指定位置停放。

8、携带公物出校，必须主动出示有关证明，门卫做好记录后，方能离校。

9、门卫交接班人员未到岗前，前班人员不得离岗下班。

10、交接班前，前班人员应做好交接班准备，接班人员必须提前15分钟到位，查看值勤记录，清点保安器械和公物，待双方确认安全无误签名后，前班人员方可下班。

11、做好夜间巡查、节假日巡查和日常的巡查工作，门卫人员要勤巡逻、勤检查、勤观察确保安全。

12、每次巡逻检查后，都要做好详细的记录，如实记清巡查时间，线路、部位、情况、采取什么措施等，当班人员不得以巡查之便到责任区各部位进行闲聊、休息、睡觉、更不能提前记录，做假记录。

13、门卫室的报警设备处于正常状态，规范使用，做好记录。

14、认真履行门卫人员职责，不做与门卫工作无关的事。

15、做好来访人员登记和验证。来访人员进校园必须先征询被访者的同意，经验证登记后方可入内。未经允许外来人员不得随意进出学校，更不准以任何借口无理取闹，影响教学，对那些不听劝告、寻衅滋事分子，应主动报警，破坏学校教学秩序分子要依法严惩。

16、课间不允许学生外出，如有外出学生须有由相关教师签字的请假条，或有班主任陪同方可离校，离校学生必须有家属来接才能离校。如遇特殊情况取得老师同意才允许离校。

17、上学期间不允许教师随意外出，必须有假条方可外出或相关领导电话。

18、负责校内及周边安全防范工作，发现各种安全隐患，采取处理措施及时处理。不能处理的，及时上报学校安全领导小组并向有关部门报告。

（二）保洁员工作范围及内容

1、保洁员工作范围及内容

楼层内（除班级教室内）所有的楼梯、走廊、过道、吊顶、饮水间、阶梯教室、厕所等约定的卫生区域。

2、卫生保洁要求及标准

（1）遵纪守法、服从领导、统一着装、注意仪容仪表、佩证上岗、文明用语、行为规范、服务热情。

（2）卫生间便池外观洁净，池内干净无垢。地面洁净，无水迹。墙面、门窗干净，无灰尘。

（3）垃圾桶外观无污染，桶内垃圾不满溢，及时更换垃圾袋，垃圾日产日清，定期冲洗垃圾桶。

（4）楼梯、门厅、走廊，楼梯扶手、玻璃无灰尘、洁净。楼面台阶无灰尘，地面光亮。底楼夹角无灰尘。过道、门厅无灰尘、洁净，地面光亮。墙面无鞋印，墙角、顶棚无蛛丝网、发现路面有污渍应及时用清洁剂冲洗，对地面上的黏附物应用铲刀清除。

（5）卫生间、每天进行全面保洁、加强巡视、随脏随洁、洗手池、便池、扶手等。保持卫生间无积水、污渍、杂物、洗手盆池、水龙头等干净明亮、便器无水垢、印迹、尿碱、异味、瓷片墙面、玻璃干净明亮、垃圾装满及时倾倒。

（6）走廊、门厅、楼梯全面保洁每天至少 2 次、随脏随洁。走廊墙面全面保洁每月 1 次、包括各种制度牌等。

(7)在校方的各种重大活动中、做好各项保洁工作及校方各项应急需要的保洁工作。如遇上级部门突击性检查,确保区域卫生工作优秀合格,甲方有权依据卫生状况单方面决定奖惩措施和数额。

四、双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1、甲方应为乙方保安人员保障工作必备的保安器械和照明等设备。(公司会携带部分用具:对讲机等利于工作的用具)

