

物业管理服务合同

甲方：咸阳市秦都区文华学校

乙方：陕西智普辰物业管理有限公司

**秦都区文华学校
物业管理服务合同**

甲方： 咸阳市秦都区文华学校

地址： 咸阳市秦都区珠泉路与汉仓路交汇东北侧

法定代表人： 解飞

联系方式： 13092946566

乙方： 陕西智普辰物业管理有限公司

地址： 陕西省咸阳市秦都区玉泉西路秦都花苑 S1 楼 502 室

法定代表人： 赵林虎

联系方式： 19029134298

为确保文华学校物业管理服务工作的顺利开展，明确各方权利与义务，经甲、乙两方友好协商，特订立本协议，共同遵守。

第一章 服务范围

秦都区文华学校物业含：安保、保洁、宿管、维修等，包括设施设备运行维护、日常维修、车场管理、秩序维护、环境保洁、文明建设、公寓管理及校方交办的其他工作。

第二章 服务内容

一、安保服务

1. 负责校内安全保卫工作，维护校园安全稳定。
2. 负责校园门岗 24 小时值班巡查和校门外秩序维护工作，确保校园内外安全稳定、出入有序。
3. 负责夜间安全巡查工作，及时发现并处理安全隐患。
4. 负责进出人员管理，文明接待来访人员，查验学生出入校手续，保障校园人员安全。
5. 配合学校进行消防疏散应急演练、重大活动秩序维护预案、防盗防火应急演练、校园维稳工作预案等安保协防预案的编制与实施，确保各项预案演练科学合理、行之有效，提高校园应急处置能力。

二、保洁部

负责校内公共区域环境卫生的保洁工作，包括综合楼、教学楼、室内外运动场、校区道路、广场、闲置用地、公共区域卫生间、屋面及下水管、地表排水沟道、墙体附属公共设施、地表附属公共设施等公共区域的日常保洁，要求保持校园环境整洁美观。

三、宿舍管理

1. 负责学生宿舍日常管理，包括宿舍分配、入住登记、停退宿手续办理等工作。
2. 负责学生宿舍夜间值班，加强夜间巡查，保障学生人身安全。
3. 负责学生宿舍的日常报修工作，为学生提供良好的居住环境。
4. 制定并执行宿舍管理制度，并监督学生严格遵守。
5. 协调处理宿舍内的矛盾纠纷，保持良好的宿舍秩序。
6. 定期检查宿舍楼的消防设施和安全隐患排查。
7. 及时向学校反馈宿舍内的重要情况和问题。

四、维修服务

1. 负责校园内各种设施设备的日常维修,包括水电气暖管线维修、水电气暖终端维修等,确保校园内各项设施设备正常运行。

2. 负责教学、办公场所及学生宿舍的日常维修,包括课桌椅、门窗、门锁、墙砖、扶手等基础设施维修。

3. 接到维修任务,应做到故障判断准确、保证维修质量、提高工作效率,尽量不影响教育教学秩序,为师生提供方便,同时自觉做好收尾工作,保持维修场地的整洁。

4. 定期检查水、电、门、窗等公共设施的完好情况,发现有损坏应立即上报主管部门,并及时安排维修。

五、其他

乙方严格按照国家、地方及甲方防疫管理要求,落实公共区域每日消杀、通风、生活垃圾规范处置等工作;发现疑似传染病情况第一时间上报甲方。

第三章 运作方式

一、学校物业管理

甲方后勤服务中心负责物业管理并提供办公房屋、设施设备、劳动工具、易耗品、垃圾清运公司等,乙方提供人力保障及服务。甲方不提供乙方员工宿舍,员工住宿由乙方自行解决。

二、物业服务团队管理

乙方负责物业团队的组建、培训、管理，确保团队成员具备专业素质和服务能力，为甲方提供专业规范的服务、干净温馨的环境、舒服便捷的体验。

三、安全事故及劳务纠纷

因甲方指令错误和设备缺陷等过错引发安全事故、人身或财产损失的，由甲方根据过错程度承担相应责任；因乙方管理不当、违规操作、履职失职等乙方过错引发事故的，由乙方承担全部经济、法律责任。

