

西安市车辆中学 2025 年 9 月-2026 年 8 月 全校物业服务采购合同书

采购编号: LZBA2025-1301

采购人: 西安市车辆中学

供应商: 西安皓昌后勤服务有限公司

二〇二五年九月

采购人：西安市车辆中学（甲方）

供应商：西安皓昌后勤服务有限公司（乙方）

依据中华人民共和国政府采购法、中华人民共和国民法典以及磋商文件、成交通知书，经甲、乙双方协商达成如下合同条款。

第一条：项目概况

1、项目名称：西安市车辆中学物业服务

2、项目地点：西安市车辆中学

第二条：合同价款

合同金额（大写）：肆拾肆万捌仟陆佰陆拾元整（448660 元）

合同有限期内，合同总价一次性包死，不受国家政策性调价或市场变化、原材料价格变化及外汇汇率变化的影响，并作为最终结算的唯一依据。

第三条：结算方式

1、合同总价款为一年的总费用。甲方按月结算转账付款次月 20 日前支付上月的服务费用（44866 元/月）。

2、支付方式：银行转账。

3、结算方式：发票（按合同总价平均分配，并于每月 20 号前提供甲方）、服务合同、服务满意度调查表，与甲方进行结算。

第四条：服务期

自 2025 年 9 月 1 日起至 2026 年 8 月 31 日止（服务期限 10 个月，不含 2026 年 2 月寒假和 2026 年 8 月暑假）。寒暑假因学生补课产生的费用按照时间、人数以月为单位具体折算。

第五条：双方承诺

1、供应商采购人承诺，按照本合同约定提供相关服务。

2、采购人向供应商承诺，按照本合同约定支付款项。

第六条：服务内容

1、校园保洁工作（常态至少 11 人）。保洁区域及范围：学校除公寓楼和餐厅外所有建筑物公共区域及室外道路、绿化带的日常保洁，多个会议室内部的日常保洁。学校所有窗帘的清洗（1 年 1 次，学校提供水电和洗衣机）。

2、驻地业务管理（常态 1 人）。负责人员调配、各业务间协调和检查，做好采购方与中标方的沟通协调。在采购方举行重大活动时，在采购方工作人员安排下，负责会场物品搬运、摆放、回收和清理，临时性调整人员分布分工，保障活动场所的卫生和饮用水供应。

3、水电维护小型修缮（常态化至少2人）。全校水电维护巡查，门窗及办公、教学、公寓家具小型修缮。一般性下水道疏通。确保工作日在岗，假期有人值守，突发情况及时响应处置。

4、库管（常态化至少1人）。

5、宿舍管理（常态化至少2人）。

6、积极配合学校有关重大活动的场地布置工作。

第七条：服务标准

1、保洁标准（1）选用质量合格的保洁及维护用品，保持环境的清新。（2）天花板、墙角、灯具目视无灰尘、蜘蛛网、地面及墙壁干净、无黄渍，地面无烟头、纸屑、污渍、积水、灰尘、杂物。门窗玻璃透明，无污渍，地毯干净。（3）根据季节变化，及时做好灭鼠、灭蝇、灭蚊工作，消杀区域主要包括：各楼梯通道、厕所等室内公共区域及值班室等。（4）实行每日定期清洁，全天候保洁。（5）玻璃清洁后明亮，无手印、无灰尘、无蜘蛛网、无污渍、无水渍。

2、水电维护小型修缮范围：学校水电线路检修巡查、门窗和家具等小型普通维修。

（1）执行24小时抢修制度，设立保修电话。

（2）维修人员接到保修电话后，必须立即赶赴现场进行维修，零星维修及时完成。

（3）维修后，跟踪回访，对维修质量进行检验确认。

（4）两小时响应，如无法维修，给予用户答复并报备。

3、库管（常态1人）

4、宿舍管理服务。负责住校生住宿安排、住宿登记、床铺安排；建立住校生管理档案；管理寝室卫生并每周向甲方提供一份寝室卫生纪律评分报告表；管理学生公寓房间内卫生，住校生纪律秩序维护，并每月向甲方提供一份寝室卫生纪律评分汇总表并评选若干文明宿舍；调查并协助甲方处理寝室内发生的违纪事件；保护住校生的人身财产安全。积极配合学校做好开学和放假期间的公寓管理工作，节假日等长假如有学生留宿，乙方必须安排管理人员。住校生在公寓期间的防疫措施落实。

