

兰州市西固区福利西路小学物业服务合同

甲方：兰州市西固区福利西路小学

乙方：兰州城关物业服务集团有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲方按照兰州市公共资源交易中心的兰州市机关事务管理服务中心物业服务企业入围中标结果与兰州城关物业服务集团有限公司签订本合同。

第一条 基本情况

兰州市西固区福利西路小学位于兰州市西固区福利西路 428 号，原名为兰州化学工业公司中小学总校第四小学，创建于 1969 年 11 月 7 日，至今已走过了四十八年的风雨历程。学校位于兰州市西固区中心地带天鹅湖，占地面积 10450 m²，建筑面积 10045 m²，绿化面积 930 m²，绿化率 11.7%。学校现有 36 个教学班，学生 1772 人，教职员工 119 人。学校总体布局合理，走进学校，校园内芳草芊芊，绿树成荫，鸟语花香，环境幽雅，景色宜人，是莘莘学子求学的乐园。学校是市属学校，市级示范学校。学校有标准的书法教室、录播室、美术教室、计算机教室、音乐美术等功能室，有标准的 200 米体育场、篮球场一座，学校周边为绿化带。

第二条 合同内容

1、物业管理服务内容、要求及责任

1) 树立为教学服务的理念，确保学校的卫生保洁工作达到市级示范性学校的标准。

2) 承担学校供用电设施及高压配电设备的维护、公共区域内电路、

课桌椅等维修，确保教学活动对供电方面的要求。

3) 教学楼、办公楼公共部位的日常卫生保洁，含大厅、玻璃门、走廊、楼梯及扶手、墙面、吊顶、门窗、水房、卫生间等。做到地面无积水、无污垢、无痰迹、无纸屑、无瓜皮果壳；公共卫生间、水房无异味、无积水、无污垢；

墙面保持整洁，无污染、无乱贴等现象。校方对公共部位环境卫生的满意率达到 95%以上。

4) 学校操场、小礼堂、会议室等公共部位的日常卫生保洁，做到地面无积水、无污垢、无痰迹、无纸屑、无瓜皮果壳；水房无异味、无积水、无污垢；

墙面保持整洁，无污染、无乱贴等现象。校方对环境卫生的满意率达到 95%以上。

5) 室外体育活动场地每月清洗两次，做到地面无积水、无污垢、无痰迹、无纸屑、无瓜皮果壳；遇到恶劣天气需及时清理，始终保持地面卫生干净整洁。校方对公共部位环境卫生的满意率达到 95%以上。

6) 楼内卫生间每两个月清洗一次，做到无异味、无积水、无污垢；墙面保持整洁，无污渍、无乱贴等现象。学校前后院的日常保洁，校方对公共部位环境卫生的满意率达到 95%以上。

7) 每日校园垃圾清运。

8) 每学期一次对校园下水口的疏通，地下管网的检查及井内积水的清理。

9) 每年一次教学楼办公区域、功能室玻璃清擦。

10) 积极配合学校所承担的各类考试和其他活动所需的卫生保洁工作。校方对公共部位环境卫生的满意率达到 95%以上。

11) 遇有重大检查参观事宜，必须全力配合并做好本校各处公共区域的卫生清洁工作。

12) 做好节水节电工作，公共卫生间、水房无长流水、常明灯现象。

13) 属于物业管理服务范畴内的工作。

14) 每年寒暑假各清理一次楼顶的垃圾。

2、管理人员

1) 物业公司需在学校设置管理处并配备专职的管理绿化人员 1 名、电工 1 名，维修工 2 名，保洁及其他工作人员至少 6 名。

2) 物业专职管理人员每日负责检查各个公共卫生部分的清扫、保洁、学校正常的教学用电等情况并及时汇报。

3) 对工作不称职或有违纪的人员要及时调换。

4) 积极配合完成学校的各项活动。

3、物业公司责任

1) 负责对所有保洁员的全面管理工作。

2) 承担提供保洁工作所用合格的设备和物料及工作人员的劳保和服装。

3) 公司要遵守学校的安全规章制度和国家的相关法律规定，未经校方同意，所有员工不得进入与工作无关的场所及区域，不得动用与工作无关的设施、设备及物品。加强对所聘员工的安全教育，保洁员和电工做到安全操作，高空作业必须有安全防护措施。

