

陕西省西咸新区沣东新城第六初级中学物业服务合同

甲方：陕西省西咸新区沣东新城第六初级中学

乙方：陕西顺鸿鼎昌物业服务有限公司

陕西省西咸新区沣东新城第六初级中学（以下简称沣东六中），为甲方正常运营的义务教育初级中学。现甲方将校区的物业管理服务委托给乙方现场管理服务。

通过甲、乙双方友好协商，双方达成如下：

一、沣东六中基本情况

沣东六中位于沣东新城富裕路以北，绕城高速以西，占地面积 36 亩、总建筑面积 24973 平方米，设置有教学楼、行政楼、室内礼堂、户外操场、地下停车场。

二、甲方委托物业服务范围及人员安排

1、服务范围

(1) 第一条中涉及的夜间（指 19:00—7:00）及国家法定节假日的门岗及校区秩序维护工作。

(2) 第一条中涉及的公共环境、公共场所、公共区域的保洁服务（教学楼、行政楼等室内部分除外）。

(3) 第一条中涉及的公共设施的维修、公共设备的运行和管理工作。

2、人员安排

(1) 秩序岗共 3 人，作业时间为 19:00—次日 7:00 及法定节假日门岗值班及校区安全巡查工作。

(2) 环境保洁岗共 4 人，作业时间为工作日早 7:00-17:30（法定假期及其他假期期间，在保证值班人员的基础上，可根据实际情况对人员数量进行调整），负责校区公共区域环境卫生清洁清理工作。

(3) 工程维修岗共 1 人，作业时间为工作日 8:00-17.30（法定假期及其他假期期间，可根据实际情况对人员数量进行调整），负责校区公共区域基本设施日常维修及公共设备管理工作。

三、合同期限、服务费用及支付

合同期限 2024 年 5 月 1 日起，至 2025 年 4 月 30 日止。

【陕西顺鸿鼎昌物业服务有限公司】

根据测算，服务费用共计 283000.00 元 大写：贰拾捌万叁仟元整，该费用为乙方管理成本，包括人员薪资福利、基础工具、税费、合理公司管理利润（见附件一：物业服务费用明细及说明）。超出该服务费范围的绿化养护、垃圾清运、设备维修养护、改造等未在本合同内体现的费用均由甲方另行承担。

自合同签订日后，甲方应按照季度向乙方支付物业服务费用，即于 2024 年 8 月 2 日前，向乙方支付上述款项的 25%，2024 年 12 月 2 日前支付上述款项 25%，合同截止时支付所有款项。每次付款，需乙方向甲方提供真实有效的普通发票。

乙方账户信息：陕西顺鸿鼎昌物业服务有限责任公司

开户行：中国邮政储蓄银行股份有限公司咸阳市分行

收款账户：961001010043038962

联系电话：13572816269

四、甲方责任、权利、义务

- 1、对校区内的一切公共设施及设备享有所有权，并有对国有资产的保护、使用和监督权。
- 2、享有对乙方管理与服务进行工作查询与监督的权力。
- 3、负责制定学校美化及设施的更新改造计划。听取和采纳乙方对校区优化等改造工作提出的合理化建议。
- 4、按规定时间及金额向乙方支付物业服务费。
- 5、无偿向乙方提供水、电、暖、饮用水等使用，提供必要的物业用房如值班室、休息区、工具存放区等。
- 6、甲方对乙方的服务进行监管，提出奖励或处罚意见。
- 7、负责物业服务及本合同约定的必要物资的采买，并及时提供给乙方。
- 8、负责专项服务范围外的外委单位协调工作。如化粪池清掏、水箱清洗、配电检测及运行、防雷检测、绿植维护租摆、墙体清洗维护等。

五、乙方责任、权利、义务

- 1、按合同内容保质保量地完成物业管理与服务工作，确保符合文明校园和环境、安全标准。
- 2、对校区的公共设施及公共区域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。
- 3、定期向甲方通报工作情况，对甲方提出的合理的整改意见有执行、整改义务。
- 4、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。

