西安沣东第三小学2026年物业管理服务采购项目

物业服务合同

甲方：【西安沣东第三小学】

乙方：【陕西铭锐物业管理有限公司】

西安沣东第三小学2026年物业管理服务采购项目物业服务合同

甲方：西安沣东第三小学　　乙方：陕西铭锐物业管理有限公司

依据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》，甲方通过陕西中技招标有限公司组织的竞争性磋商，采购西安沣东第三小学2026年物业管理服务采购项目(项目编号：SZJ2026-SN-QC-ZG-FW-0758)，并接受了乙方以价格 318170元/年(叁拾壹万捌仟壹佰柒拾元整)提供的服务，就西安沣东第三小学物业服务事宜达成一致，签定本合同。

第一条　项目基本情况

一、物业类型：校园物业

二、坐落位置：西安市丰产路西段 72 号

第二条　双方约定的物业服务包括以下内容

一、门卫管理：

1．监守岗位确保24小时有人值班，信息畅通，把好学校第一道关口，即学校大门，外来客人先询问登记、报纸杂志接收、秩序维护等工作。

2．搞好门前的卫生工作，严禁外部垃圾进入校园。

3．若有紧急公事或遇到突发事件，应及时向有关领导汇报，不得延误。

二、夜巡人员：

值班人员每天晚上八点至早上七点进行校园安全巡查以及监控巡查，保护校园资产。

1．值班人员必须具有高度的责任心，坚守岗位，认真负责地完成安全防范视屏监控任务。认真学习、刻苦钻研业务技术，熟悉监控系统的设备、线路、控制等情况，熟悉各监控点的布局及其监控范围，熟悉重点监控点、重点监控区域，能熟练操作、维护保养设备并能排除常见、简单故障，充分发挥监控系统的最大效能。

2．严格按照安全操作规程规定的程序及其注意事项操作，不随意乱动设备的各种按钮开关，不随意摆弄机器设备，防止设备损坏影响监控系统的正常运转。

3．根据学校的监控要求，随时搜索观察监控画面。配有变向变焦镜头的摄像机，原则上应对准主要区域或特定区域，兼顾其他可视区域；对校区各个角落等监控画面，要随时跟踪切换到主屏幕上搜索、观察安全动态。

4．及时对监控信息复核处置。发现不安全因素或可疑情况，立即进行现场复核(视频搜索、录像回放、电话询问等)；对已确定的可疑情况，及时进行图像跟踪或录像回放，迅速通知上级领导。

三、保洁：

负责学校 35 个单体卫生间及校园大操场，走廊等公共区域，教学楼走廊，楼梯、卫生间等卫生保洁工作。

1．校园环境保洁范围：

（1）学校大门以内硬化路面、楼宇周围石材台阶、散水；

（2）小广场地面、绿地操场卫生保洁；

（3）绿化带周围花台清洁及绿花带白色垃圾的捡拾工作；

（4）校园标识、标牌等公共设施的擦尘工作。

2．室内保洁范围：

（1）1#教学楼公共区域楼道、楼梯、扶手、墙面、地面、门厅玻璃及卫生间清洁及公共设施的擦尘（含报告厅）；

（2）2#楼公共区域，走廊、楼梯、扶手、连廊、卫生间清洁及公共设施的擦尘（含校领导办公室）；

（3）3#楼公共区域、走廊、楼梯、扶手、卫生间清洁及公共设施擦尘工作（含校领导办公室）；

（4）室内篮球场地面、看台走廊、楼梯、扶手、卫生间清洁及公共设施擦尘。

（5）公共区域的日常消毒工作；

（6）垃圾的收集及清运到指定地点。

3. 保洁服务程序、标准校园环境：

（1）每天清扫两次校园环境，全天保洁。上午 8：30 分以前结束，下午 14：50 分以前清扫结束。（原则上避开学生进校时间）。如遇雨雪天及时清扫雨雪及地面积水，确保全校师生顺利入校；

