

海口市第四中学高中部物业管理服务合同

【采购项目编号：HNZY2018-80】

甲方：海口市第四中学

乙方：海口举信物业管理有限公司

服务期限：2018年11月1日-2020年10月31日

签订日期：2018年10月31日



海口市第四中学（高中部）物业管理服务合同

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）：海口举信物业管理有限公司

根据物业管理服务项目采购（项目编号：HNZY2018-80）高中部（2包）的公开招标结果及财政部《关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》（财库【2014】37号）文件精神，经甲乙双方友好协商，甲方将海口市第四中学高中部的校园物业委托给乙方进行物业管理服务，订立本合同。

第一条 物业基础情况，合同标的及金额等

- 1、物业类型：校园、教学楼、体育馆、图书馆、行政楼、宿舍楼；
- 2、座落位置：美苑路 59 号
- 3、占地面积：约 41 亩；
- 4、总建筑面积 31969 平方米。

项目名称	学校 2018 年 11 月至 2020 年 10 月两年物业管理服务采购
项目编号	HNZY2018-80
项目服务期限	2018 年 11 月 1 日至 2020 年 10 月 31 日
服务地点	美苑路 59 号
合同总额	小写：3391824 元/2 年
	大写：叁佰叁拾玖万壹仟捌百贰拾肆元整/两年

第二条 合同的宗旨及原则

为海口市第四中学高中部校区提供整洁、文明、舒适、安全、热情、优质的物业管

理服务, 实现人文化管理, 建设和谐校园。

乙方承诺: 接受甲方监督检查, 全力配合甲方在服务期内将海口市第四中学高中部创建为“海口市平安校园”称号。

第三条 合同主体物业管理项目

- 1、校区治安防范管理服务(11人)。
- 2、校区清洁保洁管理服务(8人)。
- 3、机电设备运行管理与维修(3人)。
- 4、学生公寓管理服务(14人)。

第四条 合同总价及付款方式

按月核算、支付综合管理服务人民币合计 141326 元/月(总人数 37 人, 含现场经理)。甲方应凭乙方开具的等额的发票于每月的 10 号前将当月的综合服务费以转账的方式支付给乙方;

服务费不包含设备设施的配件耗材, 化粪池及水池清洗消毒费, 以及校园垃圾清运、树枝修剪垃圾清运费。

甲方为乙方进驻人员免费提供适当的办公场地。

第五条 责任范围

乙方管理工作人员在甲方委托管理区域内提供合同范围内管理服务作业时, 发生的受伤、致残、死亡等事故, 由乙方负责, 甲方不承认任何责任。乙方全权负责工作人员的工资、社保等, 甲方不承担任何责任。

第六条 校区治安管理服务

一、乙方服务内容

1、乙方受甲方委托在海口市第四中学校区内开展安全保卫和防范工作,实行 24 小时不间断值守制度,切实做好防火、防盗、防破坏等秩序维护工作,防止侵害甲方财产及甲方人员人身安全行为的发生,维护甲方的正常教学、工作、学习生活秩序,保障校园安全。

2、负责校区内交通与车辆停放秩序管理,包括车辆的出入、行驶、停放及物品出入区域的检查监督管理,严格登记制度,严把货物出入关。

3、负责维持校区内公共秩序,包括安全巡视、门岗执勤等。

4、建立严格的人员进出管理制度,实行半封闭式治安管理,负责对出入校区人员的管理及外来人员的接待管理工作(非校内人员进入校区须经甲方有关部门同意),在校园内有义务制止各类案件、治安事件的发生,如:打架、抢劫、斗殴等。

5、负责开展消防等管理工作,做好每天的消防设施的巡查,发现问题及时报告给甲方相关部门。

6、对相关物业使用人违反规章制度的行为,针对具体行为并根据情节轻重,采取批评、规劝、警告、制止等措施,涉及违法犯罪行为,乙方应积极协助甲方和公安机关开展相关调查、侦破工作。

