

定边县第五中学物业服务合同

第一项 合同双方

一、 本合同甲乙双方

甲方（采购方）：定边县第五中学

乙方（供应方）：定边县鸿拓物业服务有限公司

依据《中华人民共和国民法典》、《陕西省物业管理条例》及与项目行业有关的法律法规，定边县第五中学后勤物业服务项目根据中标《成交通知书》，在公正、公平、自愿的基础上，甲方委托乙方对校园卫生保洁服务、电路维修服务、上下水路及暖气管道维修养护服务、校园消毒服务、校园绿化服务、热水锅炉管理、供暖锅炉管理等项目实施专业化服务，按照以上服务项目，甲、乙双方同意签订本合同。

第二项 服务项目

为了进一步提升校园后勤物业服务水平，确保校园供水、排水、供暖、供电等设施设备正常高效运行，校园环境卫生干净整洁，锅炉管理无安全隐患，花草树木得到及时修剪养护，给广大师生提供一个更加安全、舒适、干净、安静、方便的教学及学习环境，根据本校的实际情况，本项目服务有关具体要求如下：

一、 服务项目

1、**暖气锅炉及热水锅炉管理：**负责热水锅炉安全管理，学生在校期间为学生提供好热水服务，负责供暖锅炉安全管理，冬季供暖期间为学校提供好暖气供应，确保学校各个房间和教室温度达到政府规定标准。每天对热水锅炉和供暖锅炉不定时进行安全排查检

查，至少每隔两个小时要对压力表、温度计及锅炉房通风情况进行一次安全排查和登记，发现锅炉异常立即检查，及时排除故障，确保锅炉时刻安全正常运行。

2、电路及电力设备维修养护：负责校园电路及配电室电力线路维修养护，校园路灯、教室灯具的日常维护及安全排查检查，确保校园电路安全正常运行。

3、水路及暖气管道维修养护：负责水、暖管道维修保养及及安全排查，负责污水管道清理疏通，保证校园水路正常运行，暖气正常供暖。

4、校园环境消杀消毒服务：负责校园操场、厕所、教室、办公室等所有公共区域每天晚上进行一次彻底消毒，遇到特殊情况根据学校的安排随时进行消毒。

5、环境卫生清理保洁服务：负责办公楼楼道及公共卫生间、会议室、操场、大院等公共部位卫生保洁；负责教学楼、阶梯教室、综合楼、能源中心、公寓楼楼道保洁、部室、后操场小二楼，家长接待室、校领导办公室、操场水厕、垃圾场等所有公共部位卫生清理保洁，具体为：

1) 负责综合楼、楼梯楼道、艺术长廊、图书馆、卫生间等公共部位保洁工作。

2) 负责男公寓楼楼道、卫生间等保洁工作。

3) 负责教师办公室、大小会议室、活动室和部室卫生保洁工作。

4) 负责办公楼楼道、卫生间、会议室、家长接待室、校领导办公室等区域卫生保洁。

5) 负责教学楼卫生间清理和阶梯教室卫生保洁工作。

6) 负责垃圾场、后大门周围、大水厕、能源中心、后勤用房、

各楼宇楼顶，屋面等公共场所清理保洁。

6、校园花草树木绿化养护服务：负责校园树木修剪及绿化养护；负责校园绿化面积的绿化，校园花草树木修剪、除草、绿化、施肥、养护、栽种、浇灌、灭虫、旋耕、松土等绿化工作。

