项目编号：BRHDC-2026-013

宝鸡市金台区东仁堡小学

物业服务采购项目

服

务

合

同

甲方：宝鸡市金台区东仁堡小学

乙方：宝鸡市金全鑫物业有限公司

签订时间：2026 年 9 月 21 日

合同文本

一、本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：宝鸡市金台区东仁堡小学

地址：宝鸡市金台区瓦厂街66号

负责人：李雅蕾

联系电话：13709174563

受委托方（以下简称乙方）：宝鸡市金全鑫物业有限公司

地址：金台区陈仓镇东岭社区金台大道金融广场B座1116室

负责人：景乐

联系电话：18729762766

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、中标通知书，经甲、乙双方协商，达成如下合同条款。

二、服务项目基本情况

1. 项目名称：宝鸡市金台区东仁堡小学物业服务采购项目

2. 服务地点：宝鸡市金台区东仁堡小学

3. 乙方提供服务的受益人为物业使用人，本物业的使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

三、委托管理内容

序号	类别	性别	数量	年龄范围	健康要求	上岗要求	工作时间	上班时限	备注
1	门卫	男性	1	60岁以下	健康，并出具体检报告	爱岗敬业，有责任心，熟悉校园安保值守流程	下午5点30分-次日上午8点10分	12个月（附加冬季取暖4个月热交换站运行管理）	负责夜间校门管控、校园定时巡逻、外来人员登记。夜间巡逻等安全。
2	保洁	女性	1	60岁以下	健康，并出具体检报告	爱岗敬业，踏实肯干，熟悉校园公共区域保洁标准。	早6点30分-下午18点20分	10个月（包含开学前、放假不整月；临时加班；学年度3个假期临时性上班）	负责校区公共走廊、卫生间、操场、校园道路日常清扫、垃圾清运及公共区域卫生保洁。

3	厨师	男性	1	50岁以下	健康，有效期内健康证	熟悉校园职工餐制作规范，有烹饪百人左右能力或三级技术等级烹饪师证。	秋季和春季学期:早6点30分-下午完成当日工作任务	10个月（包含开学前、放假不整月；临时加班；学年度3个假期生活费）	负责职工餐食烹饪、食堂后厨食品安全管控，配合市场监管部门检查。
4	帮厨	女性	2	60岁以下	健康，有效期内健康证	爱岗敬业，熟悉职工食堂各类业务。	秋季和春季学期:早6点30分-下午完成当日工作任务	9个半月（包含开学前、放假不整月；临时加班）	负责食材清洗、餐具消毒、食堂卫生清扫、餐后后厨整理工作。
5	杂工	男	1	65岁以下	健康，并出具体检报告	爱岗敬业，有责任心，踏实肯干，具备基础设施维修能力。	早7点30分-下午18点20分	12个月	负责校园绿植养护、小型设施日常巡检维修、雨雪天气路面积雪积水清理。

四、服务期限

服务期限：2026年9月22日-2027年8月31日（12个月）

五、物业管理费用

1.物业服务费用：163680.00元。（大写：壹拾陆万叁仟陆佰捌拾元整）。

合同价格包含全部费用：人工费（含人员工资、社保、降温费、高温津贴、取暖费、慰问、体检等全部福利待遇）、耗材工具费、管理费、专项物业服务费用、不可预见费、利润、税金等完成本项目物业服务全部工作的一切相关费用。除合同另有约定外，甲方不再支付其他任何费用。若甲方增加合同外服务项目，双方可协商签订补充协议，乙方有权计取对应增加服务费用。

2. 支付方式：甲方凭乙方提供的当期人员工资转账凭证、社保缴纳证明等相关佐证资料，核验服务履约情况无误，且乙方开具有效增值税发票后，甲方按月或按季度完成服务费支付手续。

