

合同编号: HNDY-HT-2019012

海口市灵山中学物业服务合同

【项目编号: HNDY-2019012】

甲方: 海口市灵山中学

乙方: 海口举信物业管理有限公司

服务期限: 2019年9月1日-2022年8月31日

签订日期: 2019年7月16日

海口市灵山中学物业服务合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：海口市灵山中学

地址：海口市灵山镇灵中路1号

受托方（以下简称乙方）：海口举信物业管理有限公司

地址：海口市美兰区碧海大道52号帝景海岸2#2401房

根据海口市灵山中学采购校园物业管理服务（HNDY-2019012）的招标采购结果及海资交【2018】采（0203）号文件精神，经甲乙双方经友好协商，甲方将海口市灵山中学校园物业委托给乙方实行物业管理服务，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，学生宿舍楼（不包括教职工宿舍区）；
- 2、座落位置：海口市灵山镇灵中路1号；
- 3、占地面积：98845.62平方米；
- 4、总建筑面积78500平方米。

项目名称：	海口市灵山中学采购校园物业管理服务
项目编号：	HNDY-2019012
项目服务期限：	2019年9月1日至2022年8月31日
服务地点：	海口市灵山镇灵中路1号
合同总额：	小写：10918152.00/3年
	大写：壹仟零玖拾壹万捌仟壹百捌拾贰元整/叁年
付款方式：	在次月的10号之前结算上月的物业服务费
验收方式和标准：	按本招标文件、中标方投标文件及国家、地方和行业的相关政策、法规及规定实施。

第三章 委托管理服务事项

第三条 校园秩序维护管理服务

- 1、门卫秩序维护服务；
- 2、重点部位巡逻服务；
- 3、车辆进出、停放和秩序管理；
- 4、对突发事件（包括火灾、斗殴、抢劫、水浸等）提供应急协助处理服务。

第四条 校园、教学楼卫生管理及绿化绿地的管理

- 1、校园内公共道路、绿化带、运动场等的清扫、保洁及垃圾收集；
- 2、教学楼内校领导办公室、校会议室、公共卫生间、走道、梯级、护栏的清洁保洁。
- 3、校园内绿化绿地的养护管理，包括浇水、除草修剪及病虫害防治等等。

第五条 机电、给排水设备设施运行管理与维修

- 1、建立机电及给排水设施设备档案，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、对机电及给排水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。

第六条 学生公寓管理

- 1、对入住公寓的学生进行作息管理、内务管理、会客管理及水电定额管理等；
- 2、负责学生公寓内外的秩序维护、公共卫生清扫工作，确保学生公寓安全、卫生、文明；
- 3、协助学校相关管理部门处理好学生在公寓里的行为管理，思想政治等工作。

第四章 双方权利义务

第七条 甲方权利义务

- 1、甲方为乙方物业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、按合同约定的时间和方式向乙方支付管理服务费。

4、根据招投标项目要求，管理服务费不包括校园机电给排水设备设施维修耗材、生活垃圾清运、除“四害”及消杀、高位玻璃幕墙清洁、水池及化粪池清理清洗消毒、管道的疏通、学校课桌椅及门窗维修等服务费用，上述项目费用由甲方负责。

5、对乙方服务质量进行定期考评，对乙方不合格服务提出整改意见，要求乙方限期整改。

第八条 乙方权利义务

1、乙方按经双方确认的岗位职责向甲方提供服务，承担相应的服务责任。学校大门采取三班倒 24 小时执勤制。

2、乙方物业服务人员应严格履行约定的岗位职责要求，并遵守甲方符合法律规定的各项规章制度。

3、发生在执勤区域内的刑事案件、治安案件和治安灾害事故，及时处理并报告甲方和当地公安机关，采取措施保护案发现场，协助公安机关处理区域内发生的治安、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。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、生活秩序。

5、选派的秩序维护人员必须经过培训，无违法犯罪前科，并向甲方提供人员的人事档案，上岗有乙方培训并承担费用。

6、为秩序维护人员配备制服及基本装备，并负责人员的工资与福利。

7、加强对各专业人员岗位的在岗培训、监督和管理，提供优质高效的服务。

8、不承担教职工住宅区住户家庭财物的保管保险责任。

9、对秩序维护人员失职或玩忽职守造成财产损失或丢失的，应折价或协商赔偿经济损失。

10、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部服务用房及物业服务的全部档案资料

第五章 服务要求

第九条 乙方实施的物业服务须达到以下指标。

- 1) 杜绝火灾责任事故，防范刑事案件发生；
- 2) 环境卫生、清洁率达 99%；
- 3) 消防设备设施现状完好率 100%；
- 4) 机电设备现状完好率 100%；
- 5) 零修、报修及时率 100%，返修率小于 1%；
- 6) 服务有效投诉少于 1%，处理率 100%；
- 7) 服务满意度达 85%以上。