4) 投标方的报价中，包括人工工资、法律规定的各项社会保险金、消耗用品和工具材料、法定税金、管理费等。

第三条 合同总金额

本合同服务总金额（含税）：¥639600.00 元。（两年）

大写：陆拾叁万玖仟陆佰元整。

本合同总价款包括乙方物业服务期间必须的日常易耗品、设备、物品、物料、工具、调试费、培训费等相关费用。

本合同乙方物业服务期内因工作量变化而引起的物业服务费用的变动，不予变动，如需变动须在双方事先协商一致的前提下签订补充合同。

第四条 权利义务和质量保证

1. 甲方保证服务期间，对乙方工作给予支持，提供水、电、场地等必须的基础工作条件。如乙方有需要，乙方可要求甲方提供履行合同所必需的有关图纸、数据、资料等，甲方对乙方的要求予以审核，在不损害甲方权益的前提下，甲方可向乙方提供。没有甲方事先同意，乙方不得将甲方资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围内使用。

2. 乙方保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权等知识产权类权益。一旦出现侵权，索赔或诉讼，因乙方原因导致的乙方应承担全部责任。甲乙双方保证服务不存在危及人身及财产安全的隐患，不存在违反国家法规、法令、法律以及行业规范所要求的有关安全条款，否则应承担全部法律责任，并向甲方承担违约金，如给甲方造成损失，应向甲方赔偿全部损失。

第五条 付款方式

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。

2. 乙方应按甲方的要求提供发票，甲方对乙方开具的发票应进行确认。

3. 甲方按半年一次支付合同费用。在签订完合同的 20 日之内支付第一笔服务费，及合同费用的 50%。第二次支付时间为第二学期的开学第一

周，支付剩余的服务费。

4. 开户银行：兰州银行城建支行

5. 户名：兰州城关物业服务集团有限公司西固分公司

6. 账号：1010 4200 0448 948

第六条 验收

1. 服务期限 2023 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日。

服务地点：兰州市西固区福利西路小学。

验收地点：兰州市西固区福利西路小学。

验收的标准和规范：（见附件）

2. 乙方应对提供的服务成果作出全面自查和整理，并列出清单，作为甲方验收和使用的服务条件依据，清单应随提供的服务成果交给甲方。

3. 验收时，甲乙双方必须同时在场，乙方所提供的服务不符合合同内容规定的，甲方有权拒绝验收。乙方应及时按本合同内容规定和甲方要求免费进行整改，直至验收合格，方视为乙方按本合同规定完成服务。验收合格的，由双方共同签订《验收报告》。

4. 如项目实施情况需要分阶段验收，则根据实际情况分阶段出具《验收报告》。

第七条 项目管理服务

乙方要指定不少于一人作为项目负责人全权全程负责本项目服务的落实，包括服务的咨询、执行和后续工作。

项目负责人姓名：张喜

身份证号：620402198307150094 联系电话：13919000775。

第八条 售后服务

1. 乙方提供服务的质量保证期为自服务期开始至乙方的服务通过最

终验收。若国家有明确规定的质量保证期高于此质量保证期的，执行国家规定。

2. 服务期内，乙方应提供相关服务支持。对甲方所反映的任何服务问题在 1（小时）之内做出及时响应，在 2（小时）之内赶到现场实地解决问题。

3. 乙方必须遵守甲方的有关管理制度、操作规程。对于乙方违规操作造成甲方损失的，由乙方按照本合同第十二条的约定承担赔偿责任。

第九条 分包

乙方不得分包、转包其应履行的合同义务。

第十条 合同的生效

1. 本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章后生效。

2. 生效后，除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

第十一条 违约责任

1. 乙方所交付服务成果不符合本合同规定的，甲方有权要求乙方进行整改，如果整改后仍不符合要求，乙方需赔偿因此造成的损失。

2. 乙方无正当理由逾期交付服务的，每逾期 1 天，乙方向甲方偿付合同总额的 2% 的违约金。如乙方逾期达 30 天，甲方有权解除合同，甲方解除合同的通知自到达乙方时生效。在此情况下，乙方给甲方造成的实际损失高于合同金额 20% 的，对高出部分乙方应予以赔偿。

甲方无正当理由逾期支付合同金额的，每逾期一天，甲方应向乙方偿付合同总额 2% 的违约金，并承担由此对乙方造成的经济损失。甲方给乙方造成的实际损失高于合同金额 20% 的，对高出部分甲方应予以赔偿。

3、乙方应按照双方合同约定，积极严格的履行合同义务，如违反合同约定及甲方要求的，乙方应向甲方承担合同金额 20%的违约金。

因甲方原因对乙方造成损失的，甲方应向乙方承担合同总额 20%的违约金，并赔偿由此对乙方造成的损失。

4. 其它未尽事宜，以《中华人民共和国民法典》和《政府采购法》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

第十二条 不可抗力

甲、乙方中任何一方，因不可抗力不能按时或完全履行合同的，应及时通知对方，并在 7 个工作日内提供相应证明，结算服务费用。未履行的部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方初步协商，并向主管部门和政府采购管理部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失，免于承担责任。

