

海口市第四中学初中部物业管理服务合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：海口市第四中学

受托方（以下简称乙方）：海南金鹿物业管理有限公司

甲乙双方根据 2018 年 10 月 23 日海口市第四中学初中部物业服务项目（项目编号：HNZY2018-80）采购招标结果及招标文件的要求，在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本合同。

第二章 物业基本情况

第二条 物业基本情况：

- 1、物业类型：校园、教学楼。
- 2、座落位置：初中部校园位于海口市白龙南路 18 号。
- 3、总占地面积：21689 平方米，总建筑面积 10154 平方米。

第三章 委托服务内容

（总人数 16 人，含现场经理 1 人）

第三条 治安防范管理（6 人）

- 1、校园门岗秩序维护服务；
- 2、校园巡逻秩序维护服务；
- 3、车辆进出、停放的秩序管理服务；
- 4、消防管理服务；
- 5、对突发事件（包括火灾、斗殴、抢劫、水浸、伤病等）提供应急处理服务；
- 6、甲方要求提供的其他临时秩序维护服务。

第四条 校园的清洁保洁（7 人）

- 1、校园内教学区、运动区、绿化带、地面、停车场、建筑小品、休闲坐椅、垃圾箱域等的清洁保洁；
- 2、办公楼，主要包括大堂、楼梯、扶手、走廊、天面、校领导办公室、会议室、公共卫生间等清洁保洁；
- 3、教学楼，主要包括楼梯、阶梯教室、走廊、扶手、天面、公共卫生间、玻璃窗等的清洁保洁。



- 4、报告厅地面、桌椅等保洁清洁；
- 5、图书馆内走廊、楼道、楼梯扶手、公共卫生间的清洁保洁。

第五条 机电设备运行管理（2人）

- 1、建立并完善机电设备运行管理制度；负责机电设备设施（包括配电房、水泵房等）的运行管理和应急维修；
- 2、对机电设施设备进行日常管理和维修保养；
- 3、建立机电设施设备档案，设施设备的运行、检查、维保记录齐全；

第四章 双方责任权利和义务

第六条 甲方责任权利义务

- 1、教育全体师生、业主和物业使用人遵守公共卫生管理制度、学生公寓管理制度、车场管理规章制度及学校规定的与物业管理相关的其他管理制度；
- 2、甲方为乙方员工提供必备的工作条件，包括值班室、员工住房、组织训练学习的场所等。员工住房面积、位置等由乙方根据具体情况解决。
- 3、对乙方提出的安全防范隐患报告应及时答复和改进。制订并执行内部安全防范规章制度，教育本校教职工及学生配合、支持乙方工作人员履行秩序维护、清洁保洁、公寓管理岗位职责。
- 4、定期检查或抽查乙方各项服务质量情况，提出相应整改意见并监督乙方完成。
- 5、教育师生提高安全防范意识，完善安全防范措施。学校自有财物（如电脑、多媒体、其他器材）应有专人负责管理，下班（课）前应关好办公室、教室门窗。教育学生保管好自己的钱物。
- 6、甲方须在当月10日前支付当月物业管理服务费。

第七条 乙方责任权利义务

- 1、乙方按经双方确认的管理方案向甲方提供各项综合管理等服务，承担相应的服务责任。
- 2、乙方员工应严格履行规定的岗位职责要求，并遵守甲方符合法律规定的各项规章制度；严格按照学校的规定和要求做好进入学校、进入教学区、进入宿舍区人员的检查和准入等门岗工作。
- 3、对发生在执勤区域内的刑事案件、治安案件和治安灾害事故，应及时处理并报告甲方并向当地公安机关报案，采取措施保护案发现场，协助公安机关侦查各类治安、刑事案件，依法妥善处理责任范围内的其它突发事件。
- 4、落实防火、防盗、防破坏等安全防范措施，发现责任区域内的安全隐患，及时报告甲方并协助予以处理。
- 5、选派的员工必须经过上岗培训，品行端正，来历清楚。
- 6、对违反相关物业管理规定或不遵守学校关于学生行为准则的行为有权采取批评、劝告、

