

校园物业管理服务合同

委托方（以下简称甲方）：三亚市第一中学

受托方（以下简称乙方）：海南富南物业有限公司

依照《中华人民共和国政府采购法》，本项目于二〇一九年八月八日经海南中穗项目管理有限公司组织公开招标，确定乙方中标，服务期三年，合同一年一签（项目编号：HNZS-2019-098）。按照《中华人民共和国合同法》的规定，经双方协商一致，订立本承包合同。

一、项目名称：校园物业管理

二、项目范围：三亚市第一中学校址位于三亚市凤凰路184号，总用地面积163245.30平方米，总建筑面积82774.52平方米，绿化面积50285平方米。

三、校园物业管理标准及要求

本项目的物业服务按中国物业管理协会《普通住宅小区物业服务等级标准》二级标准实施，具体技术规范与要求：

- 1、服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务明确；
- 2、承接项目时，对区内共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全；
- 3、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或岗位证书；
- 4、有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全；
- 5、管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务以人为本、主动热情；
- 6、具备校园物业管理经验和能力，能积极配合和协助学校管理。

四、委托服务项目及内容

1、校园物业服务中心

建立并完善校园物业服务中心各种责任、岗位制度等。

服务内容：

- 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；



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以及课室物业管理工作;

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。

2、维护秩序与消防管理

建立并完善保安、消防和秩序各项管理制度,切实维护学校与师生的人身和财产安全;大门岗、西门岗、校内各功能区巡逻岗。

服务内容:

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;

⑨全年无责任事故和责任案件发生,师生有安全感,对校园保安服务满意率在 95%以上。

3、学生公寓管理

服务内容:

①对入住公寓的学生进行作息管理、内务管理、会客管理等;

②负责学生公寓内外的保卫、公共卫生清扫，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内的行为习惯管理及思想教育等工作。

4、校园卫生保洁服务

(1)管理范围：

①校园、主要包括道路、公共场所、绿化带、运动场及其附属建筑的清洁保洁；

②教学综合楼，主要包括大堂、楼梯、走廊、扶手、玻璃窗、天花板、墙壁、卫生间等公共区域及报告厅、会议室和指定办公室等保洁清洁。

(2)服务内容：

①负责公共部分的清洁卫生，做好每天清扫，并经常性不间断巡回保洁；

②负责各幢楼楼道、指定办公室卫生打扫垃圾的清运工作；

③负责校区各厕所的保洁工作；

④协助会议或活动的接待工作；

⑤完成学校交给的临时任务。

5、水机电设备养护维修

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；整个校园的水、电、门窗、锁等小型设施设备维修。

服务内容：

①对公共场所的水(龙头、管道)、灯(路灯、感应灯、开关)、厕所(水箱、下水)做到每天巡视，一旦发现问题及时报修，由专人进行及时修理；

②对班级、宿舍、办公室(灯、开关、窗户、门锁、桌椅、扣件、水电设施设备)等的报修，及时了解情况，迅速安排专人进行修理；

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；

④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；

⑤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；

⑥设备房保持安全、整洁、通风，无跑、冒、滴、漏等现象；

⑦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;

⑧保证历次考试各项设施设备运行正常;

⑨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、绿化养护服务管理

服务内容:

①有专业人员实施绿化养护管理;

②对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护;

③定期清除绿地杂草、杂物;

④适时组织浇灌、施肥和松土,做好防涝、防冻与防台风工作;

⑤适时喷洒药物,预防病虫害。

7、非正常上班期间学生管理

服务内容:

非正常上班期间(中午、晚上、双休日),学生在校的管理。

五、人员配置

人员包括物业中心主任、财务、保安、保洁、绿化养护、水电设备维护共60人,学生公寓管理员(生活老师)28人,由于生活老师涉及学生管理,因此人员录用安排由学校审核确定。(随着学校建设不断完善,经双方协商,人员也相应增加)

六、合同期限

服务期限三年,合同一年一签。本合同由二〇一九年十月一日至二〇二〇年九月三十日止。

七、合同价款

一年按十二个月计算,按中标价确定合同价款为每年人民币(大写)肆佰捌拾柒万肆仟贰佰零捌元整(¥4874208.00元/年)。寒暑假期间的费用按实际上班人数及上班天数计算。

物业管理费用具体分项:

(一)非寒暑假费用(10个月):

1、物业管理处主任、财务、保安、保洁、园林绿化、水电维修人员,共60人,3150元/人/月(含员工福利、保险)。合计189000元/月。

2、宿舍管理员(生活老师)共28人,3200元/人/月(含员工福利、保

险), 合计 89600 元/月;

3、非正常上班期间聘用教师管理学生费用 101000 元/月;

4、公司管理费 18900 元/月;

5、物业管理税费 24800 元/月;

以上 1~5 金额总计: 423300 元/月。

(二) 寒暑假费用(2 个月)

1、物业管理处主任、财务、保安、保洁、园林绿化、水电维修人员, 共 60 人, 3150 元/人/月(含员工福利、保险)。合计 189000 元/月。

2、宿舍管理员(生活老师)共 28 人, 3200 元/人/月(含员工福利、保险), 合计 89600 元/月;

