合同编号：

物业管理服务合同

甲方：吴堡县第二中学

乙方：吴堡县鼎泰物业管理有限公司

物业管理服务合同

甲方（行政机关）：吴堡县第二中学

乙方（物业企业）：吴堡县鼎泰物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《公共机构节能条例》等法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经协商一致，就以下物业管理服务事项达成协议。

第一条 物业基本情况

物业名称：吴堡县第二中学餐饮及后勤管理服务项目（以下简称本物业）

物业类型：餐饮及后勤管理服务

坐落位置：吴堡县宋家川镇文化路4号

占地面积：53304平方米

第二条 物业管理范围

本项目物业管理服务范围、具体服务事项、服务标准按照本项目招标文件、中标投标文件约定执行，前述文件作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。具体服务场地界限以甲方现场实际划定区域为准。

第三条 日常管理服务职责和要求

（一）建筑物管理

做好建筑物的检查和维修保养工作，使建筑物公共部位处于完好状态，防止各种对建筑物侵蚀、损害行为的发生。

（二）设备设施管理

按照各设备设施的使用规范，做好日常养护工作。负责设备设施的日常操作以及照明、给排水等日常工作。

（三）公共环境管理

物业区域内公共部位的清扫、保洁、垃圾清运等。

（四）能源管理

定期做好对电、水、燃气能耗的统计、分析工作，在甲方的指导下努力开展节

能工作，制定节能措施并不断挖掘潜力，提高能源使用效率。

（五）其他后勤保障服务

根据合同约定为甲方提供餐饮、保洁、绿化、供暖等服务及甲乙双方协商约定的突击性、临时性任务。

以上各项管理服务内容或延伸服务内容可根据甲方需求，另行增加相关内容和具体质量标准。

第四条 管理服务期限

本项目一招三年，总服务周期上限 3 年，采取一年一签方式。首期合同期限自2026年9月1日至2027年8月31日。每年度合同到期前甲方组织年度考核，考核合格方可续签下一年合同；考核不合格，甲方有权不予续签。累计服务年限最长不超过 3 年。

第五条 管理服务的质量标准及考核（考核办法见附件）

乙方应在本合同履行期限内，对本物业的管理服务达到甲方在招标书中提出的、乙方在投标书中承诺的以及在管理服务方案中具体表明的质量标准。

实行月度绩效考核，每季度物业服务当期结算金额根据当期绩效考核结果确定，剩余留存款项待合同期满统一清算。

第六条 管理服务费用及支付方式

（一）本物业的管理服务费用按采购中标价 **1479600**元/年，大写人民币壹佰肆拾柒万玖仟陆佰元整 。

（二）支付方式：

双方约定物业管理服务费按每季支付，乙方开具相应的发票，甲方收到票据3日内支付。

（三）结算方式：

对公转账

物业服务费用根据财政资金落实情况按季度支付，每季度支付当期合同价款的90%；服务周期届满后，甲方结合物业服务月度考核结果结清剩余款项。

本合同履行期间，若因政府政策性调价、最低工资标准、社会保险缴费基数调整、新增社保缴费项目、物价大幅上涨、物业岗位配置变动等情形，造成物业服务成本

明显增加或减少的，经甲乙双方协商一致，可签订补充协议相应调整物业服务收费标准。

第七条 双方的权利义务

（一）甲方的权利义务

1.有权审定乙方编制的管理服务方案、人员配置方案、费用预算。

2.有权对乙方管理服务的质量进行监督，对不符合质量标准的管理服务有权建议整改，对不称职人员可以要求乙方更换。

3.为乙方的管理服务提供必要的工作条件及所必需的相关资料，包括办公用房、设备工具库房（含相关工具、物料）、员工更衣及休息场所等设施和涉及本物业管理服务所需的验收图纸、资料等。为乙方的物业管理服务提供相应的协助和配合。

4.按合同约定的费用及支付方式，按时支付物业管理服务费。

5.按法律规定或经双方商定由甲方承担的其他责任和义务。

（二）乙方的权利义务

1.应根据法律、法规的规定及本合同约定，编制物业管理服务方案、人员配置方案和费用预算，报送甲方审定。

2.保证从事本物业管理项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质要求。如需调整管理人员及技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应作出相应调整。

3.对管理服务涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容，可另行委托第三方承担，但应及时报甲方备案。委托的工作内容仅限于分项内容，整体管理服务项目不得转让给第三方。

4.合同终止时，在约定时间内向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料；所有移交的内容都应有清单并由双方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

5.按法律规定或经双方商定应由乙方承担的其他责任和义务。

第八条 违约责任

（一）乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方达到管理服务质量标准后，甲方应支付相应的管理服

务费用。

（二）乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，给甲方造成损失的，甲方可要求乙方按实赔偿；因乙方管理服务质量问题导致甲方无法实现合同目的，甲方有权单方解除合同。

（三）因乙方原因导致用电、用水、燃气、食品、人员、失窃等方面出现安全事件的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方赔偿相关损失，并追究相关责任。

第九条人员规模变动（不可控因素）处置约定

办学期间如因各类客观因素造成在校人员规模变动，双方以招标文件服务及费用参考依据，人员发生较大变化时可结合实际运营成本协商调整服务配置与费用，小幅变动则维持原有服务及费用不变；突发情形下乙方服从甲方调度据实结算，双方均不得随意减损服务或扣减费用。

第十条合同生效

本合同签订后经双方签字、盖章后生效。本合同一式_肆_份，双方各执_两_份。

甲方：吴堡县第二中学　　乙 方：吴堡县鼎泰物业管理有限公司

法定代表人或代理人：　　法定代表人或代理人：

签订时间：2026 年 8 月 19 日