【陕西顺鸿鼎昌物业服务有限责任公司】

- 5、建立并保存详细的物业管理档案资料。
- 6、协助甲方监管外委单位施工、维保等工作情况，及时报告工作结果。

六、服务标准

- 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、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，化粪池应定期清理，无粪便外溢。
- 3、卫生间应保持干净整洁，无异味、无蚊蝇、无粪便、无污水外溢。
- 4、垃圾楼应保持无蛆、无蝇，四壁清洁，地面和周围无堆放垃圾，应封闭集装箱上盖。应根据垃圾日产量及时调整集装箱数量。垃圾楼吊装设备应及时检修和保养，杜绝事故发生。
- 5、院内垃圾应日产日清，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。
- 6、建筑物内外无乱写、乱划、乱粘贴，无残标；公共设施、牌匾、路标、雕塑、亭廊、石桌椅应定期擦拭，保持清洁。
- 7、校区主要干道的地面卫生应在每日早 7:30 以前清扫完毕。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、道路、地面不得直接搅拌水泥砂浆，建筑材料应按指定地点摆放整齐。建筑垃圾应按指定地点堆放并及时清运，对建筑垃圾影响道路通畅和环境卫生的现象要及时管理和清运。
- 9、门前三包工作应符合门前三包的标准和要求。
- 10、应及时清理校区主要干道的积雪，保证道路通畅和安全。如洒盐水除雪，不得将积雪清扫堆放到绿篱和绿地内。
- 11、根据节假日的要求及时挂收国旗、彩旗、灯笼；开关大门彩灯、射灯。
- 12、要保证校区正常供水、供电、供暖工作。水、电、暖设备齐全，服务维修及时到位，设备完好率应在 98% 以上。
- 13、水、电、暖维修及时响应。制定应急处置方案。
- 14、节能措施得力，杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴漏现象。
- 15、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。
- 16、负责应急培训及处理相应工作，确保正确处置应急事件

七、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，乙方有权中止合同，所造成乙方经济损失由甲方予以经济赔偿。

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。给甲方造成的经济损失，乙方应给予赔偿。

3、若甲方拖欠物业服务费，导致乙方不得顺利履行服务工作，或属于甲方原因导致必要的物资物料不到位，影响设备设施正常运行的，则乙方免责。甲方则由此承担违约金，违约金标准按应付款项金额千分之三/天的标准向乙方支付。

八、其它

1、本合同未尽事宜由双方协商解决，并以书面协议签定补充协议。补充协议与本协议有同等效力。

2、本合同有效期：自 2024 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日止。

3、支撑本合同的测算表、服务标准细则可视为本合同有效组成部分，具有同等法律效力。

4、本协议共 4 份，甲、乙双方各执 2 份，具有同等法律效力。经双方签字盖章后生效。

后附附件一：物业服务费用明细及说明。

（以下无正文）

甲方（盖章）



甲方代表（签章）：

[Handwritten signature]

2024 年 4 月 30 日

乙方（盖章）



乙方代表（签章）：



2024 年 4 月 30 日

附件一：

物业服务费用明细及说明

一、物业服务费用明细

一、人员薪资福利					
1、人力成本	人数	薪资(月)	计算月		合计
环境	3	2300 元/人/月	9		69000
	1	2600 元/人/月	12		31200
秩序	2	2800 元/人/月	12		67200
	1	3000 元/人/月	12		36000
工程(主管)	1	5500 元/人/月	9		40000
小计					243400
2、福利补贴	人数	标准	次数		
加班费	4	100 元/人/日	11 天		4400
过节费	8	100 元/人/日	4 天		4000
小计					8400
二、物资物料					
部门	类别	单价	数量	计算月份	
1、环境	常用工具	500 元/月	1	12	6000
	小型机械工具	4000 元/年	1	1	4000
2、秩序	基本工具	100 元/人/月	3	12	3600
3、工程	维修工具	200 元/月	1	12	2400
小计					16000
三、行政办公					
1、办公	办公耗材	35 元/人/月	8 人	12 月	3360
2、服装费	人员服装	200 元/套	8 人	每人 2 套	3200
小计					6560
四、税费、管理成本					
1、税费	收入税费	0.25%			707.
2、保险	商业保险	300 元/人/年	8 人		2400
3、管理利润	总成本的 1.8%				5533
总费用					28300

费用说明:

- 1、明细表中第一项第 1 款人力成本中, 环境及工程岗位部分人员因校区有寒暑假, 总计约 2 个月, 故除值班人员(环境 1 人)外, 部分员工按 10 个月计算并发放薪资, 秩序岗不受寒暑假影响。
- 2、明细表中第二项物资物料中, 所涉及的物资物料为保洁基础用具, 包含日常所需的清洁工具车、扫帚、拖把、抹布、清洁剂等保洁器具; 其他如卫生球、垃圾袋、垃

【陕西顺鸿鼎昌物业服务有限公司】

圾桶、香氛等耗材由甲方提供。工程维修工具为基础工具，日常所需扳手、螺丝刀、钳子、万用表等其他的工具由甲方提供。

- 3、本合同服务内容中未涉及的包括但不限于绿化养护、垃圾清运、供电供水供暖等设备、消防系统、安防系统、弱电系统的维护维修保养、化粪池清掏、水箱清洗、配电检测及运行、防雷检测、绿植维护租摆、墙体清洗维护等或遇设备不能适应校方、相关法规要求的升级改造，均由甲方委托第三方，或委托乙方协助配合完成，所需费用另行支付。
- 4、本附件作为本次合同的附加说明条款，具有与合同同等的法律效力。

(以下无正文)