六、双方权利义务

（一）甲方权利义务

1.代表和维护产权人、使用人的合法权益；

2.监督物业使用人遵守公约；

3. 审定乙方制定的物业管理方案；

4. 检查监督乙方管理工作的执行情况；

5. 审议乙方管理计划、资金使用计划及决算报告；

6. 在合同生效后根据乙方工作需求，免费向乙方提供办公用房（产权仍属甲方）；

7. 负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起3日内向乙方提供；

8. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

9. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育；

10. 甲方可以随时抽查乙方物业计划完成情况及记录资料。

（二）乙方权利义务

1. 根据有关法律、法规、磋商文件及本合同的约定，制定物业管理方案并提交甲方审定；

2. 对物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

3. 对上岗人员按规定进行岗位培训，并对上岗人员定期进行职业道德，操作技能即礼貌礼节等相关培训，端正服务态度，提高服务质量，遵守各项规章制度及工作规范；

4. 负责编制年度服务计划，经双方议定后由乙方组织实施；

5. 乙方服从甲方相关规定，并接受监督；

6. 每年向甲方公布一次维修养护费用收支使用情况；

7. 对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施；

8. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部办公用房及物业管理的全部档案资料；

9. 乙方应本着节约原则，杜绝浪费；

10. 甲方交给乙方的资料等不得作为他用，否则，将追究其法律、经济责任；

11. 乙方自主解决物业工作人员食宿问题；

12. 乙方所有人员在岗期间发生的人身安全及自身突发状况均由乙方负责；

13. 乙方为所有服务期内的在岗人员缴纳人身安全保险。

七、违约责任

1. 因甲方原因使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在不定期限内解决，逾期未解决的乙方有权终止合同。

2. 乙方不能按照管理制度完成管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，经甲方书面函告逾期未整改的，每逾 1 日甲方将扣除乙方 500 元的违约金，并在当月物业管理服务费用中扣除；且因此造成甲方经济损失，由乙方承担；情形严重时，甲方有权终止合同。

3. 乙方应制定质量保证体系，切实做好项目物业管理服务工作，物业人员必须各尽其职，保证符合各项工作质量要求，如安排不当、人员不能到位严重影响甲方正常工作的，且经过甲方书面函告仍未改正的，按 500 元/次给予经济处罚，并在当月物业管理服务费用中扣除。

4. 甲方对乙方提供的物业服务工作进行质量检查、考核。对工作表现差的员工提出更换（包括项目内各级管理员和员工），乙方须于及时调换人员。项目经理必须服从采购单位提出的合理要求。

5. 若甲方无正当理由逾期付款的，每日按照欠付金额的千分之一 向乙方支付逾期付款违约金，因此造成的损失，甲自行承担，且在此期间，甲方按照本合同约定的标准向乙方支付物业服务费。

6. 甲乙双方任何一方无法律依据提前终止合同的违约方应赔偿对方项目总额 5‰的违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

八、监督和管理

1. 政府采购合同履行中，甲方需追加与合同标的相同服务的，

在不改变合同其他条款的前提下，可以与乙方协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

2. 甲乙双方均应自觉配合有关监督管理部门对合同履行情况的监督检查，如实反映情况，提供有关资料；否则，将对有关单位、当事人按照有关规定予以处罚。

九、附则

1. 甲方根据法律法规、磋商文件及合同约定，对乙方进行考核，具体考核内容及标准参照磋商文件执行。考核表由甲方根据磋商文件服务项目需求要求制定下发。

2. 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有相同等效力。

3. 本合同之附件均为合同有效组成部分。在合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。

4. 本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

5. 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

6. 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，协商不成，任何一方均可向甲方所在地人民法院起诉。

7. 合同期满，本合同自然终止，双方如续签合同，应在该合同期满 30 天前向对方提出书面意见。

8. 合同组成

（1）成交通知书

（2）合同文件

十、合同生效及其它

1. 本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商后签订政府采购补充合同，与原合同具有同等法律效力。

2. 本合同一式 陆 份，甲方持 肆 份，乙方持 贰 份，本合同甲、乙双方签字并盖章后生效，合同执行完毕后，自动失效。

本页为签章页，无正文。

甲方	乙方
采购人名称： 宝鸡市金台区东仁堡小学 （盖章）	供应商全称： 宝鸡市金全鑫物业有限公司 （盖章）
地址：宝鸡市金台区瓦厂街66号	地址：金台区陈仓镇东岭社区金台大道金融广场B座1116室
邮编：721000	邮编：721000
法定代表人或被授权代表： （签字或盖章）	法定代表人或被授权代表： （签字或盖章）
电话：2521825	电话：18729762766
日期：2026年9月21日	日期：2026年9月21日