

海口市秀峰实验学校物业服务合同

委托方：海口市秀峰实验学校（以下简称甲方）

受托方：海南台盈物业服务有限公司（以下简称乙方）

甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业类型：学校校园物业

座落位置：海口市 区 路。

总占地面积： 万平方米。

总建筑面积： 万平方米。

第二条 合同的宗旨及原则

为海口市秀峰实验学校校区提供整洁、文明、舒适、热情、优质的物业服务，建设和谐校园。

第三条 合同主体物业服务项目

- 1、校区清洁保洁服务（ ）。
- 2、绿化美化管理养护服务（ ）。
- 3、机电设备设施运行管理与维修服务（ ）。

第四条 合同履行期限

委托服务期限为：自2020年1月1日起至2020年12月31日止。

第五条 合同总价及付款方式

服务费按月核算，每月共计人民币38291.66元/月。甲方应于每月的10号前将当月服务费以转账方式支付给乙方。甲方为乙方进驻人员免费提供适当的办公及住宿场地。

但服务费不包括以下所列内容的服务，下列内容的服务，具体可由乙

方联系协助完成，费用由甲方单独支付，主要包括：

校园垃圾清运费、绿化垃圾清运费、供水供电等维修耗材费用、水池化粪池清理消毒费用、清洗学校窗帘的费用、管道疏通费用、防雷设施检测费用、配电房检测费用、电梯维保及年检费用、教学行政楼等外墙（玻璃幕墙）清洗费用、消防设施的维修费用、灭“四害”的费用、教学楼各楼层配置垃圾桶的费用。

第六条 责任范围

乙方管理工作人员在甲方委托管理区域内进行管理服务作业时，发生的受伤、致残、死亡等事故，由乙方负全责。

第七条 校区清洁保洁管理服务

（一）乙方服务内容

- 1、行政办公楼校领导办公室室内及公共区域清洁保洁（不包含区教研室办公室内）。
- 2、教学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（门前三包）。
- 4、运动场、走廊等日常清洁保洁。
- 5、校内主道路及分支道路、垃圾站、停车场、停车棚、等区域的日常清洁。
- 6、教学区及运动区所有走廊、楼梯、厕所、扶手等公共部位的日常清洁保洁。
- 7、按月负责校区内道路灯具、不锈钢饰品、宣传栏、标示牌、玻璃护栏、雨水井和沙井的保洁和清理（疏通除外）。
- 8、负责垃圾的收集、中转、垃圾池清理及环卫的联络工作。

（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、栏杆每日擦试，应保持光洁无污迹；公共卫生间定期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、玻璃窗每月全面保洁一次，日常巡查保洁。保持玻璃窗光洁。

5、电梯轿厢全天保洁，保持轿厢不锈钢面光洁、轿厢地面清洁。电梯按钮每周消毒一次。

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、天面集水口保持畅通，每周巡查保洁、清理。

8、不锈钢面或不锈钢饰品每日保洁，每月上一次不锈钢油，保持不锈钢面光洁光亮。

（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人员，负责办公楼与学生宿舍区清洁保洁工作。

(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) 乙方在承担的保洁工作范围内，甲方如因保洁工作未达到保洁质量标准，被有关社会职能部门（环卫、城管等）进行处罚的，罚款由乙方承担。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 乙方作业人员须经专业培训和具有专业知识人员承担。

(10) 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。

(11) 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。

(12) 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。

(13) 对甲方委托的如大楼玻璃幕墙玻璃雨棚（外墙）清洗等特殊服务内容，提供优质优价服务。

第八条 绿化养护管理服务

（一）乙方服务内容

1、负责区内所有绿化带、景观运动草地、花卉、树木等的施肥、病虫害、浇水防旱、防涝防冻、修剪造型、缺株补植等管理及养护工作。

2、负责各节庆活动的花卉摆放，花卉购置费用由甲方负责。

3、负责绿化的局部改造施工，改造费用由甲方负责。

（二）质量要求

建设花园式单位，创建园林生态校园、绿化达标单位。

（三）双方权利义务

1、甲方权利和义务

(1) 负责监督乙方对绿化的养护工作质量，发现质量问题要求乙方及时整改。并按本合同双方约定的工作标准对乙方的绿化维护工作质量进行考核。

(2) 向乙方提供有关的绿化方面的相关参数、图纸等资料。

(3) 为乙方提供必须的绿化工具用房。

(4) 积极采纳乙方合理化建议，凡涉及更新、补种或改造园林绿化方面的费用由甲方承担。

(5) 无偿提供绿化用水用电。

2、乙方权利和义务

(1) 根据绿化美化管理养护及花卉摆放服务的质量要求，认真履行绿化美化管理养护及花卉摆放服务内容约定的工作。

(2) 负责对甲方校区园林绿化美化方面的日常养护景观石清洁和管理工作，并达到双方约定的服务标准。

(3) 妥善保管甲方提供的园林绿化方面的数据、图纸及资料。

(4) 乙方人员要统一着装，衣帽整洁，佩戴乙方公司工作牌，遵守甲方各项内部规章制度，教育员工爱护区内绿化植物及绿化设施。

(5) 未经甲方同意，乙方不得擅自占用绿地或改变其他使用功能。

(6) 乙方须做好每月绿化日常养护的相关记录和总结。

(7) 因台风、暴雨、地震等不可抗力自然灾害所导致苗木毁坏需要补种、改造费用由甲方负责，落实组织工作由乙方负责。

第九条 机电设施设备运行管理服务

(一) 乙方服务内容

以下 1-7 项所涉及的设施设备维修养护所需的费用及特种设备年检费用由甲方负责，乙方负责运行管理和维修工作；具体操作方式可由乙方制定年度（或季度）维修计划报甲方审核并采购，使用时由乙方按计划领用。

