

# 物业合同

甲方：陕西省西咸新区秦汉新城兰池学校

乙方：西安伟艺科技发展有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》以及国家法律法规的有关规定，经甲乙双方共同协商，经过甲、乙双方充分协商，就甲方秦汉新城兰池学校物业项目事宜达成如下协议，以资双方共同遵守。

## 一、服务条件

(一) 服务地点：陕西省西咸新区秦汉新城兰池学校

(二) 服务期：自 2025 年 8 月 8 日至 2026 年 8 月 7 日。

## 二、合同价款及支付方式

(一) 合同价款¥627,500元（大写陆拾贰万柒仟伍佰元整）

(二) 合同总价包括：人员工资薪酬、福利、社保、税金及管理费、消防维保费等本项目所需服务的全部费用。

(三) 合同总价为包干价，合同期内不受市场价格变化因素的影响。

(四) 月末乙方需与甲方确认费用，经甲方确认后，乙方应提供等额增值税普通发票，甲方收到发票并于财政资金到账后乙方支付当期物业费（由于财政拨款时间及金额的不确定性，甲乙双方可协商资金提前或延后支付）。

## 三、管理服务人员配置标准

项目经理 1 人：实施项目综合管理，负责学校物业工作的正常运转、对接学校需求以及制度规范管理。

保洁员 8 人：负责公共区域内的清洁卫生及垃圾分类等工作（不包含教室、办公室卫生清洁）以及学校因举办活动需要的清洁卫生工作。

消防控制室保安员 4 人：负责学校消防控制室值守（24小时）、巡查等工作。

工程维修、水电维修 2 人：负责学校的日常普通维护修缮、公共设备、电梯、消防设施的维护保养、消防设备检测等工作。

绿化人员、垃圾分类工 1 人：校园内绿化植物、景观的病虫防治、修剪定型、水肥管理、杂草清除、枯死苗木更换等。

学校监控室 2 人：负责学校监控室、校园的巡查及值守工作。

## 四、管理服务内容

### (一) 维修类服务：

#### 1、服务范围：

(1) 校园基础设备的日常运行、维护和管理，包括供配电室及以外供电系统、给排水系统、消防系统、通风空调、电梯、建筑物防雷设施及其他设备。



(2) 除基础设备以外的校园日常维修，包括楼体外散水、楼顶、外墙、教学楼内外门、窗、五金件、玻璃、锁具、洁具、灯具、排风扇、阀门、净水器、仪表等各类维修。（日常维修及设备大中修所需材料费用由校方提供，但单价80元以下零配件由物业公司负责提供）

## 2、服务标准：

(1) 每天 24 小时值班并做到不定时安全巡检；

(2) 重点巡检项目：配电室、发电机、空调及房屋等其他重要设施设备和重要区域；

(3) 巡检内容包括：变压器及高、低压配电柜各种仪表指示正常、无发热、异响、异味等，电梯运转正常，空调、无异味、消防电器正常运行，消防系统压力正常，发电机完好可随时启动等；房屋主体承重结构、内外墙面、屋面、楼梯间等。

(4) 确保设施设备运转正常，确保消防设备运转正常，设施完好；

(5) 维修值班人员在“维修值班记录”上，做好值班记录、配电室运行等记录；

(6) 节日期间遇到停电、电梯故障必须及时处理，处理不好的应及时向值班领导汇报。

## (二) 供水及消防保障服务内容

### 1、服务范围：

(1) 按照国家及行业要求做好供水、消防设施设备养护维修及检测，确保以上设施设备正常运行。

(2) 根据《西安市建筑消防设施管理规定》第十三条“消防控制室实行24 小时值守，值守人员不少于2人”之规定做好监控室24小时值班、做好相关记录并将紧急情况及时通知校方相关人员。

