陕西省米脂中学物业服务

合同书

单位：　陕西省米脂中学

时间：2026 年 11 月 1 日

米脂中学物业服务合同

甲方：陕西省米脂中学（以下简称甲方）

乙方：米脂县银佳盛物业服务有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国政府采购法》，《米脂中学物业服务服务项目》（项目编号：MCZ2026063.1B1）经评标委员会评审，确认“米脂县银佳盛物业服务有限公司”为中标单位，中标金额：人民币壹佰叁拾柒万元整（￥1370000.00元1年）。甲、乙双方本着平等、自愿、协商一致的原则，就乙方为甲方提供物业服务外包签订本合同。

一、物业服务委托事项

1.本校区卫生保洁工作。

2.本校区水电维修工作。

3.本校区门卫守护工作。

4.本校区公寓楼管理服务工作。

5.本校区供暖燃气司炉、生活热水供应、绿化养护工作。

6.家属区三处旱厕清掏、三斋平房厕所的保洁，学校所有水冲卫生间、水房下水的疏通。

7.本校区及家属院生活垃圾的清运。

8.具体服务内容以招标文件为准。

二、甲方责任、权利、义务

1．免费为乙方提供管理用房，免费向乙方提供工作所需的水、电、物料、工具、工具存放点，临时小休的座椅。

2．每学期进行一次师生对物业服务工作的满意度问卷调查。

3．对乙方管理与服务工作进行查询与质疑。对乙方工作人员在工作中发生的不文明行为，甲方有权采取措施制止，若因此造成不良后果，追究乙方及直接责任人的责任。

4．按规定向乙方支付物业管理服务费。

5. 甲方每学期组织相关人员对校内保洁尤其是卫生间和卫生死角进行不少于两次的检查。

6. 甲方可视完成物业管理的优劣和检查问卷情况向乙方提出奖励和处罚意见。

三、乙方责任、权利、义务

1. 按协议内容保质保量地完成物业管理与服务工作。

2. 对校内的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能，如需要改变应经甲方同意后方可实施。乙方打扫卫生不得影响学校上课和学生作息。

3. 乙方工作人员在工作中发生任何安全事故，均由乙方负责，甲方不承担任何责任。

4. 定期向甲方汇报工作情况，对甲方提出合理的整改意见有义务执行。

5. 开学初按需要尽可能一次性提供给甲方物资物品采购清单。

6. 乙方工作人员要本着节俭的原则使用甲方提供的物料、工具等。

7. 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。

8. 应建立并保存详细的物业管理档案资料。

9. 乙方不得在学校提供的扫帚房等物资用房堆放杂物。

10. 乙方工作人员要爱护卫生设施，工作期间人为损坏甲方财物照价赔偿，尤其是大型卫生工具。

11. 乙方不得违规用工，由此造成的损失乙方承担所有责任，甲方概不负责。

12. 乙方工作人员在工作期间自身受伤或造成他人人身及财产损失均与甲方无关。

13. 门卫失职导致学校或学生财物被盗，按照法律规定承担相关责任，其损失由乙方与责任人共同承担连带责任。

14.卫生行政部门和物业管理监督部门认为乙方工作不合规或管理不到位，乙方应及时整改。

四、服务标准

乙方应按以下标准实现物业管理目标。每学期配合甲方开展问卷调查：发放调查表、悬挂意见箱等，征求学校、老师与学生的意见，了解对物业服务的要求，确保能为师生提供及时、周到、方便的物业管理服务。

（一）安全管理工作

1. 成立有校方参与的共管机制。

2. 门卫全天值班，配合学校安保部门做好安防工作，做到24小时监管。非本校人员的出入登记工作，保障学生人身与物品安全，车辆出入、有序停放等。

3. 抓好消防工作，张贴禁烟标，配合校方做好学生的防火监督教育工作，把消防隐患消除在萌芽状态。

4. 与校方联手制定学生宿舍管理规定，完善各项管理制度。

（1）来访登记，来访人员经被访人确认带领后方可入内。（2）学生公寓晚间点到、巡查。（3）按校方规定开关宿舍大门，非规定时间一律拒绝学生进入宿舍。（4）每天查寝，对外宿、缺寝人员以及熄灯后点蜡烛、吵闹者进行登记，及时汇报给校方，（5）发现打架斗殴现象立即上前制止，并第一时间上报校方，（6）对不服存管理或违纪学生进行量化扣分公示登记。

