

物业外包服务合同

甲方：西咸新区沣东新城第一初级中学

乙方：佛山陈力军物业管理有限公司陕西分公司

合

同

1. 本合同中，甲方、乙方及其各自员工之间不存在劳动关系，不存在劳务派遣关系，甲方不保留（夜间）、保留（夜间）乙方。乙方作为一个独立的第三方提供服务，乙方员工自行承担其服务。

同

2. 甲方不因这些员工在甲方工作而与其产生劳动关系或劳务关系。

3. 如果乙方的员工与乙方因任何原因发生任何劳动纠纷，均与甲方无关，由乙方自行处理并承担相关法律责任或赔偿责任。

书

4. 乙方应对其员工的工作情况进行监督，乙方与甲方签订的合同关系明确告知其员工，乙方应将这些员工告知、通知、告知乙方，乙方应告知甲方不存在任何劳动关系，甲方不承担其法律责任。

5. 乙方应于本合同签订之日起七日内将其与乙方员工签订的劳动合同复印件加盖公章。

6. 本合同一式两份，甲方、乙方各执一份。

甲方：西咸新区沣东新城第一初级中学

乙方：佛山陈力军物业管理有限公司陕西分公司

7. 本合同自签订之日起生效，有效期为一年。

8. 本合同一式两份，甲方、乙方各执一份。

物业外包服务合同

甲方：西咸新区沣东新城第一初级中学

乙方：佛山陈力军物业管理有限公司陕西分公司

前言：甲乙双方一致确认如下事实：

1. 本合同中，甲、乙双方的关系是甲方公司与乙方公司之间的服务外包关系，不是劳务派遣关系。甲方将保安（夜间）、保洁、水电工外包给乙方，乙方作为一个整体对甲方提供服务，乙方员工代表乙方进行服务。

2. 甲方不因这些员工在甲方场所工作而与其产生劳动关系或劳务关系。

3. 如果乙方的员工与乙方因任何原因发生任何劳动纠纷，均与甲方无关，由乙方自行处理并承担相关的支付责任或赔偿责任。

4. 乙方应当在有甲方工作人员在场的情况下，将其与甲方的服务合同关系明确告知其派遣的员工，并使这些员工知晓、清楚，自己只有与乙方存在劳动关系而与甲方不存在任何劳动关系，甲方没有任何义务与其签订劳动合同。

5. 乙方应当于本合同签订之日起七日内将其与派遣员工签订的劳动合同复印件提供给甲方。为确保该劳动合同复印件的真实性，乙方必须在该劳动合同复印件上加盖公章。

物业服务合同的具体约定：

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理服务条例》等相关法律法规的有关规定，甲、乙双方本着诚实信用、平等自愿、互惠互利、协商一致的原则，就乙方为甲方提供保安服务一事，经过充分协商，达成如下协议：

一、合同期限： 2025年5月1日-2026年4月30日，为期1年。

二、保安人员（夜间）配置及工作职责

（一）人员配置

1. 招聘要求：

年龄 18-45 岁之间，身体健康，无不良行为习惯，遵纪守法、爱岗敬业。

2. 配置人数：

保安人员：2 名（夜间保安员）

（二）工作职责

1. 服务范围：西咸新区沣东新城第一初级中学校园区内。

2. 岗位职责：

（1）负责夜间校园区内巡检工作，每两小时巡检一次；

（2）做好外来人员报备、登记工作，根据学校夜间保安人员制度联系安保负责人，确定是否同意入校，如若安保负责人同意，则监管做好入校登记；

（3）严格做好夜间学校财产安全管控工作；

（4）自觉清理维护值班门房、监控室卫生；

（5）做好工作期间的外来车辆出入管理及登记工作；

（6）紧急情况处理。（对在值班过程中出现紧急情况第一时间联系学校值班人员，并立即报警，做好夜间突发事件的及时汇报和应急处理。）

（7）服从学校的其他安排。

3. 保安要求：

工作时间：18:00——次日 07:00

- (1) 严格要求自己，不做任何违法违规违纪的事情；
- (2) 夜间每 2 小时巡逻一次；
- (3) 检查、巡查各区域有无安全隐患；
- (4) 做好“三防”工作事项（防火、防盗、防突发事件）；
- (5) 对重点区域进行重点巡查，并记录在册；
- (6) 对外来车辆和人员做好记录，并按照学校要求执行；