1、负责办公楼、综合教学楼、实验室、多功能报告厅、教室等公共照明、公共灯具、开关及插座等的维护及管理工作。

2、负责给排水系统日常的维护和管理，包括：上下行管道、雨、污水井（管）、盖、明暗沟、污水泵、抽水泵、发电机等的维护、管理。

3、负责供电设施日常的维修和管理，如：配电柜室内外电缆桥、室外电缆井、配电箱、柜、发电机等的维护及管理。

4、负责办公楼、报告厅、会议室日常空调及通排风机的运行管理工作（除维修外）。

5、负责办公楼电梯设施设备运行、管理工作。发现问题及时联系维保公司。

6、配合与协助有关部门对消防设施的检修工作及负责消防设施的管理

工作（除维修外）。

7、负责围墙栏杆、门口和出入口自动门的管理（除维修外）。

（二）质量要求

非外线故障原因造成突然停水停电的设备或线路急修，乙方应在 30-60 分钟内抢修完毕，小修应在 2-3 小时内完成；外线停水停电时，有预告则应提前通知周知，并在 5 分钟内启用备用发电机。乙方应按照质量管理体系认证标准，制订公共设备设施维保计划，严格按规范程序操作，确保所有机电设备正常使用寿命，保障公共设备设施安全运行。

（三）双方的权利义务

1、甲方权利和义务

（1）对乙方在区内按双方约定的各项维护内容进行质量检查，发现质量问题应及时要求乙方返工，直至达到质量标准。

（2）向乙方提供区域内的机电、水电等设施、设备管网分布图、施工图、技术参数等全部图纸等资料。

（3）为乙方提供必须的工具房、值班室。

（4）损耗配件物品（如灯具）由甲方负责提供或由乙方根据计划报甲方批准购买。

（5）凡涉及机电、水电设施设备及项目更新和改造费用及房屋主体结构、共用部位维修费用均由甲方负责承担。

（6）电梯等特种设备的专业维修保养费用及年审费用由甲方负责；乙方则负责与有关部门联系办理相关手续。

（7）积极采纳乙方合理化建议，协助乙方处理相关投诉。

2、乙方权利和义务

（1）根据机电设备设施管理维修服务的质量要求，认真履行机电设备设施管理维修服务内容约定的工作。

(2) 负责对甲方区内设备设施的养护和管理，并达到双方约定的服务标准。

(3) 妥善保管甲方移交的水电管网分布图、施工图等图纸、资料，只供内部管理使用，不得外借或作其他用途。

(4) 乙方人员要统一着装，衣帽整洁，佩戴本公司工作牌，遵守甲方各项内部规章制度，教育员工爱护区内建筑物及室内外设施。

(5) 未经甲方同意，乙方不得擅自占用区内设备设施或改变其他用功能，有义务查处损害甲方设施设备者。

(6) 由于乙方在日常工作中不慎造成甲方设备设施及材料损失的，乙方应全额承担赔偿责任。

(7) 乙方作业人员须经专业培训和具有专业知识人员承担，相关作业人员须持有特种作业操作证，甲方有权监督和进行检查。

(8) 乙方在合同约定的物业管理范围内，不得为降低经济成本而减少或者频繁更换工作人员，工作人员应相对稳定。

(9) 乙方作业应遵守甲方规定的时间要求，如有变更，双方协商解决。

(10) 乙方须做好每月（季）设备运行记录及设备设施维修保养记录和总结报告，以备甲方检查，并及时向甲方提交下月（季）设备保养计划及所需备件购买的计划。

(11) 乙方在作业中应严格要求作业人员做好各种防护措施（如挂工作警示牌等）；设置各种有关安全警示标志、标牌，加强管理工作，做到安全生产，服务到位。

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。

第十二条 本合同自签订之日起生效，根据甲方委托管理事项，陆续办理完交接验收手续。

第十三条 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。

第十四条 本合同正本共9页，一式肆份，甲方、乙方、招标代理机构和主管财政部门各执一份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

法定代表人：

电话：

开户行：

账号：



乙方（盖章）：

法定代表人：

电话：

开户行：

账号：



签订日期：2020年 4 月 7 日

政府采购中标通知书

海南台盈物业服务有限公司：

你单位参加我公司组织的海南省政府采购（采购编号：HNZC2020-034-001），经评审，校园物业管理服务项目成交。中标金额为：¥459,500.00（大写人民币肆拾伍万玖仟伍佰元整）。

请贵单位按要求准备于2020年4月7日前到我公司办理政府采购成交手续，并于2020年4月30日前与海口市秀峰实验学校办理签约手续，逾期将视为自动放弃。

附： 政府采购中标品目清单

项目编号	项目名称	包号	总价（元）	预成交供应商
HNZC2020-034-001	校园物业管理服务	B	459500	海南台盈物业服务有限公司

海南政采招投标有限公司

项目负责人：林

2020年4月1日