

陕西省西咸新区沣东新城和平小学 2025年物业服务项目合同



甲方：陕西省西咸新区沣东新城和平小学

乙方：西安思圆物业管理有限责任公司

第一章项目基本情况

第一条基本情况:

物业类型: 公共物业

坐落位置: 西咸新区沣东新城红光路, 南至昆明路, 西至和平村十字, 东至西凹里。

建筑面积:

总用地面积	32.6亩	学生人数	2700人
总建筑面积	25304.89m ²	班级数	51班
地上建筑面积	19608.04m ²	非机动车面积	100m ²
地下总建筑面积	5696.85m ²	规划机动停车位	地下92辆
地下车库	5696.85 m ²	规划非机动车停车位	50个

第二条 本合同相关名词的含义

- 1、物业使用人: 陕西省西咸新区沣东新城和平小学。
- 2、管理用房: 是甲方给乙方提供的物业服务用房、库房等。
- 3、日常耗材: 是指甲方办公所需的保洁用品等。
- 4、本合同所称重大经济损失为: 一次达到2万元以上或年累计达到5万元以上。
- 5、合同所称重大管理失误是指下列情况:
 - (1) 发生外来人员撬盗现象, 造成重大经济损失的;
 - (2) 由于乙方工作原因导致发生火灾, 造成重大经济损失的;
 - (3) 由于乙方原因发生事故, 严重影响工作人员正常办公, 造成重大经济损失或重大影响的;
 - (4) 由于乙方原因造成物业重要资料丢失或毁损, 已经造成 或可能造成重大经济损失的。

第二章 物业服务事项

第三条 双方约定的物业服务包括以下内容:

1、主要服务项目

a、门卫管理(4人)

要求白班、夜班衔接24小时值班,其中白班1人,夜班2人,节假日1人负责学校的进出安全管理,来访登记等秩序维护工作,实行24小时值班制度。

(1)完善来访登记与应急处置制度:来访人员经被访人确认后,本校人士可入内,校外人士须在大厅内等待。发现打架斗殴现象立即上前制止,第一时间报校方。

(2)抓好消防工作,把消防隐患消除在萌芽状态。和校方合作在学生宿舍每层楼设置灭火器、紧急备用灯、张贴禁烟标志 成立义务消防队,做好学生的防火监督教育工作。

(3)员工服务态度:做到文明礼貌、谈吐文雅、遵章守约、衣冠整洁、举止大方、动作雅观、称呼得当。

b、保洁管理(7人)

负责学校办公楼公共区域、楼梯、卫生间及停车场等公共区域卫生保洁工作。计划配备7人。

(1)卫生管理:每天上下午各打扫一次,全天候保洁,每小时循环保洁一次,先外至内。清洁标准:公共场所无明显泥沙、污垢,排水沟无明显泥沙、污垢;垃圾箱清运及时,清运率 100%,周围无污垢、无积水,垃圾箱附近无臭味;卫生间标准:地面无烟头、污渍、积水、纸屑、果皮;

(2)现阶段只对部分入学开放班级实行每日上午、下午各打扫一次,未开放班级每周按同标准清理一次,确保教学楼整体卫生环境。

c、工程维修管理(1人)

负责学校水电及公共设施维修工作。工程维修岗位计划配备 1人，确保学校各项维护工作的正常进行。

(1)日常巡查：检查学生生活区公共排污、排水管道有无杂物，发现后做好记录，落实清理工作。检查生活区内路灯及楼梯照明是否正常，发现问题及时进行维修。检查有无损毁公共设施，包括门窗、桌子、室内照明、电线等。检查各类管道电线有无破损、断裂、生锈等情况，一经发现立即进行维修并做好记录，保证各类管道电线正常使用。检查学生生活区大门、围墙等设施是否完好。配电部分电缆沟(竖井)无水渍、杂物、鼠害，楼层配电箱外观美观、完好、清洁、开关运行无影响等。

