

物业服务合同

委托方（甲方）：黄陵县桥山中学

受托方（乙方）：陕西首阔物业管理有限公司

签订日期：2024年3月1日

签订地点：黄陵县桥山中学

物业服务合同

甲方： 黄陵县桥山中学

乙方： 陕西首阔物业管理有限公司

为了进一步保障学校教育教学工作运转，给全校师生提供专业、优质的后勤服务，依据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《物业服务收费管理办法》等法律、法规及行业有关规定，经甲乙双方协商，本着公平公正、平等自愿的原则，现就黄陵县桥山中学后勤物业服务约定如下，由双方共同遵守执行。

一、合同期限

本合同从 2024 年 3 月 1 日起至 2027 年 2 月 28 日止。为期三年。

二、合同金额及结算

合同金额为 壹佰叁拾柒万贰仟零叁拾壹元叁角 (1372031.3 元/年)，每年按 12 个月计算（期中宿管员按 10 个月计算）。结算按季度付款，乙方每季度的第一个月 5 日前按照上季度服务费用总额向甲方提供正规发票，本月 15 日前甲方将款项汇到乙方指定账号。其物业相关服务费用采取包干制，具体如下：

（一）人员工资

1、管理员 1 名，月工资 5500 元；年工资 66000 元；

2、安全保卫人员 3 名，月工资 3600 元，年工资 129600 元；门卫 2 名，月工资 3000 元，年工资 72000 元；

3、宿管员 25 名，月工资 2200 元，年工资 550000 元；

5、卫生保洁员 8 名，月工资 2300 元，年工资 220800 元；

(二) 相关费用

1、卫生工具及清洁物耗品：37000 元/年；

2、工作服装费：32520 元/年；

3、员工福利：43400 元/年；

5、安全保险费：16565 元/年。

(三) 管理费

(人员工资+相关费用) *10%=116788.5 元

(四) 税金

(人员工资+相关费用+管理费) *6.8%=87357.80 元

三、物业服务事项

(一) 安全保卫与秩序维护

1、负责全校辖区内的安全保卫、门房和公寓楼值班等安全防范工作，定期巡查校园，积极配合甲方预防和处理各种突发事件，并协助公安机关处理治安、刑事案件。

2、实行 24 小时值班制度，对全校基础设施、设备等所有资产进行安全管理，接待来访人员，疏导校园交通秩序，引导来访车辆有序停放，处理紧急情况。

(二) 公寓楼服务管理

- 1、负责公寓楼内安全用水、用电的管理和防火工作。
- 2、负责学生生活的日常管理工作，制定详细的住校生花名册、床位表，做好住校生住宿安排。
- 3、负责公寓楼安全管理和消防安全隐患的排查工作，对违反《学生宿舍管理规定》的行为进行检查处理。
- 4、按规定时间关闭宿舍大门，检查学生住宿情况，督促学生按时熄灯。
- 5、做好公寓楼内物品的管理工作。

(三) 校园卫生的日常保洁与定期清洁

- 1、按甲方要求高标准做好校园内的卫生清扫保洁工作。
- 2、及时纠正校园内生活垃圾的乱堆乱放行为，并按时收集清运至指定地点。
- 3、协助保卫处做好校区安全防范工作，发现可疑人员，应立即向保卫处报告。
- 4、负责收集师生对校区环境卫生及管理服务工作的意见和建议，做好责任区环境卫生宣传和管理工作的。

四、双方权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

- 1、代表和维护全校师生的合法权益，积极协助乙方做好物业管理工作。
- 2、审定乙方制定的物业管理制度及实施细则，并监督全校师生共同遵守。
- 3、对乙方的物业管理实施监督检查，检查乙方的物业服

务情况，并按月核算向乙方支付物业管理服务费，乙方提供服务费发票。

4、向乙方提供适当的物业管理用房，免收水电和暖气费。

5、甲方有权对乙方工作人员的服务水平实施监督，学校全体师生有权向乙方投诉其管理人员的服务态度和服务质量，并知悉处理结果，并要求乙方更换多次违规或不能按约定履行工作职责的有关人员。

（二）乙方的权利和义务

1、严格遵守有关法律法规和采购文件的规定，接受甲方的监督、指导，对物业实行专业规范、安全高质的管理。

2、拟定物业管理计划，制定物业管理的各项管理办法、规章制度及岗位责任，建立健全物业管理档案，及时记载有关变动情况。

3、对管理范围内的固定资产和公用设施不得擅自占用或改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

4、对全校师生违反制度的行为，根据情节轻重，有采取批评、规劝、警告、制止等措施的权利。

5、招聘的员工及其管理应符合延安市政府的有关规定及甲方有关的要求，员工证件应齐全（包括身份证、务工证等），有关证件复印件送甲方备案。全体员工日常行为和服务行为必须符合国家法律、法规和甲方的规章制度有关要求。

6、乙方在管理服务中违反国家相关法规或行业规范，造

成他人人身伤亡的，均由乙方负责处理并承担经济和道义上的责任，甲方不承担任何责任；乙方员工在岗履行工作职责期间，发生自身的人身伤害伤亡、财产损失等，均由乙方负责处理并承担经济和道义上的责任，甲方不承担任何责任。

7、乙方违反国家相关法规，与聘用人员发生纠纷，均由乙方负责调解与处理，甲方不承担责任。

五、合同变更或解除

合同履行期间双方可对本合同的条款进行补充，并以书面形式签订补充条款，补充条款与本合同具有同等效力。发生下列情况之一的，双方可协商变更或解除合同。

（一）由于不可抗力导致合同全部或部分无法履行的。

（二）在合同履行过程中，发生以下情形之一的，甲方有权解除合同：

1、乙方严重失职造成甲方的重大损失时；

2、乙方发生严重违约后，在收到甲方书面通知一个月内仍不能采取补救措施及行动时；

3、乙方未经甲方同意擅自转让本服务项目部分或全部给第三方时；

4、由于乙方未能按合同要求履行合同或是由于其他原因，导致物业服务达不到约定目标的。

（三）除本合同已有约定外，合同一方要求变更或解除合同的，应提前1月（含本数）书面通知对方，协商解决。

因变更或解除合同，导致一方遭受损失的，除按合同约定和依法可免除责任的情形以外，应由责任方负责赔偿。

六、争议解决

因合同及合同有关事项发生的争议，双方应本着诚实信用原则，通过友好协商解决。经协商仍无法达成一致的，可提交黄陵县仲裁委员会进行仲裁或黄陵县人民法院提起诉讼。在争议解决期间，合同中未涉及争议部分的条款仍须履行。

七、合同生效

本合同一式四份，双方法定代表人（负责人）或其授权代表签字并加盖双方公章后生效。

甲方：



(盖章)

法定代表人或其授权

的代理人：(签字)

贾明

乙方：



(盖章)

法定代表人或其授权

的代理人：(签字)

彭中菊

签订日期： 20 年 3 月 / 日