（2）保持校园地面内无纸屑、无杂物、无垃圾外溢现象；校园干净、整洁；

（3）垃圾桶每日擦尘、内胆定期冲洗，确保外观干净且无异味。

室内环境

（1）教学楼走廊每日拖尘 2 次全天保洁，地面光亮无垃圾、无痰迹，干净整洁，墙角无蜘蛛网、无乱贴、乱画；

（2）楼梯、扶手每日拖尘 2 次，全天保洁，保持干净、无灰尘；

（3）校领导办公室早 7：30 分前打扫完毕，确保干净、整洁；

（4）报告厅、地下车库每周彻底打扫 1 次，如遇学校活动随时打扫；

（5）篮球场每周彻底打扫 2 次，特殊情况随时打扫，操场每天至少维护 6 次；

（6）每天早上 8：00 前、下午 14:00 前彻底打扫 2 次，课间及时冲洗、保洁，确保干净、无异味；

（7）卫生间每天上午下午至少维护保洁 4 次，做到地面无积水、无污垢，隔断无乱涂乱画的现象，台面、面盆无水渍、污纸，纸篓及时清理，无外溢现象；

（8）卫生间所用专业药剂应严格保管，严禁随手乱放，以免被学生接触。

四、电工水工维修人员：

1. 牢固树立安全意识，不断加强业务学习，持证上岗。

2. 以认真负责的态度，勤勤恳恳、脚踏实地地做好水电管理工作，确保学校水电正常供给，合理使用能源，提高能源利用率，降低成本，减少浪费；熟练掌握供水、供电管网设施和操作、维修规程，提高业务水平。

3. 负责全校教学、生活用水用电的监督与管理，熟悉掌握高、低压配电房、配电箱、教学楼、综合楼、体育馆、食堂供电系统等水电设备、设施规格、型号、性能和用途。了解全校供水、供电网线，熟悉工作流程和工作安全规范。

4. 负责对全校供电系统等设施进行巡查和维修，及时排除故障。保证电源输入输出畅通；保证学校用水管道畅通。切实保障教学、办公、公共场所和教职工、学生日常生活所需水电的正常供应。

5. 要坚持每日巡查制度（一般情况下，每日巡查最少两遍，并做好登记），检查供电供水情况，杜绝跑、冒、滴、漏现象。发现问题及时修理，大的设备和线路损坏，学校无能力处理，要及时报告并联系供电部门抢修。

6. 负责学校大型活动接电、维护工作，确保学校活动的顺利进行。

7. 负责宣传安全用电、用气、制定节约用水用电措施，经常检查督促。

8. 做好学校每天的水源的供应，按时供水，及时排除一般故障，使设备运转良好，一旦发现异常情况及时报告，切实保障校内水电的正常供应。

9. 严格遵守水电工操作规程，按照规范操作，对高压配电间经常要巡视，打扫卫生，注意防火、防潮、避免事故发生。

10. 负责水电设备器材及其使用工具的管理，防止浪费和丢失。

五、绿化工、校园种植管理人员：

负责学校绿化养护、修剪以及走廊、厕所绿植养护工作。负责学校种植园管理维护工作，要求按照季节协助学生种植水果蔬菜等帮助学生管理维护种植园。

1. 明确责任范围和工作标准，不断加强学习及熟练掌握各项工作技能。落实绿化目标管理责任制，认真执行绿化工作规范。按时上下班，不迟到、不早退，规范工作行为，工作期间不允许做私事，不得擅自离岗或无故脱岗。

2. 落实防火、防盗、防病虫害、防操作事故等安全保障措施。熟悉安全知识，能及时消除安全隐患，不发生任何人身及意外事故发生；能处理工作中遇到的简单技术问题。坚守岗位，工作认真负责，能管理好校内各种花草，树木，绿篱，对有意破坏绿化者，有权进行批评教育。

3．做到定期除草、施肥、浇水、剪枝及病虫害防治工作，确保绿化的成活率，做到草坪内无杂草、树木无枯枝。

4．负责会议室、教学楼大厅等公共场所摆放观赏植物，并做好养护工作，认真执行花木损坏赔偿制度。

5．负责学校每年的植树造林工作，可培育新苗、开辟新品种，适应学校绿化、美化需要。

6．加强对绿化劳动工具的保养和维修工作，熟悉和掌握设备操作规范和设施、设备维修保养技术。设施、设备定期检查检修，无丢失，无人为损坏，无人为原因致使设施、设备提前报废。

