

中共榆林市委党校学员宿舍物业服务合同

甲方：中共榆林市委党校

乙方：陕西伊越物业服务有限公司

为了保障中共榆林市委党校学员宿舍的正常运行，创造优美、整洁、安全、舒适的住宿环境。根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、互利的基础上，为明确双方权利义务，就学员宿舍物业服务相关事宜，经过友好协商，双方达成协议如下：

一、基本原则

甲乙双方依据本协议，对学员宿舍提供有偿物业服务的乙方，依照公平、公正的市场原则，有权对其所提供的服务收取合理的服务费用，而接受服务的甲方亦应履行相应的支付义务。

如果甲方要求乙方增加提供本协议项下额外的宿舍服务项目，在合乎有关法律、法规的前提下，乙方应尽最大努力提供甲方要求增加的服务项目，双方应就增加提供的服务项目签订补充协议协商额外的服务费。

本协议项下物业服务的提供，必须符合双方协议同意的用途以及国家规定的有关标准。

二、学员宿舍物业服务内容及服务标准

1. 物业服务基本情况：市委党校位于榆林市高新区榆溪大道 110 号，本次物业服务范围：市委党校所有学员宿舍，位于党校大楼 9、10、11 层，总面积：3300 平米。

2. 人员配备和岗位要求

岗位名称	数量	要求
项目主管	1	男女不限，45 周岁以下，大专及以上学历，具有 3 年及以上物业管理经验，具有物业管理相关岗位证书，身体健康，专业技能熟练，需提供毕业证，学



		信网截图。
前台	2	女性，40 周岁以下，大专及以上学历，品貌端正，形象良好，身体健康，需提供毕业证。
客房服务员	5	女性，50 周岁以下，具有一年以上工作经验，责任心强，身体健康，能吃苦耐劳。
工程维护维修人员	1	男性，年龄 50 周岁以下，有初级以上技术等级证书或特种作业操作电工作业证，二年以上物业工作经验，熟悉电工操作的各项规程，责任心强，能吃苦耐劳，身体健康。

(1) 以上人员上岗时需提供身份证、无犯罪记录证明、有效期内的健康证。

(2) 乙方需承担人员养老、工伤、失业、医疗保险费和税费等。

(3) 确保乙方人员稳定，特别是骨干人员。骨干人员变动须经甲方同意，其他人员变动须甲方备案。

3. 服务内容和要求：

(1) 市委党校所有学员宿舍的物业服务及其相关服务，包括但不限于：卫生清洁、消杀灭害、垃圾的收集、清理，一次性用品的摆放，办理学员入住和退房手续、客房服务、前台服务、快递收发管理、宿舍安保、设施设备维修等相关服务工作。

(2) 对学员宿舍各项设施设备进行管理和维修，包括但不限于学员宿舍及公共区域卫生间面盆、水龙头、马桶、洁具、三角阀、淋浴头及软管、镜面，浴室玻璃门，公共区域拖把池，墙面壁纸、走廊的玻璃，前台房卡系统及房卡、房间电脑、布草以及配套家具的更换、灯具更换等。保证设备良好，运行正常，定期保养，专人维护，无破损。以上所有耗材均由甲方采买，乙方负责向甲方领取并负责安排人员维修。

(3) 具体区域清洁标准：学员宿舍地面、墙面干净，无灰尘、污渍；床铺整洁、干净；宿舍内设施设备、卫生间干净、无污渍；门框、窗框、窗台表面光亮、无灰尘、无污渍；天花板、风口目视无灰尘、污渍；桌椅、灯具干净，一次性物品摆放整齐有序；楼道、电梯厅干净。



(4) 人员配备齐全，组织架构设置合理满足岗位各项要求规定。

(5) 学员宿舍的一次性相关用品和矿泉水由甲方采购，物业服务人员负责领取并配送至学员宿舍内。

(6) 学员宿舍布草清洗由甲方指定清洗公司上门送、取，物业服务人员负责配合甲方清点数量，验收清洗质量并更换。

(7) 甲方工作人员及其他物业使用人可随时组织进行对乙方物业服务的综合考评。

三、合同期限

从 2025 年 6 月 1 日起至 2026 年 3 月 31 日止。如甲方在合同期满前搬迁新校区，则以实际服务期为准；合同期满，甲方可请求乙方延续提供 1-2 个月服务，费用按本合同标准规定执行。

四、物业管理服务费及支付方式

1. 合同费用：本合同期内物业管理服务费为假期 10000 元，非假期 34875 元，寒、暑假都按 1 个月计算，总计为 299000 元（大写贰拾玖万玖仟元整）。采用包干制，除本合同明确约定可以另行收取的费用外，所有物业管理及服务费用均包括在内。

2. 结算方式：服务费按季度结，甲方验收合格后，乙方向甲方开具全额发票（普票），甲方收到发票之日起 7 个工作日将服务费支付于乙方指定银行账户。鉴于甲方为财政拨款单位，如出现未按时足额支付服务费用的情况，甲方应积极与财政拨款单位沟通。