5. 物业从业人员持证上岗、穿制服、标志明显，做到文明礼貌、遵章守约、衣冠整洁、举止大方、称呼得当。

6. 乙方不承担因学生自身行为造成的安全事故责任。

（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。

3．垃圾桶由专人负责，放垃圾袋时应检查有无缺口，更换垃圾袋后应清洁垃圾桶内外壁，保持洁净、卫生、干燥。

4．洗手间的地面、大小便器，每天必须彻底冲刷，除掉一切污渍，进行有效灭菌处理，及时保洁。保持洗手间空气无异味，清洁洗手间工具材料应专用，清洁完毕，清洁工具应清洗干净。

5．办公室清洁应避免在工作、休息和用餐时进行清洁作业，如有需进入领导办公室作业，应先敲门，如办公室内有人，需征得同意后才能入内工作；如确认办公室内无人，才能用钥匙开门。作业时应避免发出大的响声，同时作业应小心，不得碰撞桌、椅等物件， 严禁翻阅台面的资料、记录，摆弄摆放物品，作业完毕出门时，应随手带关门。

6．校内垃圾应日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。垃圾箱及果皮箱应完好清洁，周围地面无杂物污渍。垃圾倾倒包括草坪修剪所产生的杂草和零小的树枝及维修垃圾。

7．公共设施、牌匾、路标、雕塑、亭廊、石桌椅、墙面等应定期擦拭，公共场所应定期清扫，保持清洁。上课期间不得有任何影响授课的清扫活动。

8．节假日按要求及时挂收国旗、彩旗、灯笼、张贴对联等；按季节调试开、关大门彩灯、射灯、路灯。

9.处室玻璃每学期至少擦拭一次，应季及时清洗更换门帘窗帘等。

10.禁止到水房冲洗卫生间清洗工具。

（三）公共场所维护工作

1．各楼道地面清洁、门窗、玻璃、纱窗、小五金齐全完好，校园、楼道的照明灯完好及满意率应在98%以上。

2．要保证全校正常供水、供电工作。水、电服务维修及时到位，设施设备完好率应在98%以上。

3．水、电维修应24小时随叫随到。要制定应急处置方案，确保服务安全、到位。

4．节能措施得力，杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴、漏现象。

5．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。

6．水房冲洗完卫生工具要及时清理，保持水池干净卫生。

7．确保师生正常沐浴。对浴室内卫生、各种设施应及时检修，杜绝发生事故。

8．按要求对校内人防工程进行检查，防止发生意外事故。

9．节假日悬挂彩旗、彩灯（跟换缺失的旗杆旗面），开启量化彩灯。

10.每年定期对校园内树木、花卉进行修剪、浇灌。草坪、盆景需勤浇灌勤修剪。

11.生活热水要温度得当，浴室必须按照规定时间进行开放。

12.冬季司炉供暖必须保障室内温度控制在16°—22°之间。

五、违约责任

1.甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权视不同情况限期向甲方提出解决意见（双方协商）。如逾期仍未解决，乙方有权终止合同，所造成乙方经济损失由甲方予以赔偿。

2．乙方违反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，甲方有权要求乙方限期改正（双方协商），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。给甲方造成的经济损失，乙方应给予赔偿。

3．乙方违约擅自提高收费标准和降低服务标准，甲方有权要求乙方改正并清退多收费用。

六、委托费用及付款方式

中标价格137.00万元/年÷4季度均摊（乙方需开具正规的税务发票），按每季度34.25万元付给乙方。

七、其它

以下为甲方提出涉及乙方的主要条款，乙方在投标文件中应对其进行确认或拒绝。如乙方在其投标文件中未做拒绝或提出修改要求的，甲方将视作认同。

1．未经过甲方的书面同意，乙方不得转让其应履行的合同项下的义务，和将部分合同项下的义务分包给其他单位完成。

2．乙方不得参与可能与合同规定的与甲方的利益相冲突的任何活动。

3．乙方人员在甲方场地工作时，乙方必须为物业工作人员购买工伤保险。期间发生的任何工伤事故甲方概不承担。由此引发的法律、法规及劳务纠纷与甲方无关。

4．本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面或电传/传真的形式送达，而另一方应以书面形式确认并送达到对方明确的地址。

5．合同履行期内甲乙双方均不得随意变更或解除合同。合同若有未尽事宜，需经双方共同协商，并由采购机构鉴证，订立补充协议，补充协议与本合同有同等法律效力。

6．本合同一式 4 份，甲方执 2 份、乙方执 2 份。

7．适用法律：本合同应按照中华人民共和国民典法进行解释。

8. 本合同有效期为 2026 年 11 月 1 日-2027 年 10 月 31 日止。

甲方（盖章）：

陕西省米脂中学

法人或代表人（签字）：

乙方（盖章）：

米脂县银佳盛物业服务有限公司

法人或代表人（签字）：李建军

签约日期： 2026 年 11 月 1 日