榆林市教育示范性综合实践基地
物业管理委托合同

甲方（委托方）：榆林市教育示范性综合实践基地

乙方（受托方）：陕西跃进全宇物业服务有限公司

年　度：2026 年 9 月 1 日— 2027 年 9 月 1 日

榆林市教育示范性综合实践基地
物业管理委托合同

甲方（委托方）：榆林市教育示范性综合实践基地

乙方（受托方）：陕西跃进全宇物业服务有限公司

为了加强基地物业管理，保证基地师生实践活动、准军事化训练、研学旅行、教师教科研等活动的有序进行，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致基础上，签订本协议，以供双方遵守。

一、委托管理的范围

1.全基地校园的绿化、美化、亮化、净化工作。

2.学生公寓、体育馆、艺术楼、多功能厅（礼堂、餐厅）、真人CS场地、田径场、篮球场、浴室、锅炉房、应急发电机房、旧车库及库房、实践楼1、实践楼2、主题教育馆（一）、主题教育馆（二）、1号楼、2号楼、体能拓展训练场、停车棚A区、B区、C区以及校园所有水厕等。

3. 校园门房保卫及校园巡逻。

二、委托管理的具体工作内容

1.公共环境、公共场所、各个会议室的保洁服务和管理工作。

2.公共设施、设备的维修、保养、运行和管理工作。

3.水、电、暖、气的维修管理与服务工作。

4.节能工作。

5.饮用水供应及楼顶水箱清理工作。

6.基地领导办公室的保洁工作。

7.基地人防工程的管理工作。

8.布置各种会场、调整库房的工作等

9.院内所有楼顶、房顶的积水和杂物清理。

10.燃气锅炉供暖、供热水前的保养、水质检测和洗浴工作。

11.喷泉的管理与保养。

12.承担甲方大型活动会场布置及重大节日的花卉摆放等工作。

13.校园门房保卫及校园巡逻。

14.甲方需要委托的其它工作。

三、委托管理服务的标准

乙方应按以下标准实现物业管理目标。

（一）基地绿化美化工作

1.做到三季有花，四季常青。

2.按不同季节的养护要求对花卉苗木进行养护，并做到：树灌木完整，长势茂盛，无枯枝死杈，无病虫害，树木无钉枪捆绑；绿篱、绿地无杂草、杂物，无堆物料。

3.绿地、各种树木的种植和调整工作应本着美观合理的

原则进行规划管理。对各种古树应重点保护，防止损伤和坏死。

4.院内的建筑物能进行立体绿化的，应进行立体绿化。

5.绿地微喷面积应达到总面积的80%以上，树木浇水应有计量。

（二）环境卫生工作

1.道路环境应整洁。清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。

2.阴井、排水设施应通畅，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂物。各井口盖完好，化粪池应定期清理，无粪便外溢。

3.卫生间应保持干净整洁，无异味、无蚊蝇、无粪便、无污水外溢。

4.垃圾箱、垃圾桶应保持无蛆、无蝇，四壁清洁，地面和周围无堆放垃圾，应封闭上盖。

5.院内垃圾应日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。垃圾箱及果皮箱应经常清洁，周围地面无杂物污渍。

6.建筑物内外无乱写、乱划、乱粘贴，无残标；公共设施、牌匾、路标、雕塑、亭廊、石桌椅应定期擦拭，保持清洁。

7.基地主要干道的地面卫生应在每日早晨职工上班以前清扫完毕。公共场所应定期清扫，保持清洁。

8.道路、地面不得直接搅拌水泥沙浆。

9.门前三包工作应符合门前三包的标准和要求。

10.冬天应及时清理院内主要干道的积雪，关键的地方铺设地毯，保证道路通畅和安全。如洒盐水除雪，不得将积雪清扫堆放到绿篱和绿地内。

11.根据节假日的要求及时挂收国旗、彩旗、灯笼。

12.垃圾运到政府指定的垃圾场，所产生的费用由乙方负责。

（三）实践楼教师休息室卫生工作

1.实践楼教师休息室的地面清洁、四壁洁白、墙裙无污渍、桌椅摆放整齐、桌内外无杂物灰尘。卫生工作应在每日上、下午上课前清扫完毕，同时课前开门、课后锁门。（特殊情况除外）。

