

合同编号: YQCS2025-004

延安市新区第四中学

物 业 管 理 合 同

签订时间: 2025 年 9 月 26 号

签订地点: 延安市新区第四中学 D507 办公室

延安市新区第四中学

物业管理服务政府采购项目采购合同

合同编号: YQCS2025-004

采购方: 延安市新区第四中学 (以下简称甲方)

物业公司: 陕西佳谐物业服务有限公司 (以下简称乙方)

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购货物和服务招标投标管理办法》《政府采购非招标采购方式管理办法》《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定, 经竞争性磋商, 确定乙方为中标供应商。为了增强甲、乙双方责任感, 依据《中华人民共和国民法典》和政府采购政策规定, 经甲、乙双方充分协商, 特订立本合同, 以便共同遵守。

一、采购服务具体情况

详见招标文件中的采购内容及规格要求表 (附在本合同后)

二、服务周期

自合同签订之日起一年, 即 2025 年 9 月 26 日至 2026 年 9 月 25 日。

三、合同价款

本合同价款包括全部工作内容的价格体现, 包括完成采购内容所需的直接费、间接费、利润、税金及其它相关的一

切费用。合同总价为人民币壹佰伍拾贰万玖仟元整（1529000元）。

四、实行物业管理服务的物业地点和面积

地址：延安市新区第四中学

占地面积：103088.78 平方米

建筑面积：110680.33 平方米

五、物业管理服务受益人

乙方提供物业服务的受益人为甲方师生

六、物业管理服务范围及内容

1. 卫生保洁服务

负责公共区域环境卫生的清理与保洁服务。区域包括大礼堂、图书楼、实验楼、公寓楼、教学楼、小学初高中操场、风雨操场等的公共区域通道、卫生间、玻璃墙面、楼梯及公共场所垃圾桶内垃圾的收集工作，定期清理屋顶、地面排水渠道里的垃圾、杂物。清洁物资及劳保用品由中标企业提供。

2. 宿舍管理服务

负责校园内宿舍楼的日常清洁工作、协助学校进行学生管理，包括查点学生人数、督促学生按时休息、应急事件处理等工作。

3. 秩序维护服务

负责全校秩序维护工作，门岗保证队长带班双人值班，夜间 22:00 至凌晨 5:00 的夜间重点部位巡查，外来人员来访

登记，查验学生出入校手续，管理出入校机动车辆秩序，配合学校进行紧急疏散预案演练等工作。

4. 水、电、桌凳、门窗、地面、墙面和器械等维修服务
保证校方水、电、桌凳、门窗、地面、墙面和器械等正常维护，协助校方做好全校给排水、供暖、供电系统和桌凳、门窗、地面、墙面和器械等运行排查及维护工作，并负责用电线路、照明设施、上下水管道、卫生间洁具、桌凳、门窗、地面、墙面和器械等的维修工作。负责生活水泵、消防水泵、锅炉设备的正常运行。