第八条：双方的责任、权利和义务

1、甲方的责任、权利和义务

（1）有权指导成交单位物业人员的各项工作，监督成交合同执行效果。

（2）有权对物业人员进行合理询问，依据合同检查是否执行岗位服务

容。

(3) 享有校园内的一切公共设施及设备所有权，并有对国有资产的保护、使用和监督权。

(4) 有权检查中标方物业人员的劳务合同，有权要求中标方更换不合格人员。

(5) 有权对无效服务跟踪全程进行处罚通知。

(6) 负责审议成交供应商制定的物业管理服务计划，听取和采纳成交供应商对校园物业工作提出的合理化建议。

(7) 负责按规定向成交供应商支付物业服务费用。

(8) 支持、确定物业人员贯彻执行服务区域内各项安全操作规范制度。

(9) 提供 2-3 间大小不等的房间作为物业服务方使用。

(10) 承担物业服务工作开展所需的水电等能耗费用，以及水电维护小型修缮所需的工具、零配件费用。

2、乙方的责任、权利和义务

(1) 按协议内容保质保量完成物业管理与服务工作。按文明校园建设标准对采购方进行服务。

(2) 为采购方提供的物业人员必须符合采购方的要求，特殊岗位应持证上岗。

(3) 定期向采购方通报工作情况，对采购方提出的合理意见有义务执行。

(4) 未经采购方同意不得将本物业管理内容和责任转移给第三方。

(5) 应建立并保存详细的物业管理档案资料。

(6) 应遵照《劳动法》，与物业人员签订劳务合同，符合《劳动法》、《工伤保险条例》等法律法规规定。

(7) 满足采购方物业服务质量要求，经采购方与中标方双方负责人确认，对达不到招标要求所述条件要求的人员进行更换。

(8) 物业服务人员在采购方与中标方双方确认的区域内，实施保洁、水电维护小型修缮、体育馆管理、饮用水发放，做好防火、防盗、防破坏的工作，维护采购方正常教学工作秩序。

(9) 中标方物业服务人员在采购方服务区域违法、犯罪，中标方应负全部责任。

(10) 对采购方区域内的安全隐患应及时提出书面建议并积极配合改进、解决。

(11) 在寒暑假和国家公共假日,中标方可在保证学校卫生和基本水电良好的情况下,减少保洁、水电、人数和次数。

(12) 保洁所用的耗材均由乙方购买。

第九条:质量保证:

乙方提供服务时,服务要求应按不低于国家、省、市有关部门规定的质量标准执行。

第十条:合同争议的解决:

合同执行中发生争议的,当事人双方应协商解决,协商达不成一致时,可向采购人所在地人民法院提起诉讼。不可抗力情况下的免责约定,双方约定不可抗力情况包括:五级以上地震、大风、大雨、大雪。本合同一经签订,不得擅自变更、中止或者终止合同。对确需变更、调整或者终止合同的,应在双方协商基础上签订补充协议。

第十一条:违约责任:按《合同法》中的相关条款和本合同的约定执行。未按合同或磋商文件要求提供产品或供应的产品质量不能满足采购人技术要求,采购人有权终止合同,甚至对供应商违约行为进行追究。

第十二条:合同订立

1、订立地点:西安市车辆中学

2、本合同壹式陆份,具有同等法律效力,双方各执贰份,

监管部门备案壹份、采购代理机构存档壹份。各方签字盖章后生效,合同执行完毕自动失效。(合同的服务承诺则长期有效)。

甲方:西安市车辆中学

(盖章)

地址:西安市三桥建章路47号

授权代理人签字: 

开户银行:

账号:

签订日期:2025年8月30日

乙方:西安皓昌后勤服务有限公司

(盖章)

地址:西安市经济技术开发区凤城五路
海逸国际大厦B座1103-218

授权代理人签字: 

开户银行:中国建设银行股份有限公司西安
翠华南路支行

账号:61050172570000000715

签订日期:2025年8月30日