第十二条 争议的解决方式

1. 因服务质量问题发生争议的，应当邀请国家认可的质量检测机构对服务进行鉴定。服务符合标准的，鉴定费由甲方承担；不符合质量标准的，鉴定费由乙方承担。

2. 在解释或者执行本合同的过程中发生争议时，双方应通过协商方式解决。

3. 经协商不能解决的争议，双方可选择以下第①种方式解决：

①向甲方所在地有管辖权的法院提起诉讼；

②向兰州仲裁委员会提出仲裁。

在法院审理和仲裁期间，除有争议部分外，本合同其他部分可以履行的仍应按合同条款继续履行。

第十三条 其他

1. 本合同自签订之日起生效。
2. 本合同一式陆份，由甲方执肆份，乙方执贰份。
3. 其他未尽事宜由双方签订补充协议。
4. 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。
5. 甲方无权干涉乙方的人员调配。
6. 甲方必须按合同约定向乙方打入每学期的费用。

第十四条 备注

乙方必须要保证自己兰州市机关事务管理局的入围资格，如因乙方原因，在当年的兰州市机关事务管理局的入围资格审核中没有入围，则甲方自动与乙方终止合同。

乙方应及时为员工发放工资，如乙方发生拖欠工资事件，造成投诉及舆情发生的，则甲方有权扣除物业服务费用，由甲方代为发放！

甲方全称（盖章）：
兰州市西固区福利西路小学

法定代表人或

委托代理人（签字）：

签订日期：2023年7月1日

乙方全称（盖章）：
兰州城关物业服务集团有限公司

法定代表人或

委托代理人（签字）：

签订日期：2023年7月1日

附件一
中标通知书



成 交 通 知 书

310080JH035

兰州市公共资源交易中心受兰州市西固区福利西路小学 的委托，对 兰州
市西固区福利西路小学物业服务费 政府采购项目以 竞争性磋商 方式进行采购，
按照该项目采购文件规定，磋商 小组于 2023年06月15日 与供应商针对技术要
求、价格等进行了 磋商 。最终确定该项目成交供应商为： 兰州城关物业服务集
团有限公司，成交金额：陆拾叁万玖仟陆佰元整(639600.0元)。

中标通知书对采购人和中标供应商均具有法律效力，一式四份，涂改无效。
请采购人与中标供应商在中标通知书发出之日起30日内据此办理有关手续。



物业服务质量标准

服务地点	服务内容	服务范围	服务标准
兰州市西固区福利西路小学	保洁服务	操场、楼外道路	楼外道路、场地每日清扫不少于1次，随时进行巡视保洁； 塑胶操场每月清洗不少于1次。
		楼道、楼梯	楼道、楼梯每日清拖不少于2次； 楼梯扶手、栏杆、窗台、防火门、消火栓、指示牌等每周擦拭不少于2次。
		公共卫生间	每两小时进行保洁一次，清理地面垃圾、积水等； 每月用干毛巾擦灯具一次，清扫天花板一次。
		垃圾桶	果皮箱、垃圾桶每日清洁、擦拭1次，定期消毒，箱（桶）无异味、无污迹； 楼内垃圾桶内垃圾不准超过1/3，晚上下班前每个垃圾桶必须清理干净，做到楼内痰盂外表清洁。
		大厅等公共场所	地面随时保洁，保持地面清洁； 墙面砖每月擦抹1次，玻璃每周清洁一次。
		楼顶等卫生死角	平屋面每季度清扫1次，每周巡查1次，有杂物及时清扫。及时清除下水道口的堵塞物。
		垃圾清理	垃圾日产日清，保持公共区域整洁、无异味。
		玻璃清擦	每学期开学第一周对所有公共区域的玻璃进行清擦。清擦不及时，由学校扣除相关费用。
		管道疏通	每学期对学校所有的下水管道进行一次疏通，平时对堵塞的下水管道要及时进行疏通。疏通不及时，由学校找人疏通，费用由物业公司承担。
		卫生消杀	制定消杀工作计划并执行，5-10月灭四害消杀工作每月不少于2次，其余月份每月不少于1次。

2、检查验收方法

甲方将上述项目委托给乙方进行物业服务管理，项目移交前由乙方进行检查验收，出具验收单，验收方法如下：

(1) 墙面：无剥落，无裂痕，无渗水痕迹，无污渍，无裂缝，无漏刷。

(2) 门、窗：门、窗开启自如，无晃动和裂缝，零配件齐全，无翘曲变形；门锁、窗销连接牢固，开启灵活；玻璃安装牢固，胶封密实，无明显刮花痕迹，无损伤；

(3) 楼梯、扶手：无晃动，安装牢固；钢筋无锈蚀、无弯曲；木扶手表面平滑，不扎手。

心阳人