物业服务合同

甲方：吴堡中学

乙方：吴堡县祥睿物业管理有限公司

签订时间：2026、10、11

签订地点：吴堡中学

甲方 ：吴堡中学

统一社会信用代码：12610829436840254Q

地址：吴堡县宋家川社区杨家店新区崇文路 1 号

法定代表人/负责人：吕晓兵

乙方 ：吴堡县祥睿物业管理有限公司

统一社会信用代码：91610829MA70BKTX9L

地址：陕西省榆林市吴堡县宋家川镇小桥沟

法定代表人：李治勇

为满足甲方正常办公需求，保障吴堡中学安全、卫生、秩序及设施设备正常运行，为全体师生提供安全、整洁、舒适的教学生活环境，依据《中华人民共和国民法典》 及校园安全管理相关规定，甲乙双方本着平等自愿、公平诚信、权责统一的原则，经友好协商，订立本合同，双方共同遵照执行。

第一条 服务项目及服务地址

1. 服务地址：吴堡中学 校区全域（含教学楼、活动室、周转房、食堂外围公共区域、操场、楼道、卫生间、 门卫室、 公共通道、储物公共区域等所有校区公共区域）。

2. 服务范围：校区公共秩序安保、环境卫生保洁、日常消杀防疫、公共设施设备基础运维、绿化养护、垃圾清运、校园日常后勤辅助服务，不含校内部教学、食堂后厨、教职工私人区域专属服务。

第二条 合同服务期限

1. 本合同服务期限自 2026 年 年 10 月 11 日起至 2027 年 10 月 10 日止。

2. 合同期满前 30 日，甲乙双方可协商续约事宜。双方达成一致的，另行签订新合同；未达成续约的，本合同到期自动终止，乙方需配合完成全部交接工作。

3. 本合同无自动续约条款，任何口头约定续约均无效。

第三条 服务标准与具体内容

乙方需严格遵守校区安全管理制度、卫生防疫规范、校园后勤管理规定，适配校区特殊场景，落实以下全部服务内容，达到国家及行业校园物业服务标准。

一、安全安保服务

1. 配备专职安保人员，实行 24 小时在岗值守，做好巡查记录，及时排查安全隐患。

2. 严格落实校校门禁管理制度，严控外来人员、车辆进入校区，所有访客必须经甲方工作人员确认、登记后方可入校；禁止无关人员、商贩、闲散人员进入校园。

3. 上下学高峰期定岗值守，维护校门口及校区内秩序，疏导人流车流，保障学生进出安全，杜绝拥挤、冲撞等安全事故。

4. 配合甲方开展校园安全演练、反恐防暴工作，妥善处置校区突发纠纷、意外情况，重大安全事件第一时间上报甲方及相关部门。

5. 妥善保管校区公共监控影像资料，严格保密，不得私自调取、传播、外泄，遵守未成年人信息保护相关规定。

二、保洁卫生服务

1. 日常保洁：每日对校区公共楼道、走廊、卫生间、操场、门卫室、公共活动室、楼梯扶手、窗台、地面进行全面清扫、擦拭，全天保持无垃圾、无积水、无污渍、无异味。

2. 深度清洁：每周对公共区域门窗、墙面、墙角、垃圾桶、公共置物设施进行深度清洁；定期清理楼顶、排水沟、绿化带杂物，杜绝卫生死角。

3. 卫生间管理：定时清扫、冲洗、消毒，保持干爽整洁，及时

补充清洁耗材，杜绝异味、积水、蚊虫滋生。

4. 垃圾处理：校区垃圾分类收集、密闭存放，每日定时清运，做到日产日清，垃圾桶定期清洗消毒，无垃圾堆积、无异味扩散。

三、消杀防疫服务

1. 严格适配校区学生群体特点，定期开展全域消杀工作，每周不少于 2 次全园消杀，春秋传染病高发期每日消杀。

2. 消杀范围覆盖校区所有公共区域、卫生间、楼道、操场、绿化带、垃圾存放点，使用符合场所标准的安全消杀药剂，杜绝刺激性、有毒有害药剂。

3. 消杀作业避开学生在校活动时间，作业后做好通风处理，建立消杀台账，记录消杀时间、区域、药剂、操作人员，接受甲方核查。

4. 配合甲方完成传染病预防、蚊虫鼠蚁消杀工作，杜绝园区蚊虫、老鼠、蟑螂等四害滋生。

四、设施设备运维服务

1. 负责校区公共水电设施、照明设备、门窗、门锁、护栏、公共桌椅等简易设施的日常巡检、小型维修、保养。

2. 每日巡查公共设施运行状态，发现漏水、漏电、设备损坏、

设施松动等问题，第一时间处理，无法当场修复的立即书面上报甲方，跟踪整改进度。

3. 配合甲方对接专业维修单位，协助完成大型设备、特种设备的检修、维保工作。

4. 节约水电资源，杜绝公共区域长明灯、长流水，做好校区节能管理。

五、绿化养护服务

1. 负责校区公共绿植、草坪、景观花木的日常养护，定期浇水、除草、修剪、松土。

2. 及时清理枯死绿植、落叶、杂草，保持绿化区域整洁美观。

3. 绿植施肥、养护避开幼儿活动时段，使用安全肥料，杜绝幼儿接触危险。

4. 保护校区绿化植被，禁止随意踩踏、损毁，发现损坏及时修复、补植。

六、其他辅助服务

1. 配合甲方完成校园活动、节庆活动、检查督导的后勤保障、场地整理、秩序维护工作。

2. 服从甲方合理的日常后勤调度，协助完成校区物资搬运、场

地整理等辅助工作。

3. 严格遵守校区作息制度，服务过程轻声作业，不影响正常教学秩序。

第四条 甲方权利与义务

1. 甲方有权对乙方物业服务全过程进行监督、检查、考核，对不符合服务标准的行为，有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，有权追责、扣除相应服务费用。