3、寒暑假无教师管理学生费用支出;

4、公司管理费 18900 元/月;

5、物业管理税费 23104 元/月;

以上 1~4 金额总计: 320604 元/月。

八、承包方式:

(一) 按中标合同价负责对 三亚市第一中学校园 的物业管理服务工作。

(二) 按国家规定应缴纳的各种税费用, 已包含在合同价内, 由乙方负责向有关部门交付。

九、付款方式:

合同生效后第二个月起每月 15 日前一次性向乙方支付上个月的物业管理服务费。

十、分包与转包: 严禁转包, 未经甲方同意不得分包。

十一、其它条款:

(一) 甲方应配合乙方做好物业管理宣传监督工作, 教育学校教职工、学生遵守有关环境卫生等管理规定, 配合搞好物业管理服务工作。

(二) 甲方应按合同规定时间, 足额支付给乙方承包物业管理服务费。

(三) 乙方必须随时接受甲方或上级相关管理部门的监督、检查和指导, 必须无条件服从甲方和市组织的一些突击性任务及迎检活动, 按时、按标准、按要求完成所分配的工作。如在迎检活动中, 由于乙方服务工作不到位造成迎检项目不达标, 扣减一个月物业管理服务经费, 连续二次迎检工作因乙方服务工作不到位造成迎检项目不达标, 甲方有权单方面终止该合同, 并对乙方处以

合同价款总额 3%的罚款。

(四) 由于不可抗力因素损坏相关设施, 乙方应在 12 小时内或甲方根据实际情况设定的时间内, 完成现场清理工作, 未能按要求及时完成清理工作的, 当月考核评分为差。

(五) 甲方有权对乙方进行随时检查, 如发现乙方组织措施不当、计划不落实、管理不严, 物业管理服务方案中所列人员、机械设备(工具)与现场实际不符, 导致物业管理服务质量达不到规定标准, 乙方在接到甲方的书面通知后, 一个星期内必须整改, 否则甲方对乙方将处予合同价 0.1%的罚款; 严重的, 甲方有权单方面终止合同。

(六) 乙方根据所承担的物业服务内容, 按实际上岗人数自行到有关部门申办用工手续、员工劳动保险手续和办理暂住证手续。

(七) 乙方必须落实安全生产和安全防范措施, 乙方应按甲方要求, 为上岗工人购买统一的工作服, 佩戴统一的工作牌, 自行解决安全作业问题, 乙方的工作服式样须由甲方选定。乙方在进行服务作业时, 必须认真负责, 并注意安全按规范操作, 如发生任何意外, 一切责任及造成的损失由乙方负责, 与甲方无关。

(八) 乙方应严格遵守国家法律、法规的规定, 做好社会治安综合治理和计划生育等工作, 不得违反国家法律、法规的规定。如乙方员工有任何违法乱纪行为, 乙方承担一切经济责任和法律责任。

(九) 乙方未征得甲方同意, 擅自将物业管理服务项目部分或全部转包或分包给他人的, 甲方有权单方面终止合同, 同时乙方要向甲方支付合同价款总额 3%的违约金。

(十) 乙方无故停止工作, 甲方有权按损失程度扣减服务款, 同时乙方要向甲方支付合同价款总额 3%的违约金。若无故停工累计达 7 天, 甲方有权单方面终止合同。

十二、违约责任:

(一) 合同签订后, 甲乙双方任何一方不履行合同条款或不按合同约定履行条款的其它情况, 均属违约, 由违约方承担违约责任, 赔偿其造成的损失, 并支付合同价款总额的 3%的违约金。

(二) 由于乙方原因, 导致双方签订的合同终止, 乙方因此而遭受的损失, 由乙方独立承担, 与甲方无关。

十三、本合同未尽事宜, 双方可签订补充协议作为附件, 补充协议与本合

同具有同等效力。

十四、合同文件的组成及解释顺序。

- (一) 本合同书
- (二) 中标通知书
- (三) 招标文件、招标会议记录、投标书及其附件
- (四) 洽商、变更等书面协议或文件

十五、本合同自甲乙双方法定代表人签字、盖章之日起生效；本合同出现下列情况时终止：

- (一) 期限届满时自行终止；
- (二) 出现合同中规定的终止条款；
- (三) 法律规定的终止事由。

十六、双方在履行合同时发生争议，首先本着友好态度协商解决，若经协商仍不能解决的，经双方同意可选择下列一种方式解决争议：

- (一) 向所在地仲裁委员会申请仲裁；
- (二) 向承包物业所在地人民法院起诉。

十七、本合同一式陆份，由甲方持叁份、乙方持壹份、招投标公司贰份。

十八、附则：根据人、地并同划转的原则，乙方（承包方）原则上应当优先雇用承包区域内自愿留下继续参加工作的在岗工作人员。

委托方：三亚市第一中学
(公章)

法定代表人：

受托方：海南富南物业管理有限公司
(公章)

法定代表人：

合同订立时间：2019年9月11日

招标代理机构：海南中德项目管理咨询有限公司