(3) 校园监控室24小时值班，并做好相关工作记录。

### 2、服务标准：

(1) 两个监控室必须做到每天24小时值班，校园内不定时安全巡检；

(2) 重点巡检供水、消防泵、喷淋泵及其他重要设施设备和重要区域；

(3) 供水管网出现故障，发生泄漏等影响正常供水，值班人员应立即关闭总阀，及时通知相关值班领导安排人员抢修；

(4) 室外给排水系统维护操作；

a) 污水管网：每季度进行养护、疏通1次，保持流水畅通；

b) 雨水管道：每年清理2次，保持流水畅通；

c) 化粪池：每年至少清理2次，保持流水畅通；



d) 积水坑：每年清理 1 次，保证污水泵正常运行；

e) 给水管网：每季对阀门进行紧固、润滑 1 次。随时观察地埋管道，对地面长时间潮湿、积水、冒水的管段，进行听漏，判断渗漏位置，制订相应维修措施；

f) 消防管网：每季对消防栓、水泵结合器、阀门进行紧固、润滑 1 次（冬季应对室外消防栓进行保温处理）。每年对消防栓、水泵结合器补漆 1 次；

g) 每次维护完毕后，维护人如实填写在“报修登记表”。

(5) 确保消防报警信息出现后，1 分钟内确定位置并通报保安人员；

(6) 建立规范消防管理台账；

(7) 消防控制中心 24 小时值守并做好值班记录；

(8) 消防室操作人员必须持有消防设备操作证；

(9) 做好电梯、消防设施设备的检测工作，确保其正常使用。

### (三) 供暖服务保障服务

#### 1、服务范围：

(1) 负责冬季校区供暖设备正常运行，保证使用楼层及教室、办公、公共区域暖气的正常供应等；

(2) 供暖结束后做好整个系统例行养护保养。

#### 2、服务标准：

(1) 确保 24 小时供暖设备的正常运行，供暖设备技术性能处于良好状态。

(2) 做好交换罐、水泵安全运行的监控、维护保养及记录工作；

(3) 做好各种受压元件、安全附件、保护装置、仪表、阀门、管道的日检工作；

(4) 做好水泵系统、管道的运行日检，如发现管道、阀门、报警设施有异常现象危及安全时，应采取积极措施并上报；

(5) 严格遵守安全操作规程以及交接班规程；

(6) 负责供暖期间供暖系统的测温、监控并如实填写记录；

(7) 负责热交换站设备的一、二级设备保养；

(8) 负责设备间设备和区域的卫生保洁。

### (四) 绿化保障服务

1、服务范围：校园内绿化植物、景观的病虫防治、修剪定型、水肥管理、杂草清除、枯死苗木更换等服务。



## 2、服务标准:

- (1) 绿化布局合理, 绿地无杂物, 无侵占现象;
- (2) 绿地内植物成活率99%以上;
- (3) 花草树木定期修剪, 每年至少2次及以上, 目视外观长势良好, 无明显杂草, 无严重病虫害, 每年打药不少于1次。死亡树木应在植树季节及时补栽, 无明显黄土裸露;
- (4) 绿地设施基本完好, 配有绿地标识宣传牌等;
- (5) 对存在安全隐患的枯枝、病树、死树及时处置, 消除安全隐患。

## (五) 校园保洁、卫生服务

### 1、服务范围

- (1) 教学及行政楼A、B、C、D、E五个区域1-5层26个卫生间、楼道、楼梯间及各层连廊日常清洁及消杀, 清洁区域面积10150平米。
- (2) 餐厅1-3层6个卫生间及3楼室内活动场所的日常清洁。
- (3) 学校多功能厅及2个卫生间日常清洁。
- (4) 校园路面、操场、绿化带共33327.5平方米的日常清洁及体育看台卫生日常清洁及看台后2个卫生间清理。

