

宝鸡市凤翔区西街中学

物业管理服务项目合同书

甲方：宝鸡市凤翔区西街中学

乙方：陕西秦佑安夏物业管理有限公司

签订地点：西街中学

签订时间：2026 年 4 月 8 日

依据中华人民共和国有关法律法规，本着诚实信用、平等互利的原则，甲乙双方经友好协商，就乙方为甲方提供物业管理服务事项达成一致意见，签订本合同。

一、物业服务内容

1. 制定物业管理服务工作计划，并组织实施。
2. 提供校园内学生公寓楼管理和学校门禁管理，秩序维护服务。本项目人员配置，按照采购招标文件规定，物业管理服务项目从业人员 15 名（其中男服务人员 9 名，女服务人员 6 名）。
3. 乙方通过严格科学的学生公寓楼管理和学校门禁管理，提供热情优质高效的服务，为学校的教学、科研和生活创造整洁、安全的环境。

二、物业管理服务期限及费用

1. 物业管理服务项目期限为 12 个月，自 2026 年 4 月 8 日起至 2027 年 4 月 8 日止。
2. 合同价及支付方式：物业管理服务项目中标成交价为（大写）陆拾万肆仟捌佰圆整（¥：604800.00 元）。本项目服务费按季度支付，共支付肆

次,每次均支付乙方服务费金额为壹拾伍万壹仟贰佰圆整(¥:151200.00元),乙方需向甲方出具正式税务发票,以转账方式支付。

3. 保洁、保安耗材器械及维修材料由甲方负责提供,公共设施的日常维护检查由乙方负责。

4. 合同期内,学生公寓楼管理和学校门禁管理维修产生的费用均由甲方承担。

三、物业服务质量及管理主要内容

1. 校园内学生公寓楼和校门口及周边的保洁、秩序维护工作。
2. 校园安保值班、门卫执勤、学生进校检查、安全巡查、车辆停放、重大活动安保及突发事件的应急处理,维持校园正常工作秩序及安全。
3. 配合甲方做好服务区域内公共设施、设备的维修、保养、运行和管理工作,水、电、暖的设施设备维修管理与服务工作,并完成甲方交办的其他临时性工作。
4. 甲方根据教育教学需要安排的工作,如校内会议、典礼、考试活动等事宜的服务保障。
5. 乙方应按甲方公寓楼管理制度和门禁管理制度执行,实现物业管理目标。

四、甲方责任

1. 为乙方人员可以提供必要的工作条件,包括值班室、办公桌椅、组织训练学习的场所、住宿房间的架子床等。
2. 配备符合国家要求的消防设施,对乙方提出的安全防范隐患报告应及时改进。制订并执行内部安全防范规章制度,教育学校师生及教职员工

家属配合和支持乙方人员履行工作职责。

3. 按合同约定的时间和方式向乙方支付服务费。

五、乙方责任

1. 按甲方要求，由乙方为甲方派遣 15 名思想道德素质高、业务能力强、懂学生管理、热爱教育事业个人能力素质强的服务人员和保安驻甲方实施准军事化管理。

2. 乙方服务人员对甲方的学生宿舍进行日常管理，确保公寓楼楼道厕所及宿舍卫生干净整洁、内务整理井然有序、学生守纪和谐相处、公私财物安全等。

3. 乙方的校门口保安要严管出进车辆，杜绝学生随意出进，杜绝社会闲散人员随意出入校园甚至是寻衅滋事，杜绝社会车辆随便出入和停放校园。

4. 乙方服务人员必须执行甲方制订的规章制度，遵纪守法，服从甲方领导管理和工作安排，依法依规履行工作职责，并提供相关的服务。甲方对驻校保安和服务人员实行日常教育和管理，参与考核保安和服务人员的工作和思想情况。对未履行职责或不适合该工作的乙方保安和服务人员，甲方有权向乙方要求调换，乙方接到通知后，经核实在 10 天内调换新人员。

5. 乙方选派的保安和服务人员应严格履行岗位职责要求，落实防火灾、防盗窃、防抢劫、防破坏、防爆炸及防灾减灾事故等安全防范措施，及时妥善处理突发事件、案件和事故，制止扰乱治安秩序的行为，保护校内人员、财物安全，维护校内良好治安秩序。