三、保洁及水电工配置及工作职责

1. 招聘要求：年龄在 55 岁以下，身体健康，爱岗敬业。

2. 配置人数

保洁人员：7 名

水电工人员：1 名

(一) 岗位职责

(二) 保洁服务范围、职责、标准

1. 保洁服务范围：西咸新区沣东新城第一初级中学园区公共区域日常保洁（含会议室、报告厅、图书馆、体育馆、考务室等大型活动公共区域）。

2. 保洁岗位职责：

(1) 热爱自己本职工作

保洁员应按时上班，爱岗敬业，忠于职守，吃苦耐劳，文明礼貌，不怕脏，不怕累，全心全意做好自己本职工作。

(2) 服从学校工作安排

保洁员在学校后勤负责人的领导下，自觉接受学校的工作安排和

管理，遵守劳动卫生和工作纪律，遵守学校规章制度。

(3) 认真完成自己工作

保洁员对自己负责区域卫生进行清洁，每天早餐后及时清理责任区域垃圾桶垃圾，并运送指定区域；清扫责任区域内任何杂物、废物，保证区域内无纸屑、无落叶、无杂物，保证园区环境整洁，工具摆放整齐。

(4) 注意节约用水用电

清扫卫生时应注意节约水电，及时关好水龙头、照明灯，保管好清洁工具。

3. 日常保洁标准：

(1) 走廊、楼梯地面干净整洁，无垃圾、无杂物、无积水；

(2) 墙面无灰尘；

(3) 小便池、蹲便无黄垢，洗手盆台面无积水，地砖、瓷片，卫生间隔断无污渍灰尘；

(4) 天花板无蜘蛛网，扶手、围栏、各面板表面干净、无灰尘；

(5) 垃圾做到日清运，垃圾无堆积；

(6) 工具摆放整齐，放在指定位置；

(7) 学校内道路操场洁净，无纸屑、无落叶（落叶季除外）、无垃圾、无杂物；

(8) 玻璃在视线内干净，无灰尘、无水渍、无手印；

(9) 会议室、影像室、室内操场保持干净，整洁。

(二) 水电工人员服务范围、职责

1. 水电工人员工作范围：学校内电路、水路故障维修；门窗、桌椅故障维修，消防设施检查登记。

2. 工作职责：

- (1) 热爱本职工作，遵守劳动纪律，坚守岗位，热情服务。
- (2) 掌握学校设备、设施规格、型号、性能和用途。
- (3) 了解学校供电线，熟悉工作流程和电工工作安全规范；
- (4) 负责学校教师、办公室、功能厅、厕所等服务设施的 维护，负责水、电、课桌椅、办公桌椅、门锁、窗户等维修；
- (5) 坚持每日巡查，并做好记录；
- (6) 根据学校开出的维修单及时做好维修工作；
- (7) 每月定期做好消防设施设备检查工作；发现问题及时处理，并做好检查记录；
- (8) 爱护工具并及时对工具做好维护。

六、合同金额含税人民币：合计 298000 元/年。服务费为专项经费根据上级行政单位拨款第一时间支付（原则按季度支付，具体根据拨款时间第一时间进行科学合理支付安排。）