7、负责校园勤杂工作：负责校园门、窗、锁、玻璃、桌、椅等小型设备的日常维修、搬运和安装工作。负责楼道、楼梯、大院等小型零星维修工作。

二、服务标准

1、环境卫生保洁管理服务：

- 1) 楼梯扶手用抹布擦洗无尘土，办公楼卫生间全年投放卫生球、卫生香，做到保洁范围和区域无脏乱现象和不洁死角，公共卫生间无异味，步行梯、楼道干净明亮，地面无尘土、烟头、痰迹、纸屑及垃圾杂物，楼梯墙壁无乱贴、乱画现象；公共活动场所配套设施保持干净、无污物。
- 2) 大小会议室桌椅摆放整齐，桌椅、地面擦洗干净，座签座位次序摆放有序。
- 3) 楼门、楼道无污迹、无乱贴、乱画现象。
- 4) 操场无明显垃圾、杂物、烟头。
- 5) 学校公共娱乐配套设施保持干净，无污物。
- 6) 卫生间干净无异味，大、小便池冲洗干净，地面无积水。
- 7) 办公楼卫生间洗手盆无污垢、镜子干净明亮。
- 8) 办公楼卫生间配有卫生车，并有洗手液、消毒液等。
- 9) 乙方每天随时将未装入垃圾桶的垃圾或风吹外溢的垃圾放回垃圾桶，确保大院卫生干净整洁。
- 10) 垃圾收储台周围无外溢垃圾，将收储的垃圾归类堆放，无火

打

灾隐患，无异味，按时消毒，遇到大风天气垃圾不乱飞、不外溢，每天将收储的垃圾按时装车外运。

2、设备日常维修养护服务：

1) 维修常规管理。对每次维修项目、维修地点、申报人、维修人、配件更换时间全部造册登记。

2) 电力线路及电力设备维修。

①每天至少对校园电路、发电机组、配电室、电力线路进行一次安全排查，发现问题及时维修养护，保证无裸露线头、无老化氧化腐蚀和乱接乱拉的线路，并有排查维修记录。②接到报修任务一定在 10 分钟之内赶到现场处理，要随时准备好柴油，遇到停电发电机组随时能启用，保障校园全天候安全正常供电。③校园路灯根据学校要求随时调整开关时间。

3) 上下水及暖气管道维修养护。

①每天对校园自来水及暖气管道至少开展一次安全预防排查，确保无滴水、漏水、渗水现象，地面雨水篦子无堵塞，遇到暴雨天气底下管道畅通，冬季地面不能因漏水而结冰，井盖无损坏。②污水管道畅通，管网无破损，以防管网破裂窜空地基。在排查下水管道时随时盖好井盖，杜绝一切不安全行为。③污水管道及公共卫生间下水畅通无阻，无异味，污水工每天至少对卫生间及污水开展两次以上检查，发现问题及时处理，以防污水外溢，并有排查维修记录。④在冬季供暖之际，每天至少开展两次以上预防性常规检查，保证暖气管道不被冻裂。

3、校园花草树木绿化养护服务。

1) 每年按季节对校园花草树木进行修剪，并及时清理剪掉的枯枝草叶等。

2) 每年至少防虫打药 3-5 次, 如遇到病虫害情况严重时, 可增加打药次数。

3) 不定时浇灌绿化带, 包括冬灌, 保证花草不受干旱影响。

4) 负责对校园花草树木修剪、除草、松土、浇灌、施肥、打药、栽种等绿化工作, 具体如下:

5) 乙方雇用专业绿化技术人员, 懂园林绿化、懂树木修剪, 能熟悉掌握各种花草树木的生长习性, 每天负责对校园花草树木修剪、栽种, 特别是要按照校园花草树木的品种、生长习性、对土壤和水分的适应性科学修剪、栽种、浇灌(含冬灌)、施肥、除草、打药输液、松土, 各种树木要按照数目的名称修剪形状, 做到美观、规划合理。

4、负责校园勤杂工作: 负责校园门、窗、锁、玻璃、桌、椅等小型设备的日常维修、搬运和安装工作。负责楼道、楼梯、大院等小型零星维修工作, 确保校园所有设备完好无损、能正常使用。

5、暖气锅炉及热水锅炉管理: 学生在校期间为学生提供好 24 小时热水服务, 冬季供暖期间为学校提供好暖气供应, 确保学校各个房间和教室温度达到政府规定标准。每天对热水锅炉和供暖锅炉不定时进行安全排查检查, 至少每隔两个小时要对压力表、温度计及锅炉房通风情况进行一次安全排查和登记, 发现锅炉异常立即检查, 及时排除故障, 确保锅炉时刻安全正常运行。