乙方须严格遵守《劳动法》《劳动合同法》，按时足额支付劳动报酬（不低于咸阳市现行最低工资标准），乙方依法参保并购置相关保险，相关事故责任由乙方自行承担。

四、超出协议范围的服务

甲方要求乙方提供超出协议约定范围的服务，双方可协商费用，对应费用随当季度服务费同步结算或另行签署协议。经协商一致另行签订补充协议，注明服务内容、服务期限、费用标准及支付方式。

第四章 人员配置

项目人员总配置 19 人，其中项目经理 1 人，安保员 2 人，保洁员 8 人，工程维修 2 人，宿管 6 人。甲方要求增加岗位人员的，另行核算服务费用。

要求：身体健康，吃苦耐劳，具有符合岗位的相关工作能力且心理健康，思想端正，举止文明；拥有良好的品德修养，热爱本职工作，关心学生，具有一定的管理能力和良好的服务态度。

乙方不得擅自减少岗位人员、降低服务标准。

第五章 协议约定及支付方式

一、协议有效期

甲方和乙方约定物业管理服务期不超过3年（从中标年份算起，合同1年一签，合同到期前60日，甲方根据每月考核结果及年终考核通过情况，决定是否与乙方续签合同（逾期不出示考核结果的，视为考核通过），如甲方不续签合同，应出具书面决定并附上依据（若预算调整、重新招标、项目取消等客观原因不续签，可仅出具不续签书面通知，无需附带依据），乙方如无意续签应提前60日书面告知甲方。本合同到期后，若双方暂未完成续约或新物业服务单位未进场，乙方须按照原合同标准继续提供服务不低于30日，过渡期服务费按原标准执行，保障校园服务连续。

合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响（以中标价格为准）。即自2026年6月11日至2027年6月10日。

二、服务费用

服务总费用为934896.00元/年（大写：玖拾叁万肆仟捌佰玖拾陆元）。

本项目为财政资金支付的政府采购项目，乙方的物业费收支、人员配置、服务台账、服务履行情况等公开义务，需实时接受甲方及财政、审计部门监督检查。

三、费用支付

甲方按照协议约定及时向乙方每季度结算一次物业服务费，确保

乙方服务工作的正常开展。

四、考核、结算方式

甲方按月考核，按季度支付，甲方于每个月结束后进行验收，服务验收合格后，乙方次月5个工作日内向甲方提交开具的增值税普通发票（含税价），并填写资金申请单等手续资料，甲方于见票之日起15个工作日内以银行转账的方式将服务费转入乙方指定账户（按季度末，当月算）。

五、收款账户信息

账户名称：陕西智普辰物业管理有限公司

账 号：2604020609200343048

开 户 行：中国工商银行股份有限公司咸阳人民西路支行

第六章 甲方权利和义务

一、甲方有权监督乙方管理服务工作的实施及各项制度的执行情况，并就管理服务中存在的问题向乙方提出合理的意见和建议，促进乙方服务工作的改进与提升。

二、乙方在服务过程中因管理不善或操作不当等自身原因或违反《物业管理条例》等法律法规造成的安全事故和责任事故，均由乙方承担所有赔偿和相关责任，如因此对甲方造成任何损失或致使甲方承担任何责任的，甲方有权向乙方全额追偿和追究相应责任，且甲方有权单方面解除本合同。

三、因乙方不能及时履行本合同约定的物业服务内容对甲方造成不良影响和经济损失的，甲方需出具书面整改意见，明确整改事项、

要求及整改时限。乙方如有异议，可在 3 个工作日内向甲方提出书面申诉，甲方复核后出具最终意见。乙方最终逾期 14 日以上拒不整改且造成不良影响的，甲方有权单方终止合同，乙方同时承担相应的法律和经济责任。