(2)临时维修：配备专业设施设备，常驻小学，确保临时维修的及时性和可靠性。

(3)紧急维修：发挥企业区域优势，如遇紧急维修即刻调动其他项目工程维修人员，确保学校工程维修工作迅速展开。

(4)校园活动的保障：配合学校组织的各类型校园活动，参与设施设备及安全保障工作。

d、绿化养护管理(1人)

负责学校绿化管理及平时养护工作。绿化养护岗位计划配备1人，确保学校绿化养护工作的正常进行。

(1)熟知各养护区域内种植花草树木的名称、生长特性和养护管理程序。

(2)负责绿化养护区域内植物的定期施肥、浇水、除草，并及时的修枝整形，补栽补种和草坪的管理，掌握植物病虫害的防治方法。

(3)正确并熟练园林养护机械的操作方法和安全使用规程。

(4)负责对各责任区绿化进行管理，纠正一切破坏绿化行为的工作。

(5)做好防旱、排涝、防台风工作，参加突发事件的应急处理。

(6)服从组长的工作安排，遵守工作纪律，定期总结学习专业知识，提高养护技能，确保责任区域内的养护质量，完成上级交给的工作任务。

(7)做好养护日志及绿化养护的日常巡视，对疑问及事故情况及时的向主管部门或技术指导人员报告。

第三章 物业服务质量标准

1、环境保洁：负责管理项目的环境卫生、保洁绿化、整体形象环境维护工作。

2、工程维修：负责管理项目全年设施设备保养计划并组织实施：负责单位内部及管理项目所有设备、设施系统(强弱电、空调、给排水)的管理、运行、保养、维修、安全检查等工作；负责管理项目设备、设施系统突发情况的处理工作，学校大型活动后勤保障工作。

3、秩序维护：负责管理项目的消防应急预案并组织培训实施；负责管理项目消防设施的管理工作；负责管理项目停车场的秩序维护工作；负责管理项目的巡查、值守、站岗等安全管理工作；负责管理项目安全突发事项的处理工作。

4、绿化保养：负责学校所有绿化工作，包括树木修剪，花草养护，除虫除病，施肥养护等工作；负责管理学校范围内植物正常浇水，防冻养护；定期进行绿化养护，施肥等；合理规划学校绿化建设工作。

第四章 物业服务期限

第四条 本合同服务期限为壹年，自2025年10月9日至2026年10月8日。

第五章 物业服务费用

第五条

本物业服务费人民币¥420000.00元，(大写：肆拾贰万元整)。

第六条 物业服务费的支付：

1、物业服务费按照三次支付的原则，合同签订后10日内先支付40%，应付费为¥168000.00元，（大写：壹拾陆万捌仟元整）。自合同生效后半年期满后10日内，甲方按照本合同约定的相应服务费金额向乙方支付至合同总金额的40%服务费，应付费为¥168000.00元，（大写：壹拾陆万捌仟元整）。合同生效后满一年期后10日内，甲方按照本合同约定的相应服务费金额向乙方甲方支付剩余20%服务费，应支付费用为¥84000.00元，（大写：捌万肆仟元整），甲方支付完所有服务费后，乙方给甲方开具数额相等的合法票据；

