

负责学校物业服务项目内部管理体系，确保现场各项工作的有序开展；

负责运行项目环境卫生、消防安全、设备设施维护、增值服务等各项物业服务工作的工作质量，并提出改进和提高物业管理水平的意见措施；

负责组织、协调现场人员的工作安排，组织本校员工绩效考评工作，制定培训计划，有效实施各类培训工作，鼓励员工积极学习专业知识；

负责物业服务方面突发事件、重大事件的投诉处理，及时将信息上报学校；

承担学校消防安全管理岗位职责，同时作为消防操作人员负责消防控制室各类设备的操作工作；

完成学校领导交办的其他各项工作以及配合迎接上级各级单位的安全检查工作。

（二）保洁员

建立和落实环境卫生管理制度，环卫设施齐备；

实行标准化清扫保洁，各区域安排专人负责清理。楼梯、扶手、大厅、走廊等，所有公共区域保持清洁，不得堆放杂物，无废弃物、污渍，卫生间干净整洁。垃圾实行袋装化，及时清理并清运到指定地点，确保所负责区域干净整洁。

清扫标准

公共区域地面：每日两扫，全天保洁，地面干净整洁，无卫生死

角，地面洁净显光泽；无灰尘、无废弃物、无污迹、无痰迹、无水渍及粘附物、无垃圾、无烟头、无泥沙等；

公共区域的门窗、玻璃：每月擦洗两次公共区域内非高空区的门窗、玻璃；

卫生间：清扫卫生间内所有设施设备。洗手盆，台面，镜面每天清洁一次；每个格挡内的垃圾桶每天倒至少两次，随满随倒；地面每天拖两次；门板及拉手每天擦一次；

楼梯扶手、楼梯下区域：每天擦洗一次，及时发现并清理楼梯下堆放的杂物、垃圾。楼梯扶手干净无灰尘，无污物；

会议室及报告厅：日常保持地面无灰尘、无垃圾；每月对桌椅进行两次擦洗清洁，并根据学校会议安排进行会前会后卫生清洁；

室外操场、公共区域：做到一个清理检查周期内（4小时）地面无痰迹、无纸屑、无瓜皮果壳。

（三）工程维修与配电室管理

负责学校紧急小型维修（更换灯泡、插座、教室停送电等），且持证上岗；

配合、协调处理各项目因工程方面的应急维修，熟练使用工具应对各类事件；

保障高低压配电设备的安全运行，按时巡视配电柜、变压器、电容器以及低压运行设备；一般性日常保养（不含设备年检校验），发现问题及时上报，按物业管理要求做好工程档案并抄录电器仪表，整理上报有关技术资料。

(四) 消防、监控管理

值守消防控制室，实行 24 小时值班制度，且持证上岗；

对火灾报警控制器(联动型)和控制室内其他消防系统进行检查，并对运行情况进行实时处理、记录及汇报；建立健全消防控制室档案。

(注：消防年度检测、消防维护保养和消防设施设备维修应由具备资质的第三方专业消防检测维保公司负责)

三、合同服务期限

本合同服务期限为 1 年，自 2026 年 1 月 27 日始至 2027 年 1 月 28 日止。

四、甲乙双方责任与义务

(一) 甲方责任与义务

1. 甲方对乙方的工作进行监督检查，有问题及时提出，双方协商解决；

2. 甲方对乙方服务质量有异议时，可直接向其负责人投诉；

3. 甲方协助乙方做好物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作；

4. 甲方应遵守相关法律法规及乙方制定的物业管理服务制度，配合物业管理服务，合理使用并保护物业服务区域内的公共物品及设施；

5. 甲方应尊重乙方工作人员的工作，对乙方工作人员履行职责的行为予以支持、配合；

6. 甲方为乙方提供正常的办公用房及承担正常的办公能耗费用

(水电、网络费用);

7. 甲方应根据本协议约定按时足额向乙方交纳物业管理服务费用及其他相关费用;