四、甲方应协调处理由乙方请求协助的物业管理过程中出现的矛盾纠纷，维护校园和谐稳定。

五、在甲方没有书面同意的情况下，乙方若中途停止服务，不能履行合同给甲方造成损失的，甲方有权终止合同。

六、如乙方有违反法律法规和规章制度的行为或其他造成恶劣影响的行为，甲方有权责令整改并向上级主管部门报备解除合同，并要求乙方赔偿相关损失及承担相关法律责任。

七、法律法规及相关政策中需要由甲方承担的其他责任。

第七章 乙方权利和义务

一、乙方应从甲方管理目标定位要求出发，制订甲方物业管理各项规章制度和考核制度，有效地开展各项管理服务工作的规范化、制度化。

二、乙方保证从事本物业管理项目的人员具备应有的资质要求，定期组织培训，提高人员专业素质和服务水平，为甲方提供优质服务。乙方工作人员严禁有体罚、讥讽等侵害学生权益的行为，违者立即解聘并追究法律责任。

三、乙方负责甲方委托协议责任内的日常管理服务应尽事务，积极做好甲方机动相关事务的配合工作，确保各项服务工作的顺利开展。

四、乙方有权依照法律法规、本协议范畴和甲方的有关规定，对违规违章行为进行协调和处理，维护校园正常秩序。

五、乙方接受政府主管部门和甲方的监督、指导，不断改进工作方法，提高服务质量。

六、乙方应建立甲方的物业管理档案，并负责及时记载有关变更事项，确保档案资料的完整性和准确性。

七、乙方积极配合甲方开展人文宣传活动并做好各项服务工作，营造良好的校园文化氛围。

八、本协议终止时，乙方须向甲方移交相关财产和物业管理档案数据，确保工作的顺利交接。

九、乙方应积极参加甲方主持召开的有关工作会议，听取甲方对日常管理服务的意见反馈，共同分析和解决工作中存在的问题，按照甲方的要求，按时、保质保量地完成工作任务，提供优质服务，提高师生满意度。

十、乙方不得将本合同项下全部或部分物业服务整体转包、违法分包给第三方；确需委托第三方专业机构的，须提前书面征得甲方同意，且乙方对第三方服务成果承担全部连带责任。若违规转包、分包，甲方有权单方解除合同。

十一、法律法规及相关政策中需要由乙方承担的其他责任。

第八章 违约责任

一、甲方原因导致未完成管理目标或经济损失

如因甲方原因，使乙方未完成管理目标造成乙方直接经济损失的，甲方应承担相应赔偿责任。

二、乙方未完成协议责任或履行职责失误

如因乙方原因未完成甲方交办任务或未按本协议有关规定履行职责，导致甲方经济损失和承担相关责任的，甲方有权根据本协议约定，要求乙方承担相关责任并赔偿经济损失（以专业单位鉴定为准），乙方应积极履行赔偿义务，弥补甲方损失。

三、不可抗力因素

本协议执行期间，如遇不可抗力的因素（如国家重大政策调整、自然灾害等），导致协议无法履行，双方免责，但应及时沟通协商，共同应对不可抗力带来的影响，寻求合理的解决方案。

第九章 协议更改、补充与终止

一、经双方协商一致，可对本协议有关条款进行更改或补充，以书面形式签订补充协议为准，与本协议具有同等法律效力。

二、本协议附件经双方确认盖章后，具有同等效力。

三、协议规定的合约期满，本协议自然终止。如任何一方不再计划续约，应在本协议期满 60 日前向对方提出书面意见。

四、本协议履行过程中发生争议，双方友好协商解决；协商、调解不成的，任何一方均可向甲方所在地（咸阳市秦都区）人民法院提起诉讼。

五、本协议一式陆份，甲、乙两方各执贰份，报备至咸阳市秦都区财政局采购科所需贰份，以上均具有同等法律效力。



六、本协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）： 1172
法定代表人或委托代理人（签字）：
签订日期：2026年6月11日

乙方（盖章）：
法定代表人或委托代理人（签字）：李芳芳
签订日期：2026年6月11日