7．各项检查中提出的问题能在规定期限内改正，能按岗位职责要求完成工作任务。

8．对破坏绿化环境的不文明行为，能教育和引导他人自觉遵守学校绿化管理制度，让人人养成“学校是我家，绿化靠大家 ”的良好习惯。

9．熟悉校园绿化地面积和布局，花草树木的品种及数量。

10．负责校园内花草树木的种植及养护，合理安排种植区域、种植时间。

第三条　物业服务质量保证及索赔

一、乙方应保证所供服务完全符合合同规定的要求。

二、在服务期限内，如果服务与合同有任何一项不符，甲方应尽快以书面形式向乙方提出索赔。同时应向政府采购管理部门报告。

三、乙方在收到甲方的通知后，应及时纠正。

四、如果乙方在收到通知后，没有在规定的时限内及时纠正和弥补，甲方可采取必要的补救措施，但其风险和费用将由乙方承担，甲方根据合同规定对乙方行使的其它权力不受影响。甲方亦可从合同款和乙方履约保证金中扣回索赔金额。

第四条　服务期限及人员编制

一、服务地点：甲方指定地点。

二、本合同期限：一年，2026年9月01日至2027年8月31日。

三、人员编制：门卫管理1人，夜巡人员1人，保洁5人，水电维修工1人，绿化工1人。

第五条　合同价款

本物业服务费为人民币¥318170.00元，(大写：叁拾壹万捌仟壹佰柒拾元整)

第六条　付款方式

一、物业服务费按月结算，乙方按照该期服务费用开具等额正式发票，甲方收到发票之日起5个工作日内向乙方支付该期物业服务费。

二、物业服务费按10个月支付(每年8月、12月寒、暑假期间不支付费用)每月应付费用为¥ 31817.00 元，(大写：叁万壹仟捌佰壹拾柒元整)。

三、支付方式：银行转账。

第七条　双方的权利与义务

一、甲方权利和义务:

1．甲方按要求按时支付乙方物业服务费用。

2．审定乙方制定的相关管理规章制度，对乙方的工作进行监督检查。

3．甲方无偿为乙方提供服务时所需水、电:并提供工具房一问。

4．甲方负责协调周边关系，保证乙方工作不受外界干扰。

二、乙方权利和义务

1．乙方严格按照方案中所承诺的服务程序及标准进行程序化保洁、维修等，按时保质保量完成甲方要求的服务工作。

2. 乙方上岗人员统一着装，佩戴工牌。

3. 服务中乙方工作人员的日常开支及个人安全由乙方自行负责。

4. 乙方应安排适宜的人员为甲方提供服务，甲方如不满意乙方员工的服务，可建议乙方及时调换，双方应在最短时间内及时沟通并恢复正常工作。

5. 乙方在服务中损坏甲方的物品由双方协商解决。

第八条 服务约定

一、甲方有权对乙方提供的各项服务进行检查考核，对服务未达标项目，有权提出批评或罚款。

二、服务期内，双方任何一方若终止合同，必须提前1个月书面告知对方。

三、档案资料管理：

1. 承接档案：竣工验收相关资料、档案等，由甲方提供，乙方指定专人管理。

2. 物业档案：乙方制定详细的物业档案，专人保管，注意保密。

3. 对甲方交给乙方的所有资料，乙方指定专人管理，不得丢失、外借，复制给无关人员传阅，不得在其他经营活动中使用。因乙方原因造成泄密的，甲方将依法追究经济和刑事责任。

第九条 检验和验收

一、在完成每项服务内容前，乙方应对服务的内容、实施的效果等进行准确而全面的检验，并出具相关证明文件。

二、服务成果，由甲方根据合同规定的标准要求进行验收，并出具验收书。验收书应当包括履约情况。

三、履约验收方案以合同约定为准。

第九条 合同的履行及违约责任

一、合同一方不履行合同义务、履行合同义务不符合约定或者违反合同项下所作保证的，应向对方承担继续履行、采取修理、更换、退货等补救措施或者赔偿损失等违约责任。

二、如乙方事先未征得甲方同意并得到甲方的谅解而单方面延迟提供服务的情况，将按违约终止合同。

三、在履行合同过程中，如果乙方遇到可能妨碍按时提供服务的情况，应及时以书面形式将拖延的事实,可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否通过修改合同，酌情延长服务期限或对乙方加收误期赔偿金。误期赔偿金以每周 0.5%计。