### 2、服务标准

- (1) 路面、绿地、操场每日清扫1次, 目视清洁; 明沟无杂物; 宣传栏、健身设施每周擦拭2次, 表面无污迹; 保持水体清洁。及时清除主要道路积雪。
- (2) 垃圾桶每天清理1次; 保持垃圾桶及周围基本整洁、无污渍、无积水、无明显异味; 定期对窨井、明沟、垃圾房喷洒药水及投放灭鼠药。
- (3) 公共卫生间卫生桶及地面卫生不定时清理, 做到无异味、无污迹, 卫生间门帘每周1次清洗。
- (4) 雨、污水井每季度检查1次, 并视检查情况及时清掏; 化粪池每2个月检查1次, 发现异常及时做出清掏计划。
- (5) 楼道每日清扫不低于3次, 走道、门厅、楼梯地面洁净, 无垃圾、杂物、浮尘、污迹, 无乱堆乱放, 乱贴乱划。如遇雨雪天气, 打扫次数增加1次。
- (6) 楼梯扶手、栏杆、窗台、灯具每周擦拭2次, 保持基本无灰尘; 消防栓、指示牌等公共设施保持外表基本无灰尘、无污渍。
- (7) 天花板、公共灯具定期除尘, 保持目视基本无灰尘, 无蜘蛛网。
- (8) 走廊、楼梯窗玻璃每月清洁1次, 门厅玻璃每周清洁一次, 目视明亮无污迹。
- (9) 天台、屋顶每1个月清扫1次, 无垃圾堆积。
- (10) 大理石地面、墙面按合同规定定期保养。
- (11) 教室及学生活动等区域每日至少消杀1次。



(12) 清扫工具由物业公司提供。保洁时间为初中部 7:30-19:30。小学部 7:30-18:40 (如学校上学、放学时间调整, 根据学校安排确定)。

(13) 垃圾日产日清, 封闭运转, 实施垃圾分类处理。

(14) 建立消杀制度, 有效控制鼠、蟑螂、蝇虫蚊等害虫滋生。

## 五、双方的权利和义务

### (一) 甲方的权利和义务

1. 甲方拥有陕西省西咸新区秦汉新城兰池学校的使用权和管理权, 拥有对物业服务的使用权、监督权和验收权。

2. 甲方有权要求乙方按照本合同约定提供物业服务, 并对乙方服务质量进行考核, 且有权在考核不合格的情况下对乙方进行处分 (包括扣除相应部分服务费率)。

3. 甲方有权要求乙方制定详细的物业服务计划并报甲方确认, 乙方应按照确认的物业服务计划组织实施, 甲方有权对乙方的实施情况进行监督、考核。

4. 甲方有权对乙方的工作进行监督并提出合理化建议。对甲方提出的合理意见和建议, 乙方应在 2 个工作日内予以答复, 双方确认后, 应按照约定实施; 情况紧急时, 应立即实施并通知甲方。

5. 甲方有权对乙方物业服务费用进行核查、确认。

6. 甲方有权对乙方支付员工工资及缴纳保险等费用情况进行监督。

7. 甲方在条件允许的情况下, 可以为乙方人员提供必须的办公、生活场所, 承担正常的办公能耗费用 (如水费、电费、网费)。

8. 依照合同约定向乙方支付服务费及其他本合同约定应当由甲方承担的费用。

### (二) 乙方的权利和义务

1. 乙方有义务按照甲方的需求制定详细的物业服务计划, 根据法律法规和学校管理规定的授权制订物业服务的有关制度, 并组织实施。

2. 乙方有义务按照合同约定进行人员招聘、培训、考核及日常管理等。

3. 乙方如需将消防维保工作委托给具有资质的专业单位提供服务的, 应事先取得甲方的书面同意; 但甲方的同意不免除乙方对甲方承担的物业服务责任, 乙方应与其委托单位共同向甲方承担责任。

4. 乙方不得将全部物业服务一并或分解后分别委托给其他单位或个人。

5. 委托期间, 由乙方负责编制物业服务区域内房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备等的维修养护计划。