5. 配合学校各种大型活动的开展。

七、双方权利义务

1. 甲方权利义务

(1) 检查监督乙方物业管理服务的实施情况。

(2) 负责收集物业管理的房屋和设施、设备所需的图纸、档案、资料，并向乙方移交。

(3) 按本合同约定条款按时支付乙方物业管理费。

(4) 配合乙方对实施的物业管理制度及政策进行宣传教育、引导。

(5) 根据特种设备管理规定，定期对设施设备进行维保。

(6) 甲方负责秩序维护的警具、维修设备及耗材的采购与配发，乙方对配发的设备及耗材有管理权。

(7) 甲方根据自身情况可为乙方提供部分员工宿舍和必

要的办公场地，允许乙方员工在甲方学生食堂按商定的标准就餐。

(8) 甲方不得参与乙方对员工的行政管理，乙方对物业服务人员具有独立人事管理权。

(9) 因管理不当，乙方在服务期间发生重大安全责任事故，对甲方造成严重影响和经济损失，甲方有权进行处罚，情节特别严重的，甲方有权终止合同。

2. 乙方权利义务

(1) 制定物业管理制度，建立完整的管理工作程序，并在实施中不断完善。

(2) 为师生提供热情、周到的服务，并定期进行服务质量回访。

(3) 对管辖区域内人员违反规约的行为，视情节轻重，采取规劝、警告、制止等措施，对于情节严重的，经甲方同意后可采取处罚或依照有关政策法规进行解决。

(4) 乙方给甲方提供的服务人员年龄在 50 岁以下，要求身体健康，品行良好，吃苦耐劳，无犯罪记录。持所有管理人员、服务人员身份证复印件及名册在甲方备案。

(5) 乙方给甲方提供服务的维修工岗位，应持有相应有效的技术等级证。

(6) 乙方加强对其服务人员和管理人员进行安全教育和技能培训，遵守法律法规和学校制度纪律，坚持规范操作，

对员工人身安全负全责。

(7) 本合同终止或不续签时,乙方必须向甲方移交物业管理用房、甲方配发的工具、耗材及物业管理的房屋和设施、设备所需的图纸、档案、资料。

(8) 乙方要严格执行学校后勤相关管理要求,确保服务人员整体素质与学校管理相匹配,不得管理不当,影响学校教学秩序。

(9) 乙方负责所有物业服务人员工资、工服、劳保的发放和用餐问题。

(10) 乙方应对本项目所有员工(物业主管、安保员班长、安保员门岗值班员、维修、卫生保洁和宿管等)购买工伤保险,所有有员工必须持有健康证。

八、物业服务质量考核办法

为督促乙方按服务要求和标准完成各项物业服务工作,确保物业服务质量达标,甲方每月底对乙方物业服务质量进行考评。甲方成立物业服务质量考核委员会,由主管业务副校长为组长、处室主任为组员,每月月底负责对乙方物业服务质量进行打分,考核基准分为 100 分。

考核分值在 96 分以上,按照物业服务费的 2%对乙方进行奖励;

考核分值在 91 至 95 分,按照物业服务费的 1%对乙方进行奖励;

考核分值在 80 至 90 分，正常支付乙方物业服务费用；
考核分值在 79 分以下，扣减物业服务费的 1%作为处罚；
考核分值在 70 分以下，扣减物业服务费的 2%作为处罚。

九、合同价款支付：本项目合同价款根据《物业服务质量月考核标准》，按月进行支付，每月支付壹拾贰万柒仟肆佰元整(127400 元)。开户名称：陕西佳谐物业服务有限公司、开户银行：中国建设银行股份有限公司延安永青路支行、账户号码：61050168511100001013。

十、变动条款

在本合同期内，对物业服务项目的增加或减少时，根据服务面积、内容和地点等因素，在本合同价格基础上，经双方协商一致后，签订附加协议。

十一、违约责任

1. 甲方应按期支付乙方相关费用：

2. 甲方违反合同的约定，使乙方未完成约定的管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿：

3. 乙方没有按照本合同的约定达到约定的管理目标，甲方有权书面通知乙方限期整改，逾期未整改或整改后仍无法达到约定目标的，甲方有权终止合同，造成甲方的经济损失，乙方应给予甲方经济赔偿。

4. 甲乙双方任何一方无正当理由而提前终止合同，应承担由此给对方造成的直接经济损失。

5. 由于政府政策的调整 and 自然原因导致合同目的无法实现，甲乙双方都可请求解除合同。

6. 执行本合同发生争议时，由当事人双方协商解决，并将协商结果报延安市宝塔区政府采购管理中心。协商不成，由延安仲裁委员会仲裁。

十二、附则

1. 合同附件为本合同不可分割的组成部分，与合同具有同等法律效力。本合同附件与合同条款冲突的，以合同条款为准。

2. 合同修改和补充。本合同未尽事宜应由双方友好协商解决。对本合同和/或其附件的任何修改或补充均应采用书面形式。修改或补充文件与本合同不一致的，以该修改或补充文件为准。

十三、其他

合同中其他未尽事宜由甲乙双方和延安市宝塔区政府采购管理中心协商解决，并在平等自愿公平的原则下做出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力。

本合同从签订之日起生效，合同规定的全部事宜和程序结束后终止。本合同一式四份，甲、乙双方和延安市宝塔区政府采购管理中心各一份，采购主管机构备案一份。

采购方 (盖章):

负责人 (签字):

住址:

联系人: 李虎

联系电话: 18091140710



物业公司 (盖章):

法定代表人 (签字):

住址:

联系人: 常伟

联系电话: 13992185666

收款单位全称: 陕西佳谐物业服务有限公司

开户银行: 中国建设银行股份有限公司延安永青路支行

账户: 61050168511100001013



采购代理机构: 延安市宝塔区政府采购管理中心

负责人:

签订日期: 2023年 9 月 26 日