合同编号：2025_____

物业服务外包合同书

发包方（甲方）：米脂县第五中学

承包方（乙方）：米脂县恒实物业管理有限公司

时间：2025 年 12 月

米脂第五中学物业服务外包合同

根据《中华人民共和国政府采购法》“米脂县第五中学物业服务采购项目”（采购项目编号：MCZ2025118）服务期一年；竞争性磋商活动，经评标委员会评审，确认米脂县恒实物业管理有限公司为中标单位，中标金额：人民币肆拾捌万伍仟伍佰贰拾元整（￥485520.00 元/年）。

米脂县第五中学（以下简称甲方）与评审委员会评审，进行公示，确认中标企业米脂县恒实物业管理有限公司（以下简称乙方），米脂县政府采购中心作为合同鉴证方，根据《中华人民共和国民法典》、地方有关物业管理法律、法规和政策，甲、乙双方经友好协商，本着平等、自愿、协商一致的原则，就乙方为甲方提供物业管理服务外包签订本合同。

一、甲方责任、权利、义务

1．对校园内的一切公共设施及设备享有所有权，并有对国有资产的保护、使用和监督权。

2．免费为乙方提供办公用房，免费向乙方提供工作所需的水、电、物料、工具存放点，临时小休的座椅。

3．对乙方管理与服务工作进行查询与质疑。对乙方工作人员在工作中发生的不文明行为,甲方有权采取措施制止,若因此造成不良后果,追究乙方及直接责任人的责任。

4．按合同约定向乙方支付物业管理服务费。

5．甲方可视完成物业服务的优劣向乙方提出奖励意见和处罚意见。

二、乙方责任、权利、义务

1．按合同内容保质保量地完成物业服务工作。

2．对校内的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能，如需要改变应经甲方同意后方可实施。

3．乙方工作人员在工作中发生任何安全事故,均由乙方负责,甲方不承担任何责任。

4．定期向甲方通报工作情况，对甲方提出合理的整改意见有义务执行。

5．未经甲方同意不得将本物业服务内容和责任转移给第三方。

6．应建立并保存详细的物业管理档案资料。

三、外包管理服务主要内容

1．学校门卫、校门口车辆秩序的维护工作。

2、学生公寓服务管理工作。

3. 学校卫生保洁服务工作。

4. 学校院落保洁服务和管理工作。

5. 水、电的维修服务工作。

6. 燃气锅炉供暖司炉工作。

7. 校园垃圾清运工作。

四、服务标准

乙方应按以下标准实现物业服务目标。每学期配合甲方开展意见调查：发放调查表、悬挂意见箱等，征求学校、老师与学生的意见，了解对物业服务的要求，确保能为师生提供及时、周到、方便的物业管理服务。

（一）安全管理工作

1. 成立由校方参与的共管机制。

2. 门卫全天值班，配合学校安保部门做好安防工作，做到24小时监管。非本校人员的出入登记工作，保障学生人身与物品安全，车辆出入、有序停放等。

3. 抓好消防工作，张贴禁烟标志，配合校方做好学生的防火监督教育工作，把消防隐患消除在萌芽状态。

4. 物业从业人员持证上岗、穿制服、标志明显，做到文明礼貌、遵章守约、衣冠整洁、举止大方、称呼得当。

（二）环境卫生工作

1. 道路环境应整洁。清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。

2. 窨井、排水设施应通畅，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂物。保证各井口井盖完好。

3. 垃圾桶由专人负责，放垃圾袋时应检查有无缺口，更换垃圾袋后应清洁垃圾桶内外壁，保持洁净、卫生、干燥。

4. 洗手间的地面、大小便器，每天必须彻底冲刷，消除掉一切污渍，进行有效灭菌处理，及时保洁。保持洗手间空气无异味，清洁洗手间工具材料应专用，清洁完毕，清洁工具应清洗干净。

5. 办公室清洁应避免在工作、休息和用餐时进行清洁作业，如有需进入领导办公室作业，应先敲门，如办公室内有人，需征得同意后才能入内工作；如确认办公室内无人，才能用钥匙开门。作业时应避免发出大的响声，同时作业应小心，不得碰撞桌、椅等物