3. 乙方账户信息：

单位名称：陕西伊越物业服务有限公司

统一社会信用代码：91610131MACYTAEG5X

开户行：招商银行西安钟楼支行

银行账号：129916940710000

五、经营制约



 **Quark 夸克**

高清扫描 还原文档

1. 未经甲方同意，乙方无权在承包区域中从事任何广告活动或类似宣传，甲方有权依照广告法和甲方相关的规定责令乙方限期改正；但甲方在该区域发布的广告宣传保证不致影响乙方的正常工作；

2. 乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

六、乙方对甲方作出如下承诺

1. 不得以任何形式转租、转让、抵押承包区域，在承包区域只从事甲方认可的服务工作。在承包期间，乙方的任何股份配置变动应通知甲方。

2. 乙方应允许甲方或其授权的人员对承包区域内各项服务质量控制进行检查，有关费用由甲方承担。

3. 在承包区域的各项服务，其工作时间必须满足甲方的工作要求。包括星期天如公众假期。如遇特殊情况，甲方可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时工作。

4. 乙方必须聘请(或指定)一位经理(负责人)，全权代表乙方与甲方保持密切联系并保证承包区域服务工作。根据综合考评或工作情况，甲方有权要求乙方在一个星期内更换经理(负责人)、相关骨干人员。

5. 为承包区域的服务工作配备承诺的人员及人员数量，甲方不定期抽查乙方投入的人员数量。乙方聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定，并经乙方相关专业考核合格后持证上岗，甲方有权进行审核。

6. 在承包期间，乙方所有人员仅与乙方建立劳动合同关系，且所有人员使用须符合《劳动合同法》的有关规定。乙方人员发生事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责，相关费用乙方自行承担。以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束。

7. 乙方工作人员上岗穿着由甲方确认的制服及甲方许可的装饰物品，费用和制作均由乙方负担。



8. 乙方必须出具或办妥法律及甲方规定的与承包区域经营业务有关的执照和许可证,方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定。自行缴纳有关税、费。

9. 乙方必须确保为甲方提供优质、高效的专业服务,并根据甲方要求改变不满意的服务状况。接受有关部门监督与检查。同时,乙方自觉参加甲方认为有助提高甲方形象的宣传活动。

10. 在承包期内乙方应保证承包区域内的设施、设备良好的运营状况和环境状况,并接受甲方或其授权人员的检查,对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况,甲方将书面通知乙方修复或整改,乙方应按照甲方要求进行修复或整改。

11. 乙方在承包区域因作业所需增加机械、电力设备及设施应征得甲方同意,并聘请有资格的承造商进行安装、保养并将施工安装保养记录手册和图,交由甲方备案。

12. 保险

12.1 第三者责任保险乙方应对乙方人员以及第三方全权负责(如乙方应投保第三责任险),在乙方的责任区内由于乙方原因导致自己员工或第三方的事故由乙方负责,甲方不承担任何责任。

12.2 员工人身意外在承包期内,乙方所有人员的事故由乙方自行全权负责(如乙方应对其员工投保人身意外险),以保证甲方在乙方工作人员索赔时不受任何责任的约束。

12.3 其他保险及费用乙方须按《劳动合同法》和政府有关各部门规定为全体服务人员交纳所有相关的社会保险及其他相关费用。乙方对此全权负责。

13. 乙方及其员工遵守大楼内的一切行政管理、消防安全等规定和制度,保证承包区域的消防设施能正常使用,消防通道畅通,同时承担违规责任。



14. 遇突发事件或安全检查时，乙方必须配合有关部门执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成。

15. 乙方须积极配合甲方对其进行的物业服务综合考评。

七、甲方对乙方作出如下承诺

1. 甲方在职权范围内保证乙方的正常经营不受干扰。
2. 保证乙方的员工按规定正常进入承包区域开展服务工作。

八、合同生效和终止

1. 本合同经甲乙双方法定代表人或其委托人签字盖章即生效。

2. 终止

2.1 提前终止

2.1.1 如果甲方在服务期内无理由终止合同，甲方须提前一个月向乙方发出书面通知终止承包，甲方支付给乙方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

2.1.2 因乙方在服务期内超过三次物业服务综合考评未达标，乙方应采取措施整改，直至达到考评标准；如乙方经过措施整改还未达到考评标准三次则甲方可以单方面终止承包。

2.1.3 如甲方发现乙方出现转租、转让、抵押承包等情况，甲方可以单方面终止承包。

2.1.4 如果乙方在服务期内无理由终止合同，乙方须提前一个月向甲方发出书面通知终止承包，乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