第三项 物业服务费用

一、合同总价: 本合同物业管理服务费每年为: 伍拾陆万贰仟元整 (¥562000 元)。

二、总价包括: 合同总价包括服务人员工资、人员工服及劳保费、卫生工具及保洁用品费、卫生间地面以上的上下水设备配件费、

人员工伤保险费、法定税收等所有费用。

三、费用结算：

1、**结算方式：**1) 物业服务费甲方根据实际情况原则上按季度给乙方支付，并通过银行转账结算。

2) 乙方提供正规税务发票及打款所需材料，甲方成立考核小组并按月进行考核，学校按每个季度给乙方支付一次物业费。

3) 考核满分为 100 分，即：分 A、B、C 三个档次支付物业承包费用：A 档为“优”(80 分以上为优)，按 100%支付费用；B 档为“良”(60-79 分为良)，按合同总价 80%的标准支付费用；C 档为“差”(60 分以下为差)，按合同总价 60%的标准支付费用，合同当年如有一次 C 档，下年度甲方将不考虑与本公司续签服务承包合同。

2. **结算单位：**由甲方负责结算。

3、**计费时间：**物业服务费用从本合同生效之日起开始计算。

4、**服务地点：**定边县第五中学。

四、乙方账户信息：

公司名称：定边县鸿拓物业服务有限公司

社会信用代码：91610825MABM8H875T

账户名称：定边县鸿拓物业服务有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司定边县新区支行

银行账号：2610064209200130827

第四项 管理服务期限

一、服务期限：

1、本合同甲方委托乙方管理服务意向期限为一年，即：从2026年1月8日至2027年1月7日止，合同一年一签订。

2、合同到期后，甲方根据乙方的服务业绩、考核评价、服务项目及其他实际情况等综合因素考虑，确定合同续签相关事宜，合同可修改、可终止、可续签。

二、合同生效时间：本合同从 2026 年 1 月 8 日起生效。

第五项 双方权利与义务

一、 甲方的权利与义务

1、审定乙方拟定的物业管理制度。

2、监督检查乙方物业管理工作的落实及制度执行情况；有权对乙方的服务进行监督、考核、验收、提出整改意见。

3、配合乙方对物业管理制度及政策进行宣传。

4、卫生间地面以上的水龙头、冲洗阀等 50 元以下的上下水小型配件由乙方负责购买。其余甲方水、电、暖等所有设备的维修维护所需材料及配件全部由甲方负责购买。

5、甲方与乙方员工之间不存在雇用和劳务关系。

6、若因乙方管理不当，在服务期间发生重大安全责任事故，对甲方人员设施设备造成严重影响和经济损失，由乙方赔偿，并由此承担给甲方造成的直接和间接经济损失，包括因主张权利支出的诉讼费、鉴定费、律师代理费等。

7、甲方原则上要按季度足额给乙方支付物业服务费用。

8、协助乙方处理其他问题。

二、 乙方的权利义务

1、乙方必须保证其具有提供本合同所列物业服务的相关合法手续，若因乙方资质问题致使合同无效或无法履行，由此给甲方造成的损失由乙方承担，并赔偿由此给甲方造成的直接和间接经济损失。

2、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。

3、为师生提供热情、周到的服务，并定期进行服务质量回访。

4、对乙方工作人员违反甲方管理制度的行为，乙方必须及时处理，甲方可以提出处理建议意见。

5、乙方聘用的服务人员年龄原则上必须符合国家规定，必须身体健康，提供健康证明，品行良好，吃苦耐劳，提供无犯罪记录，符合工作岗位需要的条件，并带身份证复印件在乙方备案。