6. 乙方选派的保安和服务人员必须经过正规的岗前培训，且无违法犯罪记录。
7. 乙方选派的服务人员和保安必须遵守教育规律，做好耐心细致的学生思想行为教育工作，不得体罚和变相体罚学生。因乙方过错造成的任何责任事故，后果完全由乙方承担。
8. 乙方选派的服务人员和保安必须恪守高尚道德，严格自律，洁身自好，不得与学生发生管理与被管理以外的其他关系，杜绝保安、服务人员和校内学生的不正常交往。
9. 乙方选派的服务人员和保安必须积极配合甲方做好对应急事件的处置，其工作流程必须在甲方的指导或要求下积极完成。
10. 乙方选派的服务人员和保安在甲方若发生的工伤事故，甲方不承担责任，乙方自行处理。乙方应当向社会保险经办机构为其选派的服务人员和保安缴纳社会保险费。
11. 乙方应配合甲方制定门卫，公寓楼切实可行的安全应急预案并按上级要求做好相关应急演练。
12. 乙方选派的服务人员和保安完成甲方安排的其他临时性工作。
13. 乙方在学期内周末，门房每天 2 人值班，公寓楼至少安排 2 名服务人员 24 小时值班值守和校园安保巡逻；法定节假日、寒暑假期间，门房每天 2 人值班并负责做好校园安全保卫工作，公寓楼安排 3--6 人值班值守和安保巡逻并完成校园保洁及当天临时性工作。

六、处罚

1. 公寓楼发生打架的，视其情节及处理结果按每起 50 元—100 元的标准

在月工资总额中予以处罚，但公寓楼服务人员主动介入、妥善处理的不予处罚。

2. 公寓楼卫生较差，收到学校领导及上级领导公开批评的，按每次 50 元—100 元的标准在月工资总额中予以处罚。

3. 因门房保安疏于管理，导致社会闲杂人员混入校园，以致发生校园纠纷或打架斗殴的，按每次 50 元—100 元的标准在月工资总额中予以处罚。

七、劳动关系约定

甲乙双方为服务合同关系，乙方派遣人员与甲方无劳动关系，乙方应当为与其选派人员签订劳动合同，甲方只向乙方支付合同约定的服务费。

八、合同违约责任

1. 试用期内，甲方有权单方面解除合同，不承担违约责任。

2. 合同期内，甲、乙双方不得擅自变更合同内容，如擅自变更或终止，应负违约责任，按有关法律规定执行。

3. 由于乙方工作失误而导致发生较大或重大安全事故的，甲方有权单方面解除合同，不承担违约责任。

4. 因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，乙方有权解除合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿并按照合同总金额的 10% 承担违约责任。

5. 乙方提供的服务质量连续两次未达到本合同附件《服务标准与考核办法》中约定的核心指标，经甲方书面提出后，未在 15 日内完成有效整改

的，视为严重违约，甲方有权解除合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿并按照合同总金额的 10%承担违约责任。

6. 本合同执行过程中，若出现不可预见、不可抗力因素影响，按国家有关法律法规办理。

7. 合同履行过程中，一方违约，守约方主张的损失发生的诉讼费、保全费、律师费等一切费用，由违约方全部承担。

8. 乙方在服务期间，由于失职而造成甲方的损失，乙方承担相应的赔偿责任。

9. 乙方未经甲方同意，擅自减少岗位人员或不能按标准保证服务人员，每发现一人次由甲方对乙方做出相应处罚，在当月服务费中扣除。

10. 由于乙方工作失误而导致发生较大或重大安全事故的，甲方有权单方面解除合同，不承担违约责任。对甲方造成的损失，甲方有权要求乙方赔偿，并有权直接从尚未支付的服务费中抵扣，不足部分由乙方补足。对第三方造成损失的，乙方须主动处理，如果乙方在甲方催告后 3 日内仍不主动处理，视为乙方违约，甲方有权先行处理并向乙方全额追偿，乙方无条件认可甲方的处理方案，且甲方维权产生的所有费用等全部由乙方承担。

11. 合同到期如需延长或终止，应在合同期满前 30 天内提出，经双方协商，重新签订或终止合同。

九、其他约定

1. 未定事宜，由甲乙双方协商确定。

2. 双方均不得任意变更和解除合同，若有未尽事项，需经双方共同协商

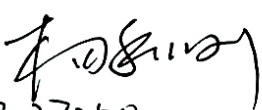
后签订变更或补充协议。双方签订的《变更协议》、《补充协议》等均为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。

十、其他说明

- 1. 本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份，具同等法律效力。
- 2. 本合同在履行中发生争议，双方应友好协商解决。若协商不成，可向合同履行地人民法院起诉解决。
- 3. 本合同自签订之日起生效。

甲方：（盖章）



法定代表人： 

电话： 0917-7237350

户名： 宝鸡市凤翔区西街中学

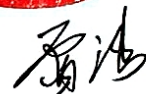
开户行： 邮政银行凤翔区西大街支行

账户： 961003010001588923

2026 年 4 月 8 日

乙方：（盖章）



法定代表人： 

电话： 117262199807

户名： 陕西秦佑安夏物业管理有限公司

开户行： 中国银行股份有限公司凤翔区支行

账 户： 102490436395

2026 年 4 月 8 日