7、乙方为甲方提供重大节日、校庆、运动会、家长会、文化周、高考、会考及重要接待的安全保卫警戒等工作。有财政专项开支的应给予适当补助。

8、乙方必须及时检查、发现、处理,消除区域内出现的各种安全隐患,杜绝任何安全事故的发生。

9、对突发事件(包括火灾、水浸、伤病等)提供应急处理服务。

二、质量要求

1、乙方秩序维护员须遵守甲方校区有关规章制度,尽职尽责,做好甲方委托管理的治安秩序工作,维护好甲方利益。人员、车辆进出必须严格管理,实行来人来访登记和出入车辆登记制度,贵重物业运出入应办理《放行单》。

2、乙方秩序维护员工作失职或违纪、违法行为造成影响和损失的,由乙方承担全

部责任并负责处理。

3、乙方秩序维护员若在甲方委托管理的区域内开展管理活动过程中, 因违反规章制度和劳动纪律(上班迟到、脱岗、睡岗、酒后上岗、上班喝酒等), 甲方有权提出限期整改意见, 如仍旧不改正的, 甲方有权要求乙方更换秩序维护员, 乙方收到甲方意见后立即更换。

4、乙方人员在值班期间, 除日常检查和管理外, 如被甲方在监督管理过程中发现有恶意损坏、监守自盗等行为, 经查实, 甲方有权要求乙方赔偿并支付违约金, 情节严重者, 送交公安机关处理。

5、乙方人员在值班期间, 须文明值班, 不得有打骂、污辱、变相惩罚、非法扣留财物、非法限制人身自由等违法行为发生, 如有上述行为发生, 乙方承担全部善后处理工作, 甲方有权要求乙方立即撤换该工作人员并要求乙方承担违约责任, 情节严重者, 甲方有权送交公安机关处理。

6、乙方人员在值班期间, 由于不履行工作职责、脱岗等行为造成甲方财产被盗, 除乙方追究当事人的责任外, 乙方应负责向甲方按照国家有关规定赔偿, 并承担其他法律责任。

7、在乙方管理范围内, 学生、教师及工作人员人身安全遭到社会不法分子侵害的, 乙方应及时予以制止并及时与辖区公安机关联系, 严防事态恶化。

8、乙方在安全管理范围内, 甲方如因安全防范、管理工作未达到标准要求, 出现疏漏、隐患, 乙方必须及时向甲方提供建议, 并进行整改(由乙方提出整改方案, 如属硬件设施原因, 整改费用由甲方负责, 如属管理因素的, 费用由乙方负责)。

9、乙方须做好治安防范值勤交接登记等建档工作。

三、双方权利义务

1、甲方的权利义务

(1) 甲方有权对治安管理服务进行监督、检查和具体指导, 有权要求乙方调换不适合在甲方工作的秩序维护员。

- (2) 因乙方秩序维护员失职造成甲方财产损失, 甲方有权提出赔偿。
- (3) 甲方应为乙方秩序维护员提供必要的工作场所, 为秩序维护员值勤、驻点、住宿提供方便。
- (4) 甲方应尊重秩序维护员的工作, 并对秩序维护员履行职责的行为予以支持、配合。
- (5) 秩序维护员如在执勤中与甲方人员或进入执勤区域的外来人员发生争议, 甲方有义务协助乙方处理相关纠纷, 未能妥善解决可交当地公安机关处理。
- (6) 甲方应教育师生提高安全防范意识, 完善安全防范措施。甲方自有财物(如电脑、多媒体、其他器材)应有专人负责管理, 下班(课)后应关好办公室、教室门窗。

2、乙方的权利义务

- (1) 根据校区治安防范管理的质量要求, 认真履行治安防范管理服务内容约定的工作。
- (2) 乙方在甲方授权管理区域内开展所有安全保卫工作(包含甲方自有财物), 建立健全快捷处理突发事件的预案。
- (3) 乙方有义务对校区内不安全隐患向甲方提出切实可行的改进意见。
- (4) 若甲方提出的服务要求超出本合同约定的治安管理内容或与国家法律法规相抵触, 乙方有权予以婉拒; 如涉及此项事务的由双方协商解决。
- (5) 乙方应加强安全宣传工作, 适时举行消防演习, 及时撤换甲方提出的不称职的秩序维护员。
- (6) 对不按规定停放的车辆, 乙方有权作移动处理, 由此产生的费用由停车人承担。
因机动车停放或行驶时造成甲方公共设施损坏的, 乙方应及时向甲方汇报损坏情况, 经与甲方共同协商后, 由乙方要求停车人恢复原状或赔偿损失。

