第二十条 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。

第二十一条 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。

第二十二条《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 2277 编人数》作为本合同的附件。

第二十三条 本合同一式捌份。双方各执肆份，均具有同等法律效力。本合同经双方签字盖章后生效。

以下无正文

甲方名称：（盖章）
西安沣东实验小学

地　　址：西安市沣东新城昆明路西延线
邮　　编：710086
电　　话：84368442

代表签字或盖章：

2026年9月4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9月4日

## 第七章　物业的承接查验

第十一条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行承接查验。

第十二条 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。

## 第八章　合同的履行及违约责任

第十三条乙方提供的服务达不到合同约定标准，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍达不到约定服务标准的，甲方可根据情况进行处罚，罚金从物业服务费用中扣除，如造成甲方经济损失的，乙方应予以赔偿。

第十四条双方任何一方无正当理由提前终止合同，违约方应赔偿对方半年服务费用的 15%作为违约金；造成对方经济损失的，应予以赔偿。

第十五条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。

## 第九章　合同的解除、终止和延续

第十六条每周甲方对乙方按照《物业服务考核实施办法》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。

第十七条合同执行期间，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。

## 第十章　其他

第十八条本合同未尽事宜，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。

第十九条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。

（2）耗材工具费用；

（3）维护保养费；

（4）办公费用；

（5）法定税费；

（6）合理利润；

（7）经单位协商认可的其他费用。

（8）服务企业具体承接物业服务项目时，采购内容可根据具体需求及项目具体情况，在此次招标范围内适当进行调整，收费标准由双方协商确定。

## 第六章 甲方权利和义务

第九条 双方权利与义务

1、监督乙方制定物业管理方案、制度及其它管理规定。

2、审议乙方年度工作计划、工作报告。对乙方达不到物业管理服务标准的，或因乙方责任造成重大管理失误情节严重的，甲方有权解除合约。

3、交付乙方管理的物业达到设计和使用验收标准的要求。如存在质量问题，确保施工单位履行工程保修的责任和义务。

4、为乙方提供必需的物业服务用房、工程技术资料，并在乙方服务期满且未获续约时予以收回。

5、及时、足额向乙方支付物业服务费，如因上级未按时拨款可延期支付。

6、协助乙方约束进驻大楼的工作人员遵守物业管理的各项规定。

第十条 乙方权利和义务 ：

1、制定履行物业管理服务制度、服务标准和相关方案，不得转包、分包本合同项目，不得将本物业的管理服务责任转给第三方。

2、依据本合同委托服务事项，向甲方提出合理化建议。

3、发生安全事故，在采取应急措施的同时，及时向机关和有关行政管理部门报告，做好救助工作。

4、本合同终止，向甲方移交全部物业服务用房、设备、物业服务的档案材料及甲方采购的物品等，自购物品由乙方收回。

5、工作人员应遵纪守法，服从甲方管理，不得泄露秘密。工作人员发生的工伤、安全责任事故与甲方无关。

6、爱护移交的资产以及为乙方开展服务提供的固定资产。因乙方管理失误导致的设施设备、失窃、失密等其他损失，由乙方承担责任，负责赔偿。

7、乙方有自主选聘人员、决定薪酬的权利。

负责校区内所有公用设施设备、配电室、水泵房、弱电机房、配套建筑水电维修等工作，确保学校各项维护工作的正常进行。

4、绿化

负责学校植物日常养护，根据植物生长需求浇水、施肥、修剪，确保校园植物健康成长，草坪、竹园等绿地干净整洁。

## 第三章 物业服务质量标准

第四条 物业服务质量标准

1、按照 三 级资质物业企业服务标准。

2、物业服务目标：乙方严格按照《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》中的标准及 ISO9001 质量体系认证标准操作管理，实施专业化、规范化、科学化的管理。

3、双方约定的具体服务内容、质量及标准如与本次物业服务采购文件、乙方物业服务投标书的服务标准、服务承诺不一致，按最高标准执行。

4、管理服务人员素质好、文明礼貌、行为规范、服务意识强，外来办事人员对管理服务的满意率达到 90%以上。

5、按要求落实服务区域的夜间重点区域巡查、监控值守，负责外来人员出入检查管理、专家出入手续检查等秩序维护；配合采购人进行紧急疏散预案演练，保障采购人重大活动顺利进行。

6、物业办实行 24 小时值班，值班电话向全体服务对象公布。

7、卫生保洁服务标准及要求严格按照采购文件与合同附件各岗位职责要求执行。

## 第四章 物业服务期限

第五条 本合同服务期限为壹年，自 2026 年 9 月 5 日至 2027 年 9 月 4 日 。

## 第五章 物业服务费用

第六条 本物业服务费人民币¥ 323580.00 元，（大写： 叁拾贰万叁仟伍佰捌拾元整 ）。

第七条 物业服务费的支付：

1、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。

2、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¥ 32358.00 元，(大写：叁万贰仟叁佰伍拾捌元整)。

第八条 服务费的构成：

（1）员工工资、社保、福利费、工会经费、教育经费、加班费、服装费、劳保用品、伙食补助、员工意外险、津贴；

# 西安沣东实验小学2026年物业管理服务采购项目物业服务合同

甲方：西安沣东实验小学　　乙方：陕西铭锐物业管理有限公司

根据《中华人民共和国招标投标法》和《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规，甲方通过正源(陕西)项目管理咨询有限公司组织的竞争性磋商，采购西安沣东实验小学2026年物业管理服务采购项目(项目编号：2026FD0082)，并接受了乙方以价格323580元/年(叁拾贰万叁仟伍佰捌拾元整)提供的服务，就（西安沣东实验小学2026年物业管理服务）事宜达成一致，签订本合同。

## 第一章 基本情况

第一条 基本情况

物业类型： 校园物业

坐落位置： 西安市沣东新城昆明路西延线

建筑面积： 26450平方米

第二条 本合同相关名词的含义

1、物业使用人：是指实际使用物业的单位及部门。

2、管理用房：是甲方给乙方提供的物业服务用房、库房等。

3、日常耗材：是指甲方办公所需的保洁用品等。

4、本合同所称重大经济损失为：一次达到2万元以上或年累计达到5万元以上。

5、合同所称重大管理失误是指下列情况：（1）发生外来人员撬盗现象，造成重大经济损失的；（2）由于乙方工作原因导致发生火灾，造成重大经济损失的；（3）由于乙方原因发生事故，严重影响工作人员正常办公，造成重大经济损失或重大影响的；（4）由于乙方原因造成物业重要资料丢失或毁损，已经造成或可能造成重大经济损失的。

## 第二章 物业服务事项

第三条 双方约定的物业服务包括以下内容：

1、保安（夜巡）

保安要求24小时两人值班，负责学校进出人员管理、来访登记、报纸杂志接收、秩序维护等工作，实行24小时值班制度。夜巡要求晚上8点至早上7点值班，巡查学校安全状况，保护校园资产。

2、保洁

负责学校19个单体卫生间，上下午至少维护保6次。校园大操场、走廊、接待室、报告厅等公共区域，教学楼走廊，楼梯的卫生保洁工作。

3、水电工维修

# 西安沣东实验小学2026年物业管理服务采购项目

# 物业服务合同

甲方：【西安沣东实验小学】

乙方：【陕西铭锐物业管理有限公司】