（费用明细见附件）

七、 乙方账户信息如下：

公司名称：佛山陈力军物业管理有限公司陕西分公司

开户银行：中国农业银行股份有限公司西安政通路支行

账 号：26140401040012768

八、甲方权利

1、甲方有权监督乙方工作人员服务质量，一般情况下，甲方向乙方指定沟通人员进行对接，紧急或特殊情况，甲方可向乙方现场服务人员发出指令，乙方应予立即执行；

2、甲方有权向乙方提出更换不合格工作人员；

3、甲方有权面试乙方派驻的工作人员，有权对乙方派驻的班长及以上管理人员进行甄选、审核、确定是否同意驻守本项目现场；

4、甲方有权对未达到甲方标准的行为进行处罚。

处罚标准：乙方为达到以下要求的，每次扣罚 200 元清洁服务费：

(1) 未达到甲方要求的 service 标准。

(2) 岗位缺岗时间超过 2 日。

九、甲方义务

1、对乙方提出的合理安全隐患报告及时答复和改进，制订并执行内部安全防范规章制度，教育本单位员工配合和支持乙方物业服务人员履行职责。

2、甲方人员负责对乙方现场及服务质量进行督导，明确物业服务任务和服务要求。

3、按约定时间支付物业服务费。

十、乙方权利义务

1、根据《中华人民共和国劳动法》规定和现场管理的需要，入驻现场乙方总共拟安排 10 名物业服务人员，竭力完成现场的物业服务工作。

2、以上人员配置及岗位职责仅限于目前乙方对项目考察后所初定的人员和时间安排，乙方可在实际操作中上报甲方进行工作调整，以确保乙方对物业合同的履行。

3、休息时间不得作为工作或应急事件不处理的借口，乙方应合理安排员工弹性休息时间。

4、每天管理员不定时抽查岗位及日常工作评分，乙方负责对乙方人员的业务培训以及不定期组织对服务工作的检查和监督。

5、乙方对于甲方存在的安全隐患，有权向甲方要求提出相应整改建议。

6、乙方员工需遵守甲方的管理制度，如乙方违反甲方相关管理制度，甲方有权要求乙方作出处理或更换符合要求的人员。

7、乙方的员工如发生违法违规违纪情况，则由乙方按《保安员服务管理条例》进行处理。

8、乙方员工如发生工伤、劳资纠纷等问题由乙方负责处理并承担相应的责任，与甲方无关。

9、乙方承担在本项目开展服务所需的一切物料、工具、保险、服装以及相关的所有风险。

10、乙方提供所有从业人员健康证明及购买保险合同。

十一、违约责任

1、合同履行期间，甲乙双方不得无故取消本合同。如单方面解除本合同，需要提前30天通知，否则按照违约合同处理。

2、如甲方违约，甲方应支付乙方本合同金额的1%作为违约金。

3、如乙方违约，甲方应扣除乙方本合同金额的1%的服务费作为违约金。

十二、其它

1、本合同未尽事宜，双方应协商解决，协商不成，任何一方均可通过对本合同有管辖权的人民法院诉讼解决。

2、本合同一式贰份，甲方执壹份、乙方执壹份，均具同等法律效力，自双方签字、盖章之日起生效。

3、如需签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲方：

西咸新区沣东新城第一初级中学

代表人：

日期：2025年4月30日

乙方：

佛山陈力军物业管理有限公司陕西分公司

代表人：

日期：

2025年4月30日

附件：

物业人员费用明细

1. 保洁费用合计：182000 元。人数：7 人，工资标准：2600 元/月，服务月份：10 个月。 $7 \text{ 人} \times 2600 \text{ 元/人/月} \times 10 \text{ 个月} = 182000 \text{ 元}$ 。

2. 保安员（夜间）费用：69600 元。人数：2 人，工资标准：2900 元/月，服务月份：12 个月。 $2 \text{ 人} \times 2900 \text{ 元/人/月} \times 12 \text{ 个月} = 69600 \text{ 元}$ 。

3. 水电工费用：40000 元。人数：1 人，工资标准：4000 元/月，服务月数：10 个月。 $1 \text{ 人} \times 4000 \text{ 元/人/月} \times 10 \text{ 个月} = 40000 \text{ 元}$ 。

4. 管理费用：6400 元，总计物业合计费用：298000 元，大写：贰拾玖万捌仟元整。此费用包含员工社保、福利、工服、管理费、发票税金。物业部门于每季度向甲方出具正式税务发票，学校通过转账形式支付。