2.应保持实践楼教室外地面清洁、四壁洁白、墙裙完好无污渍、教室门及门梁干净无尘。

（四）公共场所维护工作

1.各楼道（包括北院、小院）地面清洁、门窗、玻璃、纱窗、小五金齐全完好，墙裙、楼道灯的照明完好率及满意率应在98%以上。

2.电梯间应干净、整洁、明亮。

3.要保证全院正常供水、供电、供暖工作。水、电、暖设备齐全，服务维修及时到位，设备完好率应在98%以上。

4.水、电、暖维修人员应24小时值班。要制定应急处

置方案。确保服务安全、到位、及时。

5.节能措施得力，杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴漏现象。

6.按规定做好饮用水箱的卫生防疫和日常管理工作，要定期进行检查、检测，确保饮用水安全。

7.按要求供应全院饮用水和洗浴。对学生公寓茶浴炉房要制定卫生安全工作制度，确保正常供水和安全。对浴室内卫生、各种设施应及时检修，杜绝发生事故。

8.按要求对院内人防工程进行检查，防止发生意外事故。

（五）学生公寓的管理及服务工作

要求学生公寓的管理人员、服务人员要有较高的素养、学历，丰富的管理经验，搞好床品的摆放、洗护。宿舍内的设施要经常维修和保养，时时排查安全隐患、搞好宿舍的卫生和宿舍安全工作。

每周一科学安排学生的入住，每周五，组织学生有序退房、交接财产。平时要配合德育处搞好学生公寓文明宿舍的日评比工作。

前来实践师生的床品每周洗涤、保养一次，军训师生的床品、军训服每期洗涤、保养一次。

女生公寓的管理与服务人员必须是女同志。

（六）门房保卫服务工作

1、负责学校的安全保卫和秩序维护。熟悉办公区域环

境，了解周边情况，做好巡逻检查工作。

2、负责校内停车场车辆管理工作，确保职工自驾车辆、自行车、电动车及外来车辆在指定区域有序停放。

3、负责来访人员的出入管理，凡来访人员，须填写来访登记单方可放行。负责视频监控设备的日常监控监管，不得擅自泄漏视频信息。

4、负责消防设备设施的日常使用，定期检查和维护消防设备，能熟练使用灭火器、消火栓等设备，具有火灾发生时的应急反应和处置能力。

5、按时交接班，认真填写交接班记录。值夜班人员要保持清醒，值班时无关人员不能进校，及时关闭大门。对于办公楼内加班人员，做到大门随到随开。每日 19 点以后，须每 2 小时对校园规定区域进行巡查，对学校的水、电、门灯等巡查并做好记录。做好其它临时交办的工作任务。

四、甲方的权利与义务

（一）甲方的权利

1.对基地内的一切公共设施及设备享有所有权，产生大型维修由甲方承担，乙方配合。

2.有权利对乙方的管理与服务工作进行查询以及质疑。

3.有权利制定基地绿化、美化、亮化及设施的更新改造计划。

4.有权利了解并掌握乙方经费运行情况，并对其违反财

务规定的行为提出意见。

5.有权利根据乙方完成物业服务及管理的优劣向乙方提出奖励或处罚意见。

（二）甲方的义务

1.按照合同约定每三个月支付一次服务费。

2.须给乙方提供物业办公室一间、男生公寓楼楼管值班室一间、库房一间、共用会议室一间，女生公寓楼楼管值班室一间、女生公寓楼管值班人员休息室一间。

3.须给乙方提供钉钉考勤机一台，并做好乙方员工考勤的后台统计和管理工作。

六、乙方的权利与义务

（一）乙方的权利

1.有权利对基地的绿化、美化、亮化等维修工作提出的合理化建议。

2.有权根据本合同约定要求甲方支付物业管理服务费。

（二）乙方的义务

1.按照国家级示范基地以及甲方的要求内容保质保量地完成物业管理与服务工作。

2.不得擅自占用或改变基地内的公共设施及地面的使用功能，如需要改变应获得甲方的同意。

3.应定期向甲方汇报工作情况。

4.应执行甲方提出的合理化整改意见。

5.未经甲方同意不得将本物业管理内容和责任转移给第三方。

6.按照甲方的要求提供物业经理证书、天然气锅炉司炉工证书、电工证书、绿化工证书、电梯操作证书、消防设施操作员证书的原件及从业人员的身份证复印件、健康证原件、以及人员岗位明细表一份。