1、秩序维护：实行 24 小时门岗制度和巡逻巡查制度，课间或放学前不允许学生出校门，有学校假条或因特殊情况有家长接送的除外。对来访人员采取询问、登记、电话通知确认的方式进行严格控制，杜绝无关人员或闲杂人员进入校区。

2、交通秩序：进出校门车辆一律凭卡验放，校园和住宅区内车辆停放有序。

3、清洁卫生：

- ①校园区公共场地（道路、绿地、操场）、住宅区公共道路每天上午清扫一次，下午保洁，保持公共场地无脏杂物、无垃圾、无积水。
- ②教学楼卫生间每天全面冲洗一次，并做到走动保洁，应保持卫生间无污迹、无异味；卫生间每周进行全面清洁消杀。
- ③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随时走动保洁。
- ④不锈钢宣传栏、扶手每日抹擦，每周上一次不锈钢油。
- ⑤每日早 8 点收集各办公室垃圾，清洁校领导办公室地面、桌面。
- ⑥校会议室每次使用前后保洁一次。
- ⑦办公楼玻璃窗随时保洁，每周刮洗一次，保持窗户明亮。
- ⑧区内公共雨水、污水管道，雨、污水井每季度检查 1 次，并视检查情况报告学校，并根据学校的安排开展疏通或清理工作；化粪池每 2 个月检查 1 次，每年清掏 1 次，发现异常经报告学校后及时清掏。

4、定期清除校园绿化绿地杂草及根据天气进行浇水修剪等各项养护工作。

5、建立并完善机电及给排水设备运行管理制度，负责机电及给排水设备设施的运行管理和应急维修。

- ①对机电及给排水设施设备进行日常管理和维修保养。
- ②建立机电及给排水设施设备档案，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对机电及给排水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。

6、学生公寓管理

- ①严格按学校规定的作息时间要求对入住公寓的学生进行作息管理；
- ②按公寓管理相应规定对入住公寓的学生进行内务管理、会客管理及水电定额管理；
- ③做好学生公寓公共区域的卫生保洁工作，确保学生公寓安全、卫生、文明；
- ④协助学校德育等管理部门处理好学生在公寓里的行为管理及思想教育等工作。

第六章 委托管理服务期限

第十条 按招标文件要求，服务期限为三年，即自 2019 年 9 月 1 日起至 2022 年 8 月 31 日止。物业服务合同按每年一签的服务方式，下一年的物业服务合同以甲方对乙方上一年的服务质量考核情况为依据，考核合格，则合同自动延续；如考核不合格，甲方可书面终止合同。

第七章 管理服务费用

第十一条 三年物业管理服务费总计人民币 10918152.00 元。管理服务费用按月支付，每月服务费计 ¥303282 元。甲方应于次月的 10 日前以转帐方式向乙方支付上月的管理服务费用。

第八章 违约责任

第十二条 除本合同另有约定外，在合同有效期内单方提出终止合同的，须向对方支付三个月的管理服务费作为违约赔偿金。

第十三条 甲方逾期支付服务费的，须向乙方支付每日千分之三的逾期付款违约金。

第十四条 甲方指派乙方物业服务人员从事本合同约定的服务职责范围外的工作，由此造成的对员工本身或其他第三方的经济赔偿责任，由甲方负责。

第十五条 乙方未能达到本合同第五章约定的管理目标，甲方有权书面要求乙方限期整改，逾期未完成整改或整改未达到甲方要求的，甲方有权扣除当月管理服务费用的 2%作为违约金，累计 3 次逾期未完成整改或整改不达要求的，甲方有权解除合同，造成甲方经济损失的，乙方还应承担甲方相应的经济损失。

第九章 责任的免除

第十六条 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，乙方不承担赔偿责任。

第十七条 乙方物业服务人员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。

第十章 附 则

第十八条 本合同生效之日，乙方应进场为甲方提供约定内容的服务。

第十九条 本合同一式伍份，甲乙双方各执俩份，招投标公司壹份，具有同等法律效力。

第二十条 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。

第二十一条 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协商解决。

第二十二条 本合同在履行中如发生赔偿责任争议，双方应通过协商解决。如协商不成，可通过司法途径解决，但期间甲方不得擅自扣减乙方的管理服务费用。

第二十三条 本合同自双方签字盖章后生效。

甲方签章：)

法定代表人：

 *李德*

乙方签章：

法定代表人：

 *郑海琴*

乙方户名：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： 46001002536053027811

签订日期： 2019年7月16日

招标代理机构声明：本合同标的经海南东誉项目管理咨询有限公司依法定程序采购，合同主要条款内容与招投标文件的内容一致。

招标代理机构：海南东誉项目管理咨询有限公司

经办人：

李德



2019年7月18日