2、如甲方根据实际工作需要，要求乙方增减管理面积或物业服务人员时，甲方须向乙方支付或扣除相应费用。

第七条 服务费的构成：

(1) 员工工资、社保、福利费、工会经费、教育经费、加班费、服装费、劳保用品、伙食补助、员工意外险、津贴；

(2) 耗材工具费用；

(3) 维护保养费；

(4) 办公费用；

(5) 法定税费；

(6) 合理利润；

(7) 经单位协商认可的其他费用。

(8) 服务企业具体承接物业服务项目时，采购内容可根据具体需求及项目具体情况，在此次招标范围内适当进行调整，收费标准由双方协商确定。

第六章 双方权利与义务

第八条 甲方权利和义务：

1、监督乙方制定物业管理方案、制度及其它管理规定。

2、审议乙方年度工作计划、工作报告。对乙方达不到物业管理服务标准的，或因乙方责任造成重大管理失误情节严重的，甲方有权解除合约。

3、交付乙方管理的物业达到设计和使用验收标准的要求。如存在质量问题，确保施工单位履行工程保修的责任和义务。

4、为乙方提供必需的物业服务用房、工程技术资料，并在乙方服务期满且未获续约时予以收回。

5、及时、足额向乙方支付物业服务费。

6、协助乙方约束进驻大楼的工作人员遵守物业管理的各项规定。

第九条 乙方权利和义务

1、制定履行物业管理服务制度、服务标准和相关方案，不得转包、分包本合同项目，不得将本物业的管理服务责任转给第三方。

2、依据本合同委托服务事项，向甲方提出合理化建议。

3、发生安全事故，在采取应急措施的同时，及时向机关和有关行政管理部门报告，做好救助工作。

4、本合同终止，向甲方移交全部物业服务用房、设备、物业服务的档案材料及甲方采购的物品等，自购物品由乙方收回。

5、工作人员应遵纪守法，服从甲方管理，不得泄露秘密。工作人员发生的工伤、安全责任事故与甲方无关。

6、爱护移交的资产以及为乙方开展服务提供的固定资产。因乙方管理失误导致的设施设备、失窃、失密等其他损失，由乙方承担责任，负责赔偿。

7、乙方有自主选聘人员、决定薪酬的权利。

第七章 物业的承接查验

第十条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行承接查验。

第十一条 档案资料管理:

1、承接档案:竣工验收相关资料、档案等,由甲方提供,乙方指定专人管理。

2、物业档案:乙方制定详细的物业档案,专人保管,注意保密。

3、对甲方交给乙方的所有资料,乙方指定专人管理,不得丢失、外借,复制给无关人员传阅,不得在其他经营活动中使用。因乙方原因造成泄密的,甲方将依法追究经济和刑事责任。

第八章 合同的履行及违约责任

第十二条 乙方提供的服务达不到合同约定标准,甲方有权要求乙方限期整改,整改后仍达不到约定服务标准的,甲方可根据情况进行处罚,罚金从物业服务费用中扣除,如造成甲方经济损失的,乙方应予以赔偿。

第十三条 双方任何一方无正当理由提前终止合同,违约方应赔偿对方半年服务费用的15%作为违约金;造成对方经济损失的,应予以赔偿。

第十四条 以下情况乙方不承担责任:

- 1、因不可抗力导致物业管理服务中断的;
- 2、非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第九章 合同的解除、终止和延续

第十五条 每周甲方对乙方进行考核,若考核不合格,甲方有权解除物业合同,乙方应在30日内撤出本物业,并移交服务用房有关的全部资料。

第十六条 合同执行期间,如遇不可抗力(国家大的政策调整、地震、战争、拆迁等),导致合同无法继续履行需提前终止的,双方免责。甲方按照乙方实际提供服务时间以月为单位结算服务费用,不足月的按周平均费用计算。

第十章 其他

第十七条 本合同未尽事宜，双方应友好协商，可以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。本合同补充协议仍未规定的事宜，按照国家和地方有关法律、法规和规章执行。

第十八条 对合同履行当中的争议，双方应友好协商，协商不一时，可三请陕西省物业管理协会调解仲裁，仍不能取得一致时，可向当地法院提起诉讼。

第十九条 乙方应提前进场，熟悉掌握情况，介入服务场地的查验、设施设备调试，接受相关培训。

第二十条 乙方承担其聘用的本物业服务工作人员的人身安全、疾病等责任。

第二十一条 本合同一式捌份。双方各执肆份，均具有同等法律效力。本合同经双方签字盖章后生效。

甲方：（盖章）

单位名称：

地址：

法定代表人

或委托代理人：



联系电话：

签订日期：2015年9月29日

乙方：（盖章）

单位名称：西安思圆物业管理有限责

地址：

法定代表人

或委托代理人：

开户银行：西安银行兴庆南路支行

账号：313011520000015968

联系电话：

签订日期：2015年9月29日