7.应做好员工的岗前培训，待疫情防控解除后，来基地报到上班。

9.应在服务期的第四个月月初，给甲方提供前三个月的物业管理服务费的增值税发票及人员岗位清单。

10.应分组定期向甲方总务处相关工作人员以微信的方式上传物业管理和服务过程照片。

11.应在合同签订后7日内，制定学生公寓详细的管理和服务方案以及对突发事件的应急处置预案，并获得甲方同意。

12.应建立并保存详细的物业管理人员及事项的档案资料。

七、对物业管理和服务的评价

每周五在学生实践活动闭营仪式前，教研室负责采用问卷调查的形式对实践活动全方位评价，对学生提出的合理要求及时整改，学生的满意率不高现象由物业经理有针对的调研问题原因，并及时的召集有关人员开会应对。连续两次不

合格终止合同。

八、特别说明

根据甲、乙双方的第一次座谈及乙方拟定的物业管理服务合同条款，双方在签合同之前甲方特做以下说明：

1.甲方不给乙方供应一日三餐。

2.关于水、电、暖的维修，甲方只负责材料费，其它费用由乙方负责。

3.垃圾清运费用、化粪池清仓费用由乙方负责。

4.学生公寓床品、窗帘的洗护费用，学生军训服的洗护费用、其它地方窗帘的洗护费用乙方负责联系洗护厂家和报价，由甲乙双方共同确认，核定合理市场价格，费用由甲方见票支付，

5.学生公寓因隐患排查未到位，导致的安全事故乙方负全部责任。

6.学生公寓管理人员、服务人员必须要有丰富服务经验以及学生管理经验，如果没有这两方面的经验，必须做好充分的岗前培训。

九、验收条款

甲方每三个月，由分管物业的负责人对乙方的服务内容组织相关人员不定期抽查三次，结合值周组、实践学生问卷调查、教职员工反馈、日常整改时效性等因素对物业给出评价验收报告及物业服务费用支付。

十、违约责任

1.乙方违反本合同所规定的内容或未达到的服务标准，或师生员工反映强烈且不能及时解决的，甲方要求乙方在一定期限内改正，如逾期不改，甲方有权终止本合同，另行安排其它物业管理机构替代，并且乙方应按照年物业管理服务费的5%计算违约金，并承担因此给甲方造成的经济损失。

2.如果学生对学生公寓的物业管理和服务的满意率低于80%，甲方有权立即终止本合同，另行安排其它物业管理机构替代。

3.乙方因水、电、暖、气维修不及时造成的次生损失由乙方要加倍赔偿甲方。

十一、付款事项及方式

2. 1.合同总价：小写：1665987.00元；大写：壹佰陆拾陆万伍仟玖佰捌拾柒元整，此项目服务费用包含人员工资、工装、福利及意外和工伤保险费用、洗护费等。支付方式：银行转账，根据物业合同按三个月一支付，开票支付付款。（合同总价为一次性包干价，不受市场价格变化因素的影响。）

3.服务地点：榆林市榆阳区东沙育才路 2 号榆林市教育示范性综合实践基地。

4. 服务期：服务期一年

5. 甲方按根据物业合同按三个月一支付付款。

乙方名称：陕西跃进全宇物业服务有限公司

开 户 行：交通银行股份有限公司榆林肤施路支行

开户账号：612899991013000457208

十二、其它

1.本合同未尽事宜由双方协商解决，并以书面形式签定补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

2.合同一式七份，采购人两份，成交供应商、市采购中心各执一份，政府采购监管机构备案一份，成交供应商办理结算两份。经双方法定代表人或授权委托人签字盖章后生效。

甲方（盖章）

甲方法定代表人或授权委托人（签字）

2026年8月18日

手机号：13992232585

乙方（盖章）

乙方法定代表人或授权委托人（签字）

2026年8月18日

手机号：18591217199

乙方名称：陕西跃进全宇物业服务有限公司

开户行：交通银行股份有限公司榆林肤施路支行

开户账号：612899991013000457208