8. 工程、消防维修相应备品备件; 高压设备及水箱年检费用应由甲方承担;

9. 法律、法规等规定的其他权利和义务。

(二) 乙方责任与义务

1. 严格按照有关规定和本协议约定, 制定物业管理服务制度, 并提供物业服务内容;

2. 乙方有权要求甲方配合其物业管理服务;

3. 依照本协议约定向甲方收取物业管理服务费及双方协议的其他费用;

4. 乙方负责学校公共区域的卫生清洁、工程维修和消防安全管理;

5. 乙方对甲方违反物业管理制度的行为, 有权根据情节轻重, 采取劝阻、制止及其他合法措施;

6. 乙方应协助甲方做好临时性工作;

7. 乙方有权拒绝承担合同以外的职责, 合同服务范围外发生的意外和不安全事故, 乙方不承担责任;

8. 乙方工作人员在校工作期间应遵守学校有关规定与管理制度;

9. 乙方工作人员应按季节统一穿着制服, 保持仪容仪表整洁、端正;

10. 法律、法规等规定的其他权利和义务。

五、服务费用及付款方式

(一) 本合同服务费用为 ¥421922.40 元 (大写: 肆拾贰万壹仟玖佰贰拾贰元肆角)

① 合同签订 6 个月后, 经甲方考核合格率达到 90% 以上支付至合同总价的 30%, 即 (大写: 壹拾贰万陆仟伍佰柒拾陆元柒角贰分) 126576.72元;

② 12 个月后, 乙方履行完合同约定服务内容并经甲方验收合格后一次性支付合同价的剩余款项, 即 (大写: 贰拾玖万伍仟叁佰肆拾伍元陆角捌分) 295345.68元;

付款前, 供应商应根据采购人需要提供增值税普通发票给采购人, 甲方收到发票后于 10 个工作日内将费用转至乙方账户。该基础物业服务费用已包含乙方履行本合同全部义务所需的人员工资、社会保险、员工福利、员工餐费补助、员工劳保、及双方协议的其物业税金、管理费等所有费用。合同后附物业服务费用表及中小企业声明函 (服务) 的证明资料。

发票提供: 乙方必须保证发票票面信息全部真实, 如乙方开具的发票有误, 需重新提供, 如因乙方未及时提供等额合规发票, 导致甲方迟延付款, 由此产生的法律后果乙方自行承担。

因甲方资金来源系财政拨款, 故本合同价款为不变价格, 甲方不承担任何违约责任, 不承担任何利息等, 乙方承诺对此知晓并同意。

(二) 付款方式：甲方每次向乙方支付物业服务费用前，乙方应提供等额增值税普通发票。甲方以人民币种支付至如下账号：

户名：陕西云莱城市服务有限公司

账号：61050170526300001074

开户行：中国建设银行股份有限公司西安长安区樱花广场支行

六、违约责任

(一) 本协议履行过程中，任何一方未履行协议约定的义务的，守约方有权要求违约方 12 小时内改正，违约方应当按照守约方的要求完成改正，否则，违约方应赔偿由此给守约方造成的损失。

(二) 以下情况乙方不承担责任

1. 因不可抗力导致的服务中断或物业的贬损；
2. 因维修保养物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
3. 乙方已履行本合同约定义务，但因项目建设本身固有瑕疵造成损失的；
4. 因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；
5. 因非乙方责任出现的突发事件，如出现火情、抢劫等事件，乙方为控制局面、减少甲方或第三方及共用部位的损失，而采取相应正当措施时，造成损失的。

七、争议的解决

本协议未尽事宜，由甲、乙双方另行协商解决。协商不成时，双方同意提交甲方住所地人民法院解决。

八、其他

本协议一式陆份，甲乙双方各执叁份，本协议自双方签订之日起生效，具有同等法律效力。

甲方（盖章）



法定代表人：

委托代理人： *江俊*

乙方（盖章）



法定代表人：

委托代理人：



签定日期： *2026.1.29*