

项目编号（秦都区政府采购中心）：XQCG（2025）011

物业管理服务合同

甲方：咸阳市秦都区教育局

乙方：咸阳彩虹学校(文兴校区)

丙方：陕西智普辰物业管理有限公司

签订日期：2025年10月21日

咸阳彩虹学校（文兴校区）物业管理服务合同

甲方（采购人）： 咸阳市秦都区教育局

法定代表人： 段明辉

地址： 咸阳市秦都区咸通路中段

联系电话： 029-33372636

乙方（使用方）： 咸阳彩虹学校（文兴校区）

法定代表人： 李小平

地址： 咸阳市秦都区陈家台路

联系电话： 029-33356851

丙方（供应商）： 陕西智普辰物业管理有限公司

法定代表人： 赵林虎

地址： 咸阳市秦都区玉泉西路秦都花苑小区

联系电话： 13892074403

鉴于甲方于 2025 年 9 月份公开组织招标《咸阳市秦都区教育局秦都区博睿等三所学校购买物业服务政府采购项目》（以下简称“本项目”），丙方已成功中标，本项目合同包含咸阳市秦都区彩虹学校（文兴校区）物业服务项目，经甲乙丙三方经友好协商，特订立本合同。

第一条 服务范围

咸阳彩虹学校（文兴校区）物业含：安保、保洁、维修等，包括车场管理、秩序维护、文明建设及学校交办的其他管理服务等工作。

第二条 服务内容

（一）安全项目

1. 负责校园内安保协防工作，维护校园安全稳定。
2. 负责校园门岗 24 小时值班和校园门外秩序维护工作，确保校园出入有序。

3. 负责夜间安全巡查工作，及时发现并处理安全隐患。
4. 负责进出人员管理，文明接待访客和学生家长，查验学生出入校手续，保障校园人员安全。
5. 配合学校进行紧急疏散预案演练等工作，提高校园应急处置能力。
6. 负责各个楼宇消防疏散应急预案、重大活动秩序维护方案、防盗防火应急预案、校园维稳工作预案等安保协防预案的编制与实施，确保各项预案科学合理、行之有效。
7. 临时性消杀及勤杂任务。

（二）保洁项目

负责校区公共区域环境卫生的保洁工作，包括校区道路、广场、运动场、闲置用地、公共区域卫生间、屋面及屋面下水管、地表排水沟道、墙体附属公共设施、地表附属公共设施等公共区域的日常保洁，保持校园环境整洁美观。

（三）维修服务项目

1. 负责校园内各种设备的日常维修，包括水电气暖管线维修、水电气暖终端维修等，确保校园内各项水电气等设备正常运行。
2. 负责卫生间疏堵、换阀等设备设施维修，保障正常使用。
3. 负责教学场所、办公场所及学生宿舍日常维修，包括教学场所桌椅、门窗、门牌、锁、纱窗、玻璃、窗帘杆、黑板、讲台、风扇、楼梯扶手等基础设施维修。
4. 接到维修任务，应做到故障判断准确，保证维修质量，提高工作效率，尽量不影响师生的工作、学习和生活，为他们提供方便，注意各工种间的配合，同时自觉做好维修场地的收尾工作。
5. 定期检查水电、门窗等公共设施的完好情况，发现有损坏应查清责任，并及时通知相关班主任和主管部门。

第三条 服务方式

乙方将咸阳彩虹学校（文兴校区）物业服务外包给丙方，丙方

自行安排人员提供物业服务、收取费用。甲方监督合同的履行。

（一）丙方人员配置

根据物业服务岗位需求，丙方应配置项目总人数 21 人，其中项目经理 1 人，安保人员 9 人，室内保洁员 8 人，室外保洁员 2 人，工程维修 1 人。

身体素质：身体健康，具有符合岗位的相关工作能力。

思想素养：心理健康，思想端正，举止文明，具有良好品德修养，热爱本职工作。

（二）丙方人员管理

丙方负责服务管理团队的组建、培训、管理，确保团队成员具备专业素质和服务能力，为乙方提供专业规范的服务、干净温馨的环境、舒服便捷的体验。

（三）物业服务设施

乙方负责提供物业服务用房，相关设施设备、劳动工具、设备维护、易耗品。

第四条 超出合同范围的服务

乙方要求丙方提供的超出合同约定范围的服务，双方可协商费用，由乙方予以支付。

第五条 劳务外包费用及支付方式

（一）合同有效期

双方约定本委托合同签订的有效期为壹年，起 2025 年 11 月 1 日—2026 年 10 月 31 日止。

（二）服务费用及结算

管理服务总费用为：792304.80 元/年(含税)（大写：柒拾玖万贰仟叁佰零肆元捌角）。丙方应合理安排人员、确保各项服务。

（三）费用支付

乙方按照实际考勤人数、上班的天数情况结算并向丙方每月支付物业服务费。

（四）结算方式

服务费每月结算一次，丙方向乙方提交结算单，经乙方确认无误后，按要求开具增值税普通发票。乙方于见票之日起5个工作日内（如遇休息日或节假日，付款日期顺延），以银行转账的方式将服务费转入丙方指定账户。