警告、制止等措施，并就有关的人、事向甲方报告及协助甲方处理。

7、对不按规定停放、影响校区道路通畅或影响校区公共安全的车辆，有权作移动处理，由此产生的费用由停车人承担。

8、对机动车停放或行驶时造成学校公共设施损坏的，乙方有权要求停车人恢复原状或赔偿损失。

9、乙方人员须文明执勤，不得有打骂、污辱、变相惩罚等违法行为发生。如有上述行为发生，乙方承担全部善后处理工作。

10、乙方须在当月 15 日前支付在四中物业服务的人员上月的工资、福利及五项保险。

第五章 服务要求和服务质量

第八条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

1、秩序维护消防管理：校区主、次出入口 24 小时站岗值勤；对重点区域、重点部位每小时至少巡查 1 次，确保校园安全，维持校园秩序，维护校园稳定；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；消防设施设备完好，可随时启用，保证消防通道畅通；对突发事件有应急预案，完善责任制；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。

2、车辆与交通秩序管理：

(1) 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。

(2) 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》。

(3) 全年无责任事故和责任案件发生，师生有安全感，对校园秩序维护服务满意率在 95% 以上。

3、清洁卫生

(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、绿地等每日清扫 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，并视检查情况及时清掏，化粪池每 2 个月检查 1 次，每年清掏 1 次，发现异常及时清掏；

(4) 二次供水箱按规定清洗，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) 完成迎宾、迎检、迎新的突击性卫生清扫清运工作。

4、设施设备运行管理

- (1) 对机电设施设备进行日常管理和维修养护;
- (2) 建立机电设施设备档案, 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方案;
- (7) 保证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 5 分钟内到达现场, 零修合格率 100%, 一般性故障排除不过夜。

第六章 委托管理服务期限

第九条 委托管理服务期限自 2018 年 11 月 1 日起至 2020 年 10 月 31 日止。

第七章 物业管理服务费用

第十条 物业服务费按中标价两年人民币 1466798.00 元 (壹佰肆拾陆万陆仟柒佰玖拾捌元整) 核算, 按月支付, 每月平均支付 ¥61116.58 元

第八章 违约责任和处理方法

第十一条 甲方违反本合同约定, 造成乙方未能按要求完成服务内容, 乙方有权要求甲方在十五日内解决, 逾期未解决并造成乙方经济损失的, 甲方应给予乙方相应的经济赔偿。

第十二条 乙方违反本合同约定, 未能达到约定的服务要求和服特务质量的, 甲方有权要求乙方限期整改, 逾期未整改的或整改达不到要求的, 甲方有权解除本合同, 解除合同通知到达乙方时剩余委托管理服务期限的物业服务费不再支付; 同时要求乙方支付壹万元的违约金, 如因此给甲方造成损失的, 由乙方全部承担损失。

第十三条 依据本合同, 经公安机关确定是由于乙方秩序维护人员进行秩序维护服务工作中的违规、失职、脱岗或故意行为, 造成甲方经济损失的, 乙方承担赔偿责任; 同时, 甲方享有解除合同的权利, 解除合同通知到达乙方时剩余委托管理服务期限的物业服务费不再支付; 甲方还有权要求乙方支付壹万元的违约金。

第九章 责任的免除

第十四条 合同履行期间, 因不可抗力或因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因, 达不到使用功能, 造成甲方经济损失的, 乙方不承担赔偿责任。

第十五条 乙方员工确已完全履行岗位职责，已尽到安全防范管理责任的前提下发生事故的，乙方不承担赔偿责任。

第十六条 由于乙方只是对车辆停放秩序进行管理（不是提供车辆的保管服务）。对不遵守车辆凭卡验放制度，造成车辆丢失的或对于车主车辆表面划痕等瑕疵的不负有赔偿责任。

第十章 附 则

第十七条 本合同生效之日，乙方应进场为甲方提供约定内容的各项服务。

第十八条 本合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，招标代理机构执一份，均具有同等法律效力。

第十九条 未尽事宜，甲乙双方可以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。


第二十条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时友好协商解决。

第二十一条 本合同在履行中如有发生争议事项，双方应通过协商解决，找出双方均可接受的解决方案。协商不成，可向海南省仲裁委申请仲裁。

第二十二条 合同期满本合同自然终止，双方如需续订合同，应在本合同期满前一个月内向对方提出。

第二十三条 本合同经甲乙双方签字盖章后生效。

甲方（盖章）

法定代表人： 

乙方（盖章）

法定代表人： 

开户名：海南金鹿物业管理有限公司

开户行：建行海口琼山支行营业部

账号：46001005336053000736

签订日期：2018年11月1日

招标代理机构：海南政一管理咨询有限公司（盖章）

经办人： 

2018年10月31日



沈興

沈興