

合同编号: ZT2016-182

编号: HNZZ2016-270

海口市美兰实验小学
校园物业管理合同书

海南联耀物业服务有限公司

2016年11月

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：海口市美兰实验小学

受托方（以下简称乙方）：海南联耀物业服务有限公司

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将海口市美兰实验小学校园物业委托于乙方实行物业管理，签订本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型：校园物业

坐落位置：海口市白龙北路1号

占地面积：32773 m²

建筑面积： 平方米左右

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 物业管理项目及服务内容

第四条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括但不限于为：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、其他公共部位或部分。

第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括但不限于：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、共用照明、天线、水泵房、楼内消防设施、电梯、其他共用配套设施设备。

第六条 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括但不限于道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、其他小区内公共设施。

第七条 公共卫生环境，包括但不限于公共场所、房屋共用部分的清洁卫生、垃圾的收集、其他公共环境维护事项。

第八条 交通与车辆停放秩序的管理。

第九条 维持公共秩序，包括但不限于安全监控、巡视门岗执勤、与公安机关保持良好的沟通。

第十条 对业主和物业使用人违反业主公约及相关管理规定的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、诉讼等措施。

第十一条 服务标准

（一）物业服务中心

建立并完善服务中心各种责任、岗位制度等；设立服务中心一个，安排物业经理1人。

1、负责校园物业管理的全面工作，带领全体人员完成学校交给的工作任务和考核指标；

2、根据职责范围组织制定各项规章制度和工作计划，做好总结及有关报表工作，处理校园物业常规性的事务；

3、安排员工认真做好校园内的公共卫生工作和课室卫生以及课室物业管理的工作；

4、积极协助有关部门做好工作范围内的安全防范工作；

5、负责全体员工政治，文化学习和职业道德建设，教育员工积极工作，认真完成各项任务，为教学，科研和师生员工提供良好的学习、工作、生活环境；

6、经常深入工作现场、检查员工任务完成情况和制度执行情况，并根据规定实施奖罚；

7、完成学校交办的其他任务。

（二）保安消防秩序管理

建立并完善保安、消防和秩序维护等各项管理制度，切实维护学校与师生的人身和财产安全；秩序维护人员 6 人（含 1 名领班）。

1、校区主、次出入口 24 小时站岗值勤；

2、对重点区域、重点部位每 1 小时至少巡查 1 次，确保校园安全，维持校园秩序，维护校园稳定；

3、对进出校区车辆进行管理，引导车辆有序通行、停放；校区主要道路及停车场交通标志齐全；

4、对进出校园人员实行登记管理，严格执行《中小学校园安全管理办法》；

5、各种消防设施、器材配备合理、更新及时、使用有效；制定火灾、治安、公共卫生等突发事件的应急预案，事发时及时报告学校和有关部门，并采取相应措施；

6、消防设施设备完好，可随时启用，保证消防通道畅通；

7、对突发事件有应急预案，完善责任制；

8、依法办事，文明值勤，严格管理，保障学校财产和师生人身不受侵害，维护正常的教学、科研、生活秩序；

（三）校园卫生保洁服务

建立并完善校园保洁服务管理制度；卫生保洁服务负责对校区的教学楼、办公楼、球场、家属楼、外围路面及绿化带等环境卫生清洁，进行的日常工作；保洁员 5 人（含 1 名领班）。

1、设置垃圾桶，桶内生活垃圾每天清运一次，并摆放整齐，外观干净；

2、校区道路、广场、停车场等每日清扫 1 次；楼道每日清扫拖洗 1 次，楼梯扶手每周擦洗，共用部位玻璃每周清洁，路灯、楼道灯每季清洁 1 次，及时消除区内主要道路积水；

3、区内公共雨水、污水管道每年疏通 1 次；雨、污水井每季度检查 1 次，化粪池每 2 个月检查 1 次，发现异常及时申报；

4、二次供水箱按规定定时巡查水质符合卫生要求；

5、根据校园的实际情况定期进行消毒和灭虫除害；

6、以上服务不包含垃圾清运、购买校内垃圾桶垃圾车、化粪池清掏、水池清洗消毒、灭四害、水质检测、电梯维保检测等费用。

7、完成迎宾、迎检、迎新的突击性卫生清扫清运工作。

（四）设备设施运行和维护

建立并完善设备设施运行管理制度；负责学校相关设备设施（包括配电房、水泵房、公共照明、门窗桌椅等）的运行管理和应急维修；安排综合维修工 2 人。

1、对设施设备进行日常管理和维修养护；

2、建立设施设备档案，设施设备的运行、检查、维保记录齐全；

3、设施设备标识齐全、规范，责任人明确，操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范，设施设备运行正常；

- 4、对机电设施设备定期组织检查，做好巡查记录，需要维修或大中修的，及时向学校提出报告与建议，根据学校的决定，组织维修；
- 5、设备房保持安全、整洁、通风，无跑、冒、滴、漏等现象；
- 6、容易危及人身安全的设施设备有警示标志和防范措施，对可能发生的各种突发设备故障有应急预案；
- 7、历次考试各项设施设备运行正常；
- 8、设备出现故障时，维修人员应在接到报修后 10 分钟内到达现场，零修合格率 100%，一般性故障排除不过夜。
- 9、维修所需物料由甲方负责提供，由乙方负责维修。