（五）收款账户信息

账户名称：陕西智普辰物业管理有限公司

账 号：2604020609200343048

开户行：中国工商银行股份有限公司咸阳人民西路支行

第六条 权利与义务

（一）甲方权利与义务

1. 甲方有权对丙方提供的物业服务进行监督检查，有权要求丙方按照本合同约定的服务内容、标准及要求提供服务。

2. 甲方有权监督乙方按照本合同约定的支付方式及时向丙方支付服务费用。

3. 甲方有权协调乙方与丙方之间的关系，对合同履行中出现的相关问题进行调解。

（二）乙方权利与义务

1. 乙方有权对丙方提供的物业服务进行日常监督考核，有权要求丙方及时整改不符合本合同约定的服务内容或标准的情况。

2. 乙方应向丙方提供开展物业服务所需的必要条件，如办公场地、员工更衣室、水电供应等基本保障条件。

3. 乙方应对丙方服务进行月考核，作为支付物业管理费的依据。

（三）丙方权利与义务

1. 丙方有权按照本合同约定收取服务费用。

2. 丙方应按照本合同约定的服务内容、标准及要求，配备专业的

服务人员及设备，认真履行物业服务职责，确保服务质量达到本合同约定的标准。

3. 丙方应接受甲方和乙方的监督检查及考核评估，对提出的意见和建议应及时整改落实。

4. 丙方应遵守乙方学校的相关规章制度，在提供服务过程中保障学校师生的人身安全和财产安全，如因丙方原因导致发生安全事故或造成其他损失的，由丙方承担全部责任及由此产生的费用。丙方应对所录用人员定期进行安全教育及业务培训，丙方所有人员出现人身安全事故，由丙方承担全部责任及费用，并承担由此引起的所有法律纠纷。

第七条 违约责任

1、丙方对甲乙双方委托的所有物业管理服务项目不得外包或转包。如有此情况发生，甲乙双方有权终止合同，造成损失丙方自负。

2、合同履行中，丙方人员违反乙方相关规章制度两次以上，或造成乙方师生人身伤害或产生其他严重后果的，乙方有权要求丙方更换人员；丙方拒不执行乙方提出整改要求两次以上，或违反合同约定，发生重大安全事故的，乙方有权解除合同。

3、因乙方为财政全额拨款单位，对上级拨款不及时造成延误支付，不视为违约。

第八条 合同的变更、解除与终止

1. 本合同的任何变更或补充需经甲乙丙三方书面协商一致，并签订书面变更或补充协议。未经书面协商一致，任何一方不得擅自变更本合同内容。

2. 在合同履行期间，若出现下列情况之一，乙方有权单方解除本合同：

丙方未能按照本合同约定的服务内容、标准及要求提供服务，且经乙方多次督促整改无效的；

丙方出现重大安全事故或其他严重影响学校正常教学及日常活动的情况；

丙方擅自将本合同项下的服务转包或分包给第三方的。

3. 在合同履行期间，若出现下列情况之一，丙方有权单方解除本合同：

甲方或乙方未按照本合同约定的支付方式及时、足额支付服务费用，且逾期超过 60 个工作日的；

因不可抗力等不可预见、不可避免的因素导致本合同无法继续履行的。

4. 合同期满，合同自然终止。合同终止后，丙方应在 3 日内撤离物业区域，并配合甲方完成交接（包括设施设备清单、资料档案、未结事项等）。

第九条 不可抗力

1. 本合同所称不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，如自然灾害、政府行为、社会异常事件等。

2. 在合同履行过程中，若一方因不可抗力事件不能履行本合同约定的义务，应在不可抗力事件发生后的 30 个工作日内通知对方，并提供相关证明文件。在不可抗力事件影响消除后的 30 个工作日内，双方应协商恢复履行本合同的事宜。若因不可抗力事件导致本合同无法继续履行，双方互不承担违约责任。

第十条 争议解决

本合同履行过程中发生的任何争议，由双方协商解决，必要时请求甲方调解；协商不成的，任何一方可向合同签订地的人民法院提起诉讼。

第十一条 其他条款

1. 本合同自三方签字（盖章）之日起生效，一式六份，甲、丙双方各执一份，乙方执两份，咸阳市秦都区政府采购中心、区财政局采购科各执一份，具有同等法律效力。

2. 本合同未尽事宜，可由三方另行协商补充约定，并以书面形式作为本合同的补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

（以下无正文，本页为合同签章页）

甲方（盖章）：咸阳市秦都区教育局

法定代表人（签字）：

签订日期：2025年10月30日

乙方（盖章）：咸阳彩虹学校（文兴校区）

法定代表人（签字）：

签订日期：2025年10月30日

丙方（盖章）：陕西智普辰物业管理有限公司

法定代表人（签字）：

签订日期：2025年10月30日