6. 本合同终止时, 乙方应将甲方所配设备、物品等如数交回甲方, 如有丢失或损坏 (自然损坏除外), 乙方应予以负责并照价赔偿。

7. 乙方所派工作人员在职责范围内发生工伤、工亡等意外或人身损害情况等, 均由乙方负责, 甲方不承担任何责任。乙方对自有人员的劳动保护及安全负有责任, 甲方与乙方人员无直接用工关系。



8、乙方保证派驻甲方的工作人员身体健康，体检并有健康证、无传染性疾病。特殊工种需持证上岗，并另购保险。

9、乙方工作人员应严格遵守甲方相关管理规定，如因乙方服务人员不遵守甲方相关管理制度造成损失或严重后果的，甲方有权追究乙方相关责任。

10、乙方应全力配合甲方的迎检、参观、接待等工作，做好相关服务支撑工作。甲方及相关上级部门在后续的检查中发现由于乙方在服务或管理过程存在重大问题从而给甲方造成重大影响，由此造成所有损失由乙方承担全部责任并赔偿甲方损失。

11、乙方负责所配备人员的保险、服装、餐补及劳动工具等（如需在学校就餐由乙方方向甲方缴纳餐费，餐标按照甲方员工缴纳标准执行）。

12、乙方为甲方安排的从业员工工资需在当月15号之前足额支付上月的所有工资（包括加班费），若乙方未能及时发放，甲方有权拒绝支付物业费。

## 六、质量保证、服务验收

质量保证：保证所供物业管理服务期内的服务标准按照合同执行。

服务验收：甲方应在乙方完成相关服务工作后及时对服务质量、服务成果按相关要求及合同进行验收。

## 七、违约责任

（一）按《民法典》中的相关条款执行。

（二）乙方提供的服务不符合乙方投标文件及本合同规定的，甲方有权拒绝支付服务费，并要求乙方按期进行整改，如未按期进行整改，给甲方带来经济损失的，由甲方出具书面通知给乙方后，甲方按照本合同总价款的1%的扣除违约金，并在服务费中扣除。

（三）乙方未能按照为甲方提供服务或完成约定的项目服务内容的（参照物业服务考核表），从逾期之日起每日按本合同总价款0.1%的数额向甲方支付违约金，甲方可在服务费中进行扣除；逾期15日以上的，甲方有权终止合同，由此造成的甲方经济损失由乙方承担。

（四）甲方未按照合同要求履行责任的，乙方有权终止合同，由此造成的乙方经济损失由甲方承担。

（五）在本合同履行过程中，双方因~~违约~~或造成对方经济、社会效益等损失的应当由甲乙双方协商解决。

## 八、保密条款

（一）乙方应遵守国家有关保密的法律法规和行业规定，并对甲方提供的资料负有保密义务。未经甲方同意，不得将承接本项目各种信息和资料提供给其他单位和个人。如发生以上情况，当事人有权索赔。

（二）本条款为独立条款，在合同有效期内乙方应遵守本条款之规定。

## 九、争议解决

本合同履行过程中发生的纠纷双方应协商解决。协商不成的，合同任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。



## 十、合同变更

在合同的执行期内，双方均不得随意变更或解除合同。如因项目需求情况发生变化，需要项目变更的，应双方协商后签订项目变更协议。

## 十一、合同生效

本合同一式贰份，甲方持壹份，乙方持壹份，本合同双方签字盖章后生效，合同执行完毕后，自动失效。

## 十二、其他事项

合同未尽事宜，由双方协商确认后签订补充协议（可参照标书），与本合同具有同等法律效力。

以下无正文

甲方（盖章）：  
地址：陕西省西咸新区秦汉新城兰池二路与光伏一路十字西北角  
代表人（签字）：  
电话：029-38018216  
开户银行：建行咸阳秦汉新城支行  
账号：61050163880800000181



乙方（盖章）：

地址：陕西省西安市曲江新区芙蓉西路9号曲江明珠7栋10904室  
代表人（签字）：  
电话：15829108348  
开户银行：民生银行西安分行营业部  
账号：647779311