2、甲方有权对保安人员进行工作监督和指导,要求乙方调换不适合在甲方工作的保安员。

3、甲方应积极支持保安人员的工作,认真听取乙方的合理化建议,及时整改问题。

4、甲方可随时组织人员对乙方服务工作进行抽检。如抽检不合格或达不到要求有权给予一定的经济处罚。

5、按时向乙方支付应付服务费用。

6、有告知本单位规章制度和有关工作的义务。

7、甲方发现乙方员工有不良言行时,有权批评教育并督促其改正,将其表现及时通知乙方。乙方人员如不整改问题,甲方有权要求乙方对当班人员按乙方规定处理。

8、甲方应为乙方保洁人员保障工作必备的清洁工具等设备。

9、甲方有权对保洁人员进行工作监督和指导,要求乙方调换不适合在甲方工作的保洁人员。

10、甲方应积极支持保洁人员的工作,认真听取乙方的合理化建议,及时整改问题。

11、甲方可随时组织人员对乙方服务工作进行抽检。如抽检不合格或达不到要求有权给予一定的经济处罚。

(二) 乙方的权利和义务

1、负责合同规定工作范围及内容的全面组织实施工作、严格执行工作质量考评表,员工一律统一着装、定岗位、持证上岗。

2、乙方人员如发现设备故障和可疑人员应及时向甲方管理部门报

告，必要时报警。

3、保证师生安全、提供优质服务。

4、爱护甲方的设备设施、节约用水、用电。

5、负责对所属工作人员依法进行管理以及员工的培训，如造成与甲方员工或乙方内部员工之间发生纠纷，给予处理。

6、按时收取服务费用。

7、工作中如损坏甲方设施或设备，须根据实际情况予以赔偿和修复。

8、乙方服从甲方的管理，遵守甲方的各项规章制度，遵纪守法、遵守职业道德，乙方工作人员上班时间不得干与工作无关的事。

9、文明礼貌优质服务，乙方工作人员上班时间不能大声喧哗，使用文明用语，严禁乙方工作人员与他人发生口角、打骂事件。

10、乙方派往甲方服务人员与甲方没有任何人事劳动关系，合同期间以及合同结束之后该类人员所发生的一切事故及其他事宜均与甲方无关，其工资待遇的给付属于乙方内部管理范围，与甲方无关。参加服务的所有人员属于乙方工作人员，人身安全、人事劳动关系及工资福利与甲方无关，乙方必须与乙方所有员工签订合法的劳动合同。

11、不得随意更换调整人员，乙方负责发放员工工资和奖金，提供工作服装。

12、乙方负责员工的日常管理、业务培训、思想教育等事宜。

13、乙方负责对员工，在工作中的违纪失职行为处理。

14、甲方师生员工及亲属在校内如发生打架斗殴或其他伤害事件等，乙方当班人员发现后应积极制止并协助甲方报公安机关处理，但所引发的一切经济赔偿与乙方无关。

15、乙方有权提醒甲方对存在的安全问题及时消除隐患。

16、如由于乙方人员工作严重失职为甲方造成经济损失，损失额在 1000 元以下的，由乙方负责协调补偿；损失价值在 1000 元以上的，报公安机关立案按司法程序处理。如乙方员工监守自盗甲方财物，由甲乙双方协商或报公安机关立案追还赃物，一切经济损失由直接责任

员工承担支付。

五、报酬支付

甲方应付服务费总额为 246500.00 元（贰拾肆万陆仟伍佰元整）。
每季度支付 61625.00 元（陆万壹仟陆佰贰拾伍元整）甲方以转账的形式支付乙方费用。

项目	工资	人数	时间	小计
保安	2600 元	2 人	12 个月	62400 元
保安	2600 元	2 人	10 个月	52000 元
门卫（含垃圾清运早餐运送）	2800 元	1 人	9 个月	25200 元
门卫	2300 元	1 人	3 个月	6900 元
保洁	2200 元	4 人	10 个月	88000 元
水电工 （随时待岗、材料费由学校承担）	1200 元	1 人	10 个月	12000 元
各种零星加班	按次计算 保安 80 元/人/天，保洁 80 元/人/天			按次结算
合计	246500 元			

六、违约责任

1、对乙方服务标准要求，甲方进行考核。甲、乙双方应严格履行合同，如乙方不能按照甲方要求的标准完成任务，甲方有权随时解除合同。

2、甲、乙双方无正当理由不得无故终止合同，否则违约方应向对方支付违约金。

七、合同履行期限

合同期限自 2026 年 1 月 1 日起计算，至 2026 年 12 月 31 日结束。

八、其他约定

1、甲、乙双方如一方欲变更或中途终止合同，需提前一个月以书面形式通知另一方，另一方须在 15 日内予以明确答复，任何一方不能按时答复，都要赔偿另一方一个月服务费作为违约金。甲方因乙方违约、解除合同关系、需提前 15 天通知乙方。

2、合同期内甲方除支付乙方的每月报酬外、不再承担乙方在社会上的任何费用。

3、本合同履行期间、如有未尽事宜、双方本着互惠互利的原则协商解决、协商不成、可向法院申请仲裁。

4、甲方可根据乙方的表现在合同到期时进行续签，具体是否续签以甲方满意度为准。

九、本合同经双方签字盖章后生效。

甲方（盖章）：



甲方代表（签字）：王平

2025 年 12 月 23 日

乙方（盖章）：



乙方代表（签字）：景乐

2025 年 12 月 23 日