第七条 校区清洁保洁管理服务

一、乙方服务内容

- 1、校领导办公室室内清洁保洁。
- 2、教学楼、综合楼、实验楼、宿舍楼公共部位的日常清洁保洁。
- 3、区域内道路及分支道路、垃圾站、停车场、停车棚、绿化带等区域的日常清洁。
- 4、校门口、操场、花园及公共楼道、走廊日常清洁保洁。
- 5、会议室、接待室的使用前后清洁保洁。
- 6、负责垃圾的收集。

二、质量要求

1、公共场地（包括区内道路、绿地、建筑小品、休闲坐椅、垃圾箱、停车场等）每天上午清扫一次，全天保洁；做到无脏杂物、无积水、无纸屑等。

2、校区公共楼道、梯级、走廊等每天全面清扫一次，全天保洁，应保持地面光洁、无污迹、无脏杂物等；扶手、栏杆每日擦拭，应保持光洁无污迹；公共卫生间每日使用药剂全面清洁一次，全天保洁，应保持干净无异味。

3、校领导办公室（包括地面、办公桌面、茶椅、室内绿化或装饰品等）每日清洁保洁。

4、玻璃窗或玻璃幕墙（内墙）每周全面保洁一次，日常巡查保洁。保持玻璃窗光洁。

5、学校公寓楼楼道、阶梯每周全面清扫一次，日常走动保洁。

6、服务区域每日产生的垃圾均集中到区内垃圾站，生活垃圾日产日清。

7、排水沟、落水池、天面积水口保持畅通，每月巡查一次保洁、清理。

三、双方权利义务

1、甲方权利义务

(1) 无偿为乙方提供保洁用水、用电。

(2) 对乙方保洁质量及时监督检查，发现质量问题有权要求乙方及时返工，直至达到质量标准。

(3) 要求师生遵守校区内保洁制度，共同维护区内环境，爱护校区内公共设施。

- (4) 为乙方提供必须的物料仓库。
- (5) 负责协调乙方与甲方相关部门的关系。
- (6) 积极采纳乙方对校区保洁方面提出的合理化建议, 协助乙方处理有关投诉。

2、乙方权利义务

- (1) 根据校区清洁保洁管理服务的质量要求, 认真履行校区内清洁保洁管理服务约定的工作。
- (2) 乙方在甲方委托管理区域内设立保洁作业队, 负责管理区域清洁保洁工作。
- (3) 认真完成双方约定的清洁作业标准、作业规定, 确保保洁服务质量, 达到用户及双方约定的标准。
- (4) 乙方人员须统一着装, 衣帽整洁, 佩带本公司工作牌, 遵守甲方各项内部规章制度, 乙方不得在甲方服务区域内未经甲方同意擅自承接其他业务。
- (5) 乙方派出一名主管负责人负责日常保洁工作的质量检查和对保洁工作紧急情况的处理。
- (6) 乙方教育员工爱护区内建筑物及室内外各种设施, 注意节水节电, 节约各种维护材料。
- (7) 由于乙方在日常保洁工作中不慎给甲方设施、材料及物品造成损失, 乙方应承担赔偿修复责任。
- (8) 乙方作业人员须经专业培训和具有专业知识人员承担。
- (9) 乙方作业应遵守甲方规定的作业时间要求, 如有变更, 双方协商解决。
- (10) 乙方在作业中应严格要求工作人员做好各种防护措施, 不得擅自挪用甲方物品, 应加强管理, 安全生产。
- (11) 乙方为保证施工质量, 可根据不同材质, 采用相适应的清洁原料和操作方法。