(五) 绿化养护管理服务

建立并完善绿化各项管理制度，负责校园内乔木、绿篱、灌木、花坛及灌木花坛、草坪和地被植物、树根花卉等日常管理工作。绿化工 2 人。

- 1、按照国家绿化三级养护质量标准为校区提供绿化养护服务。
- 2、绿化比较充分，植物配置基本合理，基本达到黄土不露天。
- 3、行道树和绿地内无死树，树木修剪基本合理，树形美观，能较好地解决树木与电线、建筑物、交通等之间的矛盾。
- 4、绿化生产垃圾要做到日产日清，绿地内无明显的废弃物，能坚持在重大节日前进行突击清理。
- 5、栏杆、园路、桌椅、井盖和牌饰等园林设施基本完整，基本做到及时维护和油饰。
- 6、无较重的人为损坏。对轻微或偶尔发生难以控制的人为损坏，能及时发现和处理、绿地、草坪内无堆物堆料、搭棚或侵占等；行道树干无明显地钉栓刻画现象，树下距树 2 米以内无影响树木养护管理的堆物堆料、搭棚、圈栏等。
- 7、不含自然灾害、认为损坏造成的树木、草坪损坏恢复等费用。

第三章 委托管理期限

第十二条 委托管理期限为壹年。自2016年12月15日起至2017年12月15日止。合同到期双方如无任何异议，合同自动延续到下一个壹年的服务周期。任何一方都可在合同期限到期时终止本协议，但必须在本协议本应待续日期之前壹个月通知对方。

第四章 双方权利义务

第十三条 甲方权利义务

- 1、甲方对乙方拟定的物业管理制度进行审核，有要求并监督乙方提供满意服务的权利，甲方的审核不免除乙方因物业管理制度缺陷的责任；
- 2、甲方检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况，并有权每半年组织甲方人员及业主代表对乙方工作进行考评，连续两次考评不合格的，甲方有权解除本合同；
- 3、甲方有对乙方失职造成的财产损失有要求赔偿的权利；
- 4、甲方有按时支付服务费的义务；
- 5、甲方有提供服务工作所必需的水、电的义务；
- 6、甲方有配合乙方履行职责的义务。

第十四条 乙方权利义务

- 1、乙方有享有合法取得服务费用的权利；
- 2、乙方应全面履行本合同物业管理义务，否则应承担违约责任，给防及业主、物业使用人造成损失的应免赔偿责任；
- 3、乙方有自觉接受甲方管理，遵守甲方的管理规定；
- 4、乙方有遵守甲方制定的各项规章制度，爱护甲方财物，如有损坏照价赔偿的义务；
- 5、乙方有听从甲方管理人员的工作监督和检查的义务；
- 6、乙方应与乙方服务人员签订劳动合同，依法支付工资缴纳社保，承担用人单位的责任；
- 7、乙方服务人员有着装干净整洁，言行举止文明礼貌的义务。

第五章 管理目标

第十五条 乙方须按下列约定，实现目标管理，并达到《海南省普通住宅物业服务分等收费标准》一级标准

- 1、房屋外观：符合政府相关规定和小区住房管理公约规定。
- 2、设备运行：达到安全运行 90%以上。
- 3、房屋及设施、设备的维修、养护：及时率达到 98%以上、合格率 100%。
- 4、公共环境：保持外观整体美观良好，基本无弃杂物。
- 5、交通秩序：有序。
- 6、保安：24 小时值勤。
- 7、急修：10 分钟内到场维修。
- 8、小修：60 分钟内到场维修。
- 9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：95%以上

第六章 物业管理服务费用

第十六条 物业管理服务费

- 1、服务费用为 58300 元/月（人民币大写伍万捌仟叁佰圆整每月）。
- 2、甲方于每月 5 日前将服务费转入乙方指定账户，甲方付款前，乙方应先开具发票。

第七章 奖惩制度

一、如果乙方没有完成合同责任或管理目标和指标，甲方应当责成乙方限期改正，情节严重的可以终止合同，经济损失由乙方承担。

二、由乙方管理不善或重大失误，造成住户经济损失生活严重不便的，应当赔偿甲方或业主及使用人的经济损失。

四、如果甲方不完成应负的合同责任，由此影响乙方的承包管理目标和经济指标，或给乙方直接造成经济损失，甲方应当给以予补偿或承担相应责任。

第八章 违约责任

第十七条 甲方违反合同的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的、并情节严重的，乙方有权利终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十八条 乙方违反合同的约定，或未能达到约定的管理目标，甲方有权利要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿，甲方直接从服务费中扣出。

第十九条 甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付拾万元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第九章 其他事项

第二十条 自本合同生效之日起15天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第二十一条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第二十二条 本合同之附件均为合同的效组成部分，本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十三条 本合同正本一式六份，甲乙双方各贰份，海口市美兰区财政局和本次招标投标公司各执壹份，具有同等法律效力。

第二十四条 本合同执行期间，如遇到不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十五条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请上级主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由海南省仲裁委员会仲裁。

甲方（签章）：海口市美兰实验小学

乙方（签章）：海南联耀物业服务有限公司

开户行：

开户行：工行海口人民路支行

账号：

账号：2201 0780 0920 0041 667

纳税人识别号或信用代码：

法定代表人或授权人（签名）

法定代表人或授权人（签名）

联系电话：

联系电话：

地址：

地址：

签约日期：2016年11月18日

签约日期：2016.11.18

招标代理公司（签章）：海南政通招投标有限公司

经办人

日期：