2.1.5 如果乙方在服务期内由于乙方原因造成重大责任事故或安全事故，甲方可以单方面终止承包，且乙方须赔偿给甲方造成的经济损失。

2.1.6 提前终止承包期早于月底最后一天，应视为月底最后一天期满，此条适用于上述 2.1.1、2.1.2、2.1.3、2.1.4、2.1.5 五条。



2.1.7 乙方未能履行合同和遵守有关规定，在甲方发出书面警告后一周内乙方仍无采取补救措施，甲方可立即终止承包。

2.1.8 乙方破产清处、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管经营，甲方不必通知乙方即可终止承包。

2.1.9 解除合同双方依据合同约定要求解除合同的，以书面形式向对方发出解除合同的通知，解除的通知到达对方时合同解除。对解除约定有争议的，按本合同关于争议的约定处理。

2.2 协议终止

经双方协商并出具书面同意，可在任何时候终止协议。

2.3 自然终止

合同规定的承包服务期满，承包自然终止。在承包服务期内乙方服务通过甲方有关评分标准并得到甲方认可，双方可协商在下一年度续约。

3. 承包终止后果

3.1 终止承包，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿。

3.3 承包终止时，双方应进行结算，甲方同时进行乙方承包区域设施、设备状况检查并要求乙方十天内将乙方物品撤离承包区域，否则甲方将代理处理，视为乙方放弃物品所有权。

九、双方权利义务

1. 甲方权利义务

- (1) 代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- (2) 审定乙方拟定的物业管理制度；
- (3) 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- (4) 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；



 **Quark 夸克**

高清扫描 还原文档

(5) 负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，根据管理需要向乙方提供房屋相关资料和设备、设施的安装、使用和维护保养技术资料；

(6) 按期支付物业管理费用；

(7) 在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件的，甲方应积极配合乙方采取必要的紧急避险措施。

(8) 甲方监督乙方依照本合同规定内容所进行的管理和服务活动，组织对乙方工作综合考评。

2. 乙方权利义务

(1) 根据有关法律法规、投标文件及本合同的约定，制订物业管理制、方案，根据甲方核定的物业管理制、方案自主开展物业日常管理服务活动；

(2) 按甲方要求及时如实向甲方报告物业管理服务实施情况；

(3) 征得甲方同意可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；

(4) 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；

(5) 向甲方工作人员和其他使用人告知物业使用的有关规定，并负责监督；

(6) 建立、妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案，并负责及时记载有关变更情况；

(7) 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

(8) 因乙方在管理中的过错或违反本合同的约定进行管理造成甲方或第三人损失的，乙方应依法承担赔偿责任；



(9) 乙方自行承担办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公用品，自行承担所有人员服装费用，但服装样式需经过甲方认可。

(10) 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

十、争议解决

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，调解不成的，按下列第（二）种方式解决。（一）提交仲裁委员会仲裁；（二）依法向甲方所在地人民法院起诉。

十一、不可抗力

双方约定因为下列事由所导致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，即乙方均不负赔偿责任：

(1) 因天灾、地震等不可抗力之事及非甲方能够控制的其它事由，包括但不限于政府行为或政策法规变动等所导致的损害。

(2) 因抢险救灾所导致的损害之事，包括但不限于火灾、抗洪、抗台、暴风雪等救灾所导致的损害。

(3) 乙方已履行本协议约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的。

(4) 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要而且事先已经告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

(5) 因非乙方责任出现供水、供电、通讯及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

(6) 乙方书面建议改善自用、共用及约定共用部分设施或改进管



理措施，而甲方未采纳所导致的损害。

十二、其它约定事项

1. 乙方不得将本合同全部或部分权利、义务转让给任何第三方。
2. 本合同一式三份，经甲乙双方法定代表人(或授权代表)签字并加盖公章后生效。甲方执贰份，乙方执一份。
3. 本合同的所有附件均作为正式合同内容。
4. 本协议任何变更、修改需经甲乙双方协商一致，并签署书面补充协议，作为本合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。
5. 本合同中的通讯地址为双方互发函件确认能够接收的地址，若有变更应在变更后 5 个工作日内书面通知对方，否则对方按此地址送达的任何文件在发出 3 日后即视为送达。若发生纠纷的，该地址作为法院或仲裁机构寄发相应法律文件的送达地址，因一方预留地址有误或变更通讯地址而未通知对方的，对方、法院或仲裁机构按原地址发出通知或文件 3 日后，视为已送达。对方通过电子送达的，一经发出即视为送达成功。
6. 本合同所有条款均为打印文本，对任何手写修改，应在修改处盖章后生效。本合同所有附件，均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。本合同履行过程中所有有关乙方确认意思表示、乙方义务增加部分，均需乙方盖章确认生效。否则所产生的一切不利后果及费用增加均由甲方自行承担。



甲方:



(盖章)

法定代表人或授权代表:

郭文利

2025年 5月 30日

乙方:



(盖章)

法定代表人或授权代表:

齐永泰

2025年 5月 30日