第八条 机电设备运行管理与维修

一、乙方服务内容

- 1、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;
- 2、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;
- 3、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。

二、质量要求

- 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预案;
- 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。

三、双方权利义务

1、甲方权利义务

- (1) 保证机电设备完整完好的移交给乙方。
- (2) 对乙方机电维护质量及时监督检查, 发现质量问题有权要求乙方及时改善, 直至达到质量标准。
- (3) 要求师生遵守校区内机电设备使用制度, 爱护校区内水电设施。
- (4) 为乙方提供必须的物料仓库。

- (5) 负责协调乙方与甲方相关部门的关系。
- (6) 积极采纳乙方对校区保洁方面提出的合理化建议, 协助乙方处理有关投诉。

2、乙方权利义务

- (1) 根据校区机电维护管理服务的质量要求, 认真履行校区内机电维护管理服务约定的工作。
- (2) 乙方在甲方委托管理区域内设立机电维护作业队, 负责管理区域机电维护工作。
- (3) 认真完成双方约定的机电维护作业标准、作业规定, 确保机电维护运行质量, 达到用户及双方约定的标准。
- (4) 乙方人员须统一着装, 衣帽整洁, 佩带本公司工作牌, 遵守甲方各项内部规章制度, 乙方不得在甲方服务区域内未经甲方同意擅自承接其他业务。
- (5) 乙方教育员工爱护区内建筑物及室内外各种设施, 注意节水节电, 节约各种维护材料。
- (6) 由于乙方在日常机电维护工作中不慎给甲方设施、材料及物品造成损失, 乙方应承担赔偿修复责任。
- (7) 乙方作业人员须经专业培训和具有专业知识人员承担, 持有电工证。
- (8) 乙方作业应遵守甲方规定的作业时间要求, 如有变更, 双方协商解决。
- (9) 乙方在作业中应严格要求工作人员做好各种防护措施, 不得擅自挪用甲方物品, 应加强管理, 安全生产。

第九条 学生公寓管理服务

一、服务内容

1、公寓管理服务: 包括入住管理、作息管理、会客管理、内务卫生管理、公共财产管理等。

2、安全、消防管理服务: 包括公寓楼消防设备设施的管理服务、门岗值勤服务和公寓治安管理服务、突发事件的应急协助处理服务。

3、清洁保洁服务: 公寓楼内公共区域、公共楼梯(走道)等的清洁和垃圾收集。

4、公寓水电管理服务: 包括购买水电、水电使用定额管理、用电安全管理、水电公共设备设施及配套设备设施的报修登记与报送。

二、质量要求

乙方在学生公寓物业实施的物业服务须达到以下指标。

- ①杜绝公寓火灾责任事故, 防范刑事案件发生;
- ②环境卫生、清洁率达 99%;
- ③零修、报修及时率 100%, 返修率小于 1%;
- ④服务有效投诉少于 1%, 处理率 100%;
- ⑤师生满意率 90%。

(一) 公寓管理服务

1、按学校统一安排寝室和床位安排学生入住, 为入住公寓的学生建立入住信息卡、发放《学生公约》, 入住学生不得擅自调换房间和床位, 不得私自留宿客人。对不遵守规定和不服从管理的学生及时劝阻, 严格管理, 劝阻无效则将详细的书面情况及时通报甲方处理。

2、严格按照学校《学生公寓管理办法》规定的学生作息时间、会客制度进行管理, 按时巡视、查房, 对不依时归宿或夜不归宿的学生及时通报甲方和学生家长协查, 并做好登记。

3、通过开展有益活动(如开展主题为“我爱我家”“文明生活, 健康成才”“资源节约型社会在学校”等征文比赛、定期开展“卫生之家”等学生寝室卫生评比活动), 营造健康、向上的学生公寓文化氛围。

