

中共榆林市委党校（行政学院）  
新校区过渡期物业服务合同

甲方： 中共榆林市委党校

乙方： 榆林市益源物业管理有限公司

年 月 日





# 中共榆林市委党校（行政学院） 新校区过渡期物业服务合同

甲方：中共榆林市委党校

乙方：榆林市益源物业管理有限公司

为了保障中共榆林市委党校新校区过渡期的正常运行。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，就新校区过渡期物业服务相关事宜，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，对新校区过渡期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物业服务项目，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、市委党校新校区过渡期物业服务内容及服务标准

1. 市委党校新校区位于科创新城科创六路与怀远六路西北角，建设用地202亩，建筑面积41550m<sup>2</sup>，包括教学楼、综合办公楼、学术报告厅、学员公寓、学员餐厅、体育馆等。目前，项目一期工程已经完工，将进行二次装修，家具和设施设备配置。现需要采购过渡期物业服务。



## 2. 人员配备

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。
工程维护 维修人员	2	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、管道工、天然气锅炉操作的各项规程，吃苦耐劳，身体健康。
安保人员	1	男女不限，年龄 50 周岁以下，具有一年以上工作经验，持有保安师证书，身份证，责任心强，身体健康，能吃苦耐劳。
保洁人员	1	男女不限，年龄在女 50、男 55 周岁以下，具有一年以上同岗位工作经验，责任心强，身体健康，能吃苦耐劳。

以上人员上岗时需提供身份证（核验年龄）、无犯罪记录证明、有效期内的健康证。供货商需承担所有人员养老、工伤、失业、医疗保险费和税费等。

### 3. 服务内容和要求：

#### 3.1 基础服务

人员配置与培训：根据新校区过渡期物业服务规模和需求，配

备足够数量且专业素质高的物业人员，包括保洁、保安、维修等。在上岗前进行针对性培训，使其熟悉新校区环境、设施布局和服务标准。

服务响应时间：建立快速响应机制，明确各类服务的响应时间。

### 3.2安全管理

安全巡逻：增加保安人员数量和巡逻频次，制定详细的巡逻路线和时间表，确保新校区24小时无安全死角。

门禁管理：严格执行门禁制度，对进出校区的人员和车辆进行严格登记和检查。

消防安全：对新校区的消防设施进行全面检查和调试，确保其正常运行，制定消防安全预案。

### 3.3设施维护

设施检查与调试：在过渡期内，对校区的各类设施设备进行全面检查和调试，及时发现并解决潜在问题。如水电系统、空调系统、电梯、天然气锅炉等，确保其稳定运行。

应急维修物资储备：建立应急维修物资储备库，储备常用的维修材料和工具，以便在突发情况下能够及时进行维修。

### 3.4环境管理

卫生清洁：制定详细的清洁计划，对校区的公共区域等进行定期清洁和消毒。加强对垃圾的管理，及时清理和清运垃圾，保持校区环境整洁。

绿化养护：对新校区的绿化进行养护和管理，定期浇水、施肥、修剪花草树木，营造优美的校园环境。

### 3.5沟通协调

与党校沟通：建立定期的沟通机制，与党校保持密切联系，及时了解党校的需求和意见，不断改进物业服务质量。

与施工方协调：新校区在过渡期内施工项目，物业要与施工方做好协调工作，确保施工顺利进行，同时监督施工方做好施工现场的环境卫生和安全管理工作的。

### 3.6应急管理

应急预案制定：针对可能出现的突发事件，如火灾、地震、停电等，制定完善的应急预案，并定期组织演练。

应急物资储备：储备足够的应急物资，如灭火器、应急照明设备、急救药品等，并定期进行检查和维护，确保其处于可用状态。

## 三、合同期限

从2025年6月18日起至2026年3月18日止。如甲方在合同期满前正式搬迁入住新校区，则以实际服务期为准；合同期满，甲方可要求乙方延续提供1-2个月服务，费用按原合同规定执行，乙方应予以保证。

## 四、物业管理服务费及支付方式

1. 本合同期内物业管理服务费为人民币（大写）：贰拾肆万陆仟陆佰元整，人民币（小写）：¥246600.00元。物业管理服务费采用包干制，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. 物业管理服务费分三期支付，第一期款项在合同签订后45日内支付人民币（小写）：¥80000.00元，第二期款项于2025年10月31日前支付人民币（小写）：¥80000.00元，第三期款项在合同期满甲方验收合格后10个工作日内支付人民币（小写）：¥86600.00元。

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，乙方不得以甲方违约而提出任何索赔。

#### 五、乙方对甲方作出如下承诺

1. 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。

2. 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，包括星期天及公众假期。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。

3. 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。

4. 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，如果抽查时发现乙方安排在岗的人员数量少于合同约定的数量，甲方可以按缺少人数每人 100 元/次累计扣除合同款。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。

5. 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。乙方人员发生任何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。

6. 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。

7. 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，所需费用全部由乙方承担。

#### 8. 保险



8.1 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。

8.2 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。

8.3 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。

9. 乙方及其员工遵守校区内的一切行政管理、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。

10. 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。

11. 乙方须积极配合甲方对其进行的物业服务综合考评。

## 六、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。

## 七、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后生效。

### 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。

2.1.2 因乙方在服务期内超过两次物业服务综合考评未达标, 甲方可以单方面终止承包。

2.1.3 如果乙方在服务期内无理由终止合同，乙方须提前三个月向甲方发出书面通知终止承包。

2.1.4 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。

2.1.5 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。

## 2.2 协议终止

经双方协商同意，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，也不影响履约保证金的效力。

3.2 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三天内将乙方物品撤离承包区域，否则甲方将代理处理。

## 八、双方权利义务

### 1. 甲方权利义务

- 1.1 代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 1.2 审定乙方拟定的物业管理制度；
- 1.3 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 1.4 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；
- 1.5 按期支付物业管理费用；

1.6 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。

1.7 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，如出现乙方管理不善造成甲方重大经济损失的情况，甲方有权终止合同并要求乙方给予赔偿。

## 2. 乙方权利义务

2.1 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；

2.2 按甲方要求及时如实向甲方报告物业管理服务实施情况；

2.3 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；

2.4 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；

2.5 建立、妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案，并及时记载有关变更情况；

2.6 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

2.7 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；

2.8 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。

2.9 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。

## 九、因合同执行而产生问题的解决方式

1、协商解决；

2、向供方指定协调人投诉；

- 3、向同级财政监管部门投诉;
- 4、提请仲裁;
- 5、向人民法院提起诉讼。

十、其它约定事项

- 1、乙方不得将本合同全部或部分权利、义务转让给任务第三方。
- 2、政府采购协议供货项目谈判文件、竞标文件、采购结果公告、供货协议、电子卖场管理办法等相关文件是本合同不可分割的组成部分，本合同未尽事宜从其规定。
- 3、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。甲乙双方和同级财政监管部门备案一份。

甲方(盖章): 中共榆林市委党校

法定代表人或授权代表(签字):



开户银行: 中国银行股份有限公司榆林航宇路支行

账号: 102017827881

电话: 0912-3282290

地址: 榆林市高新区榆溪大道 110 号

乙方(盖章): 榆林市益源物业管理有限公司

法定代表人或授权代表(签字):



开户银行: 长安银行股份有限公司榆林明珠大道支行

账号: 806052601421002771

电话:

地址: 榆林市榆阳区红山东岳路广电小区门市 3 号

签订日期: 2025 年 6 月 18 日