四、签约双方任何一方由于不可抗力事件的影响而不能执行合同时，履行合同的期限应予延长，其延长的期限应相当于事件所影响的时间。不可抗力事件系指买卖双方在缔结合同时所不能预见的，并且它的发生及其后果是无法避免和无法克服的事件，诸如战争、严重火灾、洪水、台风、地震等。

五、受影响一方应在不可抗力事件发生后尽快用书面形式通知对方，并于不可抗力事件发生后十四(14)天内将有关当局出具的证明文件用特快专递或挂号信寄给对方审阅确认。

六、因合同一方迟延履行合同后发生不可抗力的，不能免除迟延行方的相应责任。

七、其他责任：

1. 乙方所提供的服务如不符合采购文件和响应文件要求，应及时更换更换不及时的按逾期交货处罚:因质量问题甲方不同意接收的或特殊情况甲方同意接收的，乙方应向甲方支付违约货款额5%违约金并赔偿甲方经济损失。

2. 乙方提供的货物如侵犯第三方合法权益而引发的任何纠纷或诉讼，均由乙方负责交涉并承担全部责任。

3. 乙方未按本合同和响应文件中规定的服务承诺提供售后服务的，乙方应按本合同合计金额 5%向甲方支付违约金。

4. 乙方提供的服务在质量保证期内，因设计、录制的缺陷和其它质量原因造成的问题，由乙方负责。

八、以下情况乙方不承担责任：

1. 因不可抗力导致物业管理服务中断的；

2. 非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第十条 合同的解除、终止和延续

一、每周甲方对乙方按照《物业服务考核实施办法》(详见附件 2)进行考核，若考核不合格，甲方有权解除物业合同，乙方应在 30 日内撤出本物业，并 移交服务用房及有关的全部资料。

二、合同执行期间，如遇不可抗力(国家大的政策调整、地震、战争、拆迁等),导致合同无法继续履行需提前终止的，双方免责。甲方按照乙方实际提供服务时间以月为单位结算服务费用，不足月的按周平均费用计算。

三、本合同期满后，如符合物业管理规定且客户考核满意服务公司的服务质量，按物业公司本次成交价格续签服务合同一年。

第十一条 违约终止合同

在乙方违约的情况下，甲方报告政府采购管理部门后，有权终止合同，并依法向乙方进行索赔。

第十二条 争议的解决

一、因执行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议,双方应通过友好协商解决。如果协商开始后六十（60）天还不能解决，任何一方均可按中华人民共和国有关法律的规定提交仲裁。

二、仲裁裁决应为最终裁决，对双方均具有约束力。

三、仲裁费除仲裁机关另有裁决外均应由败诉方负担。

四、在仲裁期间，除正在进行仲裁的部分外，本合同其它部分应继续执行。

第十四条 其他事项

一、本合同未尽事宜，双方应友好协商，可以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。本合同补充协议仍未规定的事宜，按照国家和地方有关法律、法规和规章执行。

二、对合同履行当中的争议，双方应友好协商，协商不一致时，可申请陕西省物业管理协会调解仲裁，仍不能取得一致时，可向当地法院提请诉讼。

三、乙方应提前进场，熟悉掌握情况，介入服务场地的查验、设施设备调试，接受相关培训。

四、乙方承担其聘用的本物业服务工作人员的人身安全、疾病等责任。

五、《物业服务日常考核检查内容及扣分标准》、《物业服务周考核评定表》、《物业定编人数》作为本合同的附件。

第十五条 合同生效及其它

一、本合同在甲、乙双方签字、盖章之后生效。

二、本合同正本一式二份，副本一式四份，均以中文书写。甲方执正本一份、副本二份；乙方执正本一份，副本一份；政府采购管理部门备案副本一份。

三、本合同在执行过程中，如提出修改，须报政府采购管理部门同意后，由甲、乙双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分。除此之外，本合同的条件不得有任何变化或修改。

以下无正文

甲方名称：（盖章）

西安沣东第三小学

地　　址：西安市丰产路西段72号

邮　　编：71086

电　　话：18729488105

代表签字或盖章：

2026年8月30日

乙方名称：（盖章）

陕西铭锐物业管理有限公司

地　　址：陕西省西安市高新区锦业路36号

邮　　编：710000

电　　话：18829576777

开户银行：中国民生银行西安太白路支行

帐　　号：646 028 988

代表签字或盖章：

2026年8月30日