件， 严禁翻阅台面的资料、记录，摆弄摆放物品，作业完毕出门时，应随手带关门。

6．校内垃圾应日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。垃圾箱及果皮箱应完好清洁，周围地面无杂物污渍。

7．公共设施、牌匾、路标、雕塑、亭廊、石桌椅应定期擦拭，保持清洁。公共场所应定期清扫，保持清洁。上课期间不得有任何影响授课的清扫活动。

8．节假日按要求及时挂收国旗、彩旗、灯笼、张贴对联等；按季节调试开、关大门彩灯、射灯、路灯。

（三）公共场所维护工作

1．各楼道地面清洁、门窗、玻璃、小五金齐全完好，校园、楼道的照明灯完好及满意率应在98%以上。

2．要保证全校正常供水、供电工作。水、电服务维修及时到位，设施设备完好率应在98%以上。

3．水、电维修应24小时随叫随到。要制定应急处置方案，确保服务安全、到位。

4．节能措施得力，杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴、漏现象。

5．按要求对校内人防工程进行检查，防止发生意外事故。

6．供暖期间按时对供暖设备进行巡查，保证设施设备完好，供暖正常。

（四）学生公寓管理服务工作

1、与校方联手制定学生宿舍管理规定，完善各项管理制度。

2、来访登记，来访人员经被访人确认带领后方可入内。

3、开学新住宿生的信息登记录入，退宿手续办理。

4、学生公寓午、晚间点到、巡查，发现异常情况及时向校方汇报。

5、按校方规定开关宿舍大门。

6、每天查寝，对外宿、缺寝人员以及熄灯后点蜡烛、讲话者进行登记，及时汇报给校方。

7、发现打架斗殴现象立即上前制止，并第一时间上报校方。

8、物业从业人员持证上岗、穿制服、标志明显，做到文明礼貌、遵章守约、衣冠整洁、举止大方、称呼得当。

五、违约责任

1．甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权视不同情况限期向甲方提出解决意见（双方协商）。如逾期仍未解决，乙方有权终止合同，

所造成乙方经济损失由甲方予以经济赔偿。

2．乙方违反合同所规定的内容或未达到的服务标准，或师生员工反映强烈且不能及时解决的，甲方有权要求乙方限期改正（双方协商），如逾期不改，甲方有权终止本合同。另行安排其它物业管理机构替代。给甲方造成的经济损失，乙方应给予赔偿。

3．乙方违约擅自提高收费标准和降低服务标准，甲方有权要求乙方改正并清退多收费用。

六、委托费用及付款方式

中标价格 485520 元/年÷4 季度均摊，按每季度 121380 元付给乙方。（乙方开具正规的税务发票）

七、其它

以下为甲方提出涉及乙方的主要条款，乙方在投标文件中应对其进行确认或拒绝。如乙方在其投标文件中未做拒绝或提出修改要求的，甲方将视作认同。

1．未经过甲方的书面同意，乙方不得转让其应履行的合同项下的义务，和将部分合同项下的义务分包给其他单位完成。

2．乙方不得参与可能与合同规定的与甲方的利益相冲突的任何活动。

3．乙方人员在甲方场地工作时，乙方必须为物业工作人员购买工伤保险。期间因乙方工作人员自身原因而发生的工伤事故甲方概不承担。由此引发的法律、法规及劳务纠纷与甲方无关。

4．本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面或电传/传真的形式送达，而另一方应以书面形式确认并送达到对方明确的地址。

5．合同履行期内甲乙双方均不得随意变更或解除合同。合同若有未尽事宜，需经双方共同协商，并由采购机构鉴证，订立补充协议，补充协议与本合同有同等法律效力。

6．本合同一式 3 份，甲方执 1 份、乙方执 1 份、采购机构执 1 份。

7．适用法律：本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

8．本合同有效期为 2025 年 12 月 25 日-2026 年 12 月 24 日止。

甲方（盖章）：米脂县第五中学　　乙方（盖章）：米脂县恒实物业管理有限公司

法人或代表人（签字）：　　法人或代表人（签字）：

签约日期：　2025 年 12 月 25 日