6、乙方给甲方提供服务的电工、锅炉工、水暖工等特殊岗位人员必须具有有效的上岗证、技术等级证，持原件、复印件在甲方备案。

7、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。

8、乙方及其服务人员必须严格执行学校管理要求，确保服务人员服从学校管理，不得影响学校教学秩序。对本学校的设施不得擅自占用和改变其使用功能。

9、乙方聘用的员工均为乙方的服务人员，与乙方建立劳动关系，与甲方无任何关系。

10、因乙方工作人员违法违纪、违章操作出现安全责任事故，给甲方造成损失的，乙方须赔偿由此给甲方造成的直接和间接经济损失。

11、每周定期召开一次安全教育培训和职业技能培训会，总结上周工作，安排部署下周工作，规范管理，优质服务；

12、乙方负责支付物业服务人员的工资、工伤保险，负责所有服务人员的安全管理和教育培训；

13、甲方违反合同约定，使乙方未能实现规定的管理目标，乙方有权协调甲方限期整改、解决；

14、接受物业管理主管部门及有关部门的监督、指导；

15、乙方不得损害甲方的各项合法权益，获取不正当利益，给甲方造成负面影响或损失的，甲方有权扣除乙方管理服务费；

16、配合上级部门做好各方面的检查验收工作，建立健全各类档案资料，能随时为行政部门的各类考评考核提供完整的资料

17、乙方要保质保量每天按时完成甲方的工作任务，按照甲方的要求科学合理配置各岗位服务人员，因乙方服务人员数量不足，影响给甲方提供的服务质量，乙方应无条件按甲方要求增加服务人员，增加的服务人员服务费由乙方自负。

18、乙方所雇用人员劳保上岗，按要求足额购买工伤保险。

19、乙方要定期向甲方汇报物业管理的实施情况。

第六项 监督检查管理

为使物业管理达到合同规定的要求，给全校师生创造一个优雅、舒适的学习和工作环境，规范乙方的物业管理行为，甲方有权进行监督检查。

一、乙方应严格执行合同中规定的《物业管理服务内容及标准》。

二、乙方应根据合同规定的内容确定专人负责工作内容。

三、经甲方下达整改的问题乙方必须按时完成。

四、甲方将不定期对乙方的物业服务项目进行检查，对检查中发现的问题，口头或者书面送达乙方物业主管，限期整改到位。

第七项 违约责任及法律效力

一、如因甲方原因，造成乙方未完成管理目标或造成直接经济损失的，甲方应给予乙方相应经济补偿或承担相应责任。

二、如因乙方没有完成合同责任或未按本合同有关规定履行职责造成管理不善甚至发生重大失误的，造成经济损失的，甲方有权根据本合同约定，在乙方服务费用中扣除相应罚款，并同时由乙方承担相应的行政责任或经济赔偿责任。

三、甲、乙双方如有采取不正当手段而取得管理权或致使对方失去管理权而造成对方经济损失的，过错方应承担全部责任。

四、甲乙双方任何一方中途不得无故违反、终止合同，否则，造成对方经济损失，应给予对方全额赔偿。

第八项 考核监督办法

1、根据乙方的服务范围，由总务处对乙方进行考核监督。

2、甲方对乙方按月进行考核汇总，对乙方的管理服务情况进行综合评价。

3、乙方未能实现规定管理目标，整体服务标准和管理水平未达到甲方的要求，甲方督促乙方限期整改、解决，若乙方无正当理由和客观因素，对存在的问题置之不理，未按甲方的要求及时予以解决，且屡教不改，甲方有权终止合同，给甲方造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行赔偿。

第九项 其他要求

一、条款变动

在本合同期内，若物业服务项目增加或减少时，根据服务面积、内容和地点等因素，在本合同基础上，经双方协商一致后，在符合相关规定的基础上，可另行签订补充协议。

二、安全责任

1、乙方聘用的所有服务人员人身安全由乙方负责，甲方不承担任何责任。若乙方人员在工作过程中出现安全问题所造成的一切后

果及损失由乙方承担，甲方不负任何责任。

2、乙方人员损坏甲方的公共财产照价赔偿。

三、基本要求

1、乙方所有人员购买工伤保险。

2、乙方所聘用人员开具无犯罪证明和健康证。

3、电工、水暖工、锅炉工要有实践经验，且必须有专业技术操作证，持证上岗。

四、其他事项

1、本合同共 11 页，一式六份，甲乙双方各执两份，采购监督部门备案两份。

2、本合同执行期间，如遇人为不可抗拒因素致使合同无法履行时，双方可以根据实际情况协商解决。

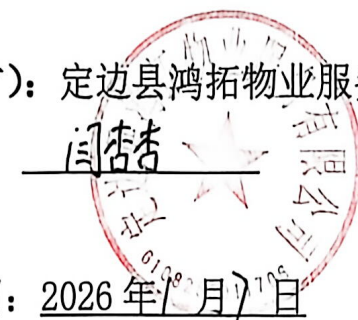
采购人（甲方）：定边县第五中学（章）

法人/代表人：



供应商（乙方）：定边县鸿拓物业服务有限公司（章）

法人/代表人：



合同签订时间：2026 年 1 月 7 日

签订地点：定边县第五中学