(二) 保洁服务

①公共楼道、梯级每天上午清扫一次, 下午保洁, 保持公共场地无脏杂物、无垃圾、无积水。

②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, 随时走动保洁。

③不锈钢宣传栏、扶手每日抹擦, 每周上一次不锈钢油。

(三) 报修服务

每日对公寓配套设施进行巡查,做好巡查记录和学生报修登记,每日汇总上报学校总务处。

三、双方权利义务

1、甲方权利义务

- (1) 甲方为乙方物业公寓服务人员等提供必备的工作条件,包括值班室、员工住房、办公桌椅、组织训练学习的场所等。
- (2) 对乙方提出的合理安全隐患整改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、支持乙方服务人员履行工作职责。
- (3) 负责学生公寓内务保洁需要的工具耗材费用及公寓值班室固定电话费用。
- (4) 对乙方服务质量采用民主测评的方式来评价,满意度低于 80%,甲方有权要求乙方整改。
- (5) 成立由学校德育处、总务处、年级组等有关人员组成的师生公寓管理监督小组,负责对公寓综合管理服务的规划、指导、监督、检查、评比工作;管理好甲方的师生,教育师生尊重乙方人员的劳动、对违反校园物业管理规定和公寓管理规定的行为协助乙方做出处理。

2、乙方权利义务

- (1) 根据公寓综合管理服务的质量要求,认真履行公寓综合管理服务内容约定的工作。
- (2) 成立由公寓管理服务小组,正确实施“导教、管理、服务”公寓管理方针,接受甲方的监督检查,实现服务、管理、育人一体化,把公寓建成“学生之家”“学生精神家园”。
- (3) 为公寓管理服务人员配备制服及基本装备,并负责人员的工资保险及相关福利。
- (4) 加强对公寓管理服务人员的在岗培训、监督和管理,提供优质高效的学生公寓服务。

第十条 合同的变更、解除、终止和续订

- 1、甲乙双方经协商可以变更本合同；
- 2、一方因不可抗拒的原因不能继续履行合同时，应及时通知对方，由双方根据具体情况确定违约责任的承担；
- 3、本合同期限届满即自动终止，一方要求续订的，应在本合同期满前一个月内提出，并由双方协商；
- 4、合同的变更与提前终止必须采用书面形式。

第十一条 违约责任

- 1、如甲方不按合同规定期限向乙方付费，经乙方催讨后仍未支付的，对逾期未付的费用每逾期一天，按未付金额的千分之一支付滞纳金。
- 2、合同期满，如双方不再续订合同，乙方须无条件交出所有甲方的图纸、物业管理所发生的所有档案资料等。
- 3、如乙方（含乙方工作人员）未能按照合同约定向甲方提供相应质量的服务，甲方除有权更换不合格的工作人员外，还有权要求乙方支付千分之三的违约金，如给甲方造成损失的，乙方还承担全部的损失。

第十二条 合同纠纷处理

本合同执行过程中发生纠纷，作如下处理：提起诉讼。诉讼地点为采购人所在地。

第十三条 本合同自甲乙双方签字盖章后生效，根据甲方委托管理事项，陆续办理完交接验收手续。

第十四条 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。

本合同和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第十五条 合同鉴证

招标代理机构应当在本合同上签章,以证明本合同条款与采购文件、投标文件的相关要求相符并且未对采购货物和技术参数进行实质性修改。

第十六条 组成本合同的文件包含:

- 1、招标文件、乙方的投标文件;
- 2、中标通知书;
- 3、甲乙双方商定的其他必要文件;
- 4、无犯罪记录承诺函;

以上合同文件内容互为补充,如有不明确,由甲方负责解释;

第十七条 本合同正本共 13 页,一式伍份,中文书写;甲方贰份,乙各、招标代理机构和政府采购主管各壹份,具有同等法律效力。

甲方(盖章):

法定(或授权)代表人:

年 月 日



乙方(盖章):

法定(或授权)代表人:

2018年 10月 31日



郑海琴

户 名: 海口举信物业管理有限公司

开户行: 建行海口新海航支行

帐 号: 4600 1002 5360 5302 7811

招标代理机构声明: 本合同标的经招标代理机构依法定程序采购, 合同主要条款内容与招标投标文件的内容一致。

招标代理机构(盖章):

经办人:

2018年 12月 12日