2. 甲方负责制定校园后勤、安全、卫生管理制度，向乙方明确服务标准、工作规范及禁忌要求。

3. 甲方为乙方提供必要的工作场地、水电基础条件。

4. 甲方按时足额向乙方支付物业服务费用。

5. 甲方及时告知乙方校区教学安排、活动计划、放假时间，便于乙方调整服务工作。

6. 甲方配合乙方开展安全排查、设施检修、消杀养护等工作，及时处理乙方上报的重大问题。

7. 甲方有权要求乙方更换服务态度差、履职不到位、存在安全隐患的工作人员。

第五条 乙方权利与义务

1. 乙方有权按照合同约定，按时足额收取物业服务费用。

2. 乙方所有工作人员必须持证上岗、统一着装、仪容整洁、文明服务，无违法犯罪记录、无不良从业记录，适配校园工作要求。

3. 乙方工作人员必须严格遵守学校规章制度，尊重师生，文明履职，严禁与师生发生争执、冲突，严禁体罚、呵斥幼儿，严禁私自进入教学专属区域、翻看园区及师生私人物品。

4. 乙方严格落实校园安全责任，若因乙方履职不到位、操作不当、管理疏忽造成园区财产损失、师生人身伤害、安全事故的，由乙方承担全部赔偿责任及法律责任。

5. 乙方定期参加甲方后勤工作例会，按月向甲方汇报物业服务工作，主动接受甲方监督整改。

6. 乙方不得擅自改变校区公共区域用途，不得私自占用、转租校区公共设施及场地，不得利用校区资源开展经营性活动。

7. 乙方负责其工作人员的工资、保险、安全、管理等全部事宜，乙方工作人员属于乙方独立用工，与甲方无劳动关系，工作期间发生的工伤、纠纷、意外事故，全部由乙方自行承担。

8. 乙方建立完整的工作台账（巡查记录、消杀记录、保洁记录、维修记录），随时接受甲方及主管部门检查。

9. 合同终止后，乙方必须无条件配合甲方完成人员、物资、工作交接，完好移交所有工作资料及校区公共设施。

第六条 服务费用及支付方式

1. 合同总价：本项目物业服务费用人民币 932900 元（大写：玖拾叁万贰仟玖佰元整元） 本价格包含人工、保洁、消毒、 工具耗材、税费、人员社保等所有费用，甲方无需额外支付其他费用。

2. 支付方式：采用分期付款的方式支付，项目中标合同签订后支付 40%物业服务费，6 个月后根据服务质量支付剩余费用。每次支付物业管理服务费，乙方必须提供等额正规税务发票，否则拒付。

第七条 违约责任

1. 甲方逾期支付服务费用的，每逾期一日，按应付未付金额的 0.05%向乙方支付违约金。

2. 乙方服务质量不达标、未按合同约定履职，甲方有权责令限期整改。

3. 因乙方管理失职造成校区财物损毁、丢失，或造成师生人身损害、校园安全事故、卫生防疫事故的，乙方需全额赔偿甲方全部损失，并承担相应法律责任。

4. 乙方擅自停止服务、擅自撤岗、无故缺勤的，造成校园秩序混乱、安全隐患的，甲方有权解除合同并追责。

5. 任何一方单方无故提前终止合同的，需提前 30 日书面通知对方，并向对方支付合同总金额 10%的违约金。

第八条 保密与特殊约定

1. 乙方及工作人员对学校师生信息、校园监控资料、内部管理信息严格保密，不得泄露、传播、外传，合同终止后保密责任持续有效。

2. 乙方严禁工作人员在校区内吸烟、饮酒、闲聊、玩手机脱岗，严禁从事任何影响校园教学、危害幼儿安全的行为。

3. 乙方所有上岗人员需经过健康体检，持有效健康证上岗，无传染性疾病，适配校园服务岗位要求。

第九条 不可抗力

因地震、台风、暴雨、疫情管控、政府政策调整等不可抗力因素导致本合同无法正常履行的，双方互不承担违约责任，根据实际情况协商顺延服务期限或调整服务内容。

第十条 争议解决

本合同履行过程中发生的争议，甲乙双方优先友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十一条 合同生效及其他

1. 本合同未尽事宜，甲乙双方可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同一式两份，甲乙双方各执一份，自双方签字盖章之日起生效，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人/负责人（签字）：

日期：2026 年 10 月 11 日

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

日期：2026 年 10 月 11 日