

定安中学校园物业管理服务承包合同

发包方：海南省定安县定安中学（以下简称甲方）

承包方：海南翔通物业服务有限公司（以下简称乙方）

根据校园物业管理项目（HNZXCYC2022-07）的招标采购结果及有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将定安中学物业承包给乙方实行物业管理服务，订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业类型：

总占地面积：定安中学校区 460 亩。

总建筑面积：约 70000 平方米

第二条 合同的宗旨及原则

为定安中学校区提供整洁、文明、舒适、安全、热情、优质的物业服务。实现人文化管理，建设和谐校园。

第三条 合同主体物业服务项目

- 1、校区治安防范管理服务；
- 2、校区（不含教职工宿舍区）清洁保洁服务；
- 3、学生宿舍日常管理服务；
- 4、机电设备设施管理与维修服务。

第四条 合同履行期限

服务期限自2022年6月1日起至2023年5月31日止。

第五条 合同总价及付款方式

服务费按月核算，2022年6月至2023年4月按人民币玖万陆仟陆佰陆拾柒元支付（96667/月），2023年5月按人民币玖万陆仟陆佰陆拾叁元支付（96663元/月），年费用共计人民币壹佰壹拾陆万元整（1160000/年）。甲方应于每月的10号前将每月的服务费以转账的方式支付给乙方。

费用明细：

部门	序号	岗位	人数	应发工资及福利		人员意外保险/年
				基本工资加福利	年/合计	
管理处	1	主任	1	4500	54000	5000
	2	助理	1	4000	48000	
	3	公寓管理员	8	2200	211200	
秩序部	4	队长	1	2450	41400	

	5	门岗队员	8	2200	211200	
	6	巡逻岗	4	2200	105600	
机电工程 部	7	机电领班	1	3400	40800	
	8	电工	3	2500	90000	
保洁部	9	保洁领班	1	3000	36000	
	10	内场保洁	12	2200	316800	
合计			40		1155000	5000
总计					1160000	

备注：人员工资含社会保险缴纳费用；

甲方为乙方进驻人员免费提供学校内一栋二层楼房做为办公用房。

第六条 责任范围

乙方工作人员在为甲方提供本合同约定的物业管理服务作业时，发生的受伤、致残、死亡等事故，由乙方负全责。

第七条 校区治安管理服务

（一）乙方服务内容

1、乙方在定安中学开展安全保卫和防范工作，实行 24 小时不间断值守制度，做到重点部位、重点时间，重点防控，切实做好防火防盗防破坏工作，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，保障学校安全。每天晚上 10:30 后对教学楼、综合楼进行巡逻，及时关闭厕所、楼道点灯。

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、维护校门秩序井然，无闲杂人员进入校园举行各类活动（含体育活动及锻炼身体等）禁止无关车辆进入校园，并做到：

①学生进出校门须出示凭证；

②做好来访登记工作；

③教职工及其家属进出校门须凭证通行；

④临时居住于校园的各类人员（含食堂员工、超市员工及建筑工人等）须凭学校签发的临时出入证进出校门。

4、确保校门外校道交通畅通，勿乱停乱放车辆，无流动商贩，无出租汽车及载客摩托车停放或落客现象；校园内交通畅通无阻，勿乱停乱放现象存在。

5、负责开展消防、防雷、防爆等管理工作，做好每天的消防设施的检查记录，发现问题及时报告给甲方相关部门，及时检修。

6、负责包括假日信件保质的签收，办理车辆出入手续、车辆停放手续等。

7、对相关物业使用人（包括食堂、体育馆等）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，涉及违反犯罪行为，乙方应积极协助甲方和公安机关开展相关调查、侦破工作。

8、乙方无偿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。但有财政专项开支的甲方应给予适当补助。

9、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。

10、负责校区住人员的登记管理综合服务工作，协助甲方或警方调查有关治安案件（包括违法、违纪行为）。

11、对突发事件（包括火灾、水浸、伤病等）提供应急处理服务。

12、甲方要求提供的其它校区治安防范管理服务。

（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，做好治安秩序管理工作，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，贵重物品运出校应办理《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，由乙方承担责任并负责赔偿。

3、乙方秩序维护员若在甲方校园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。

4、乙方人员到甲方区域工作，除乙方的日常检查和管理外，如被甲方在监督管理过程发现有恶意损坏、监守自盗等行为，经查实，甲方有权要求赔偿。情节严重者，将送交公安机关处理。

5、乙方人员在甲方区域工作当班期间，须文明值班，不得有打骂、侮辱、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，情节严重者，甲方有权送交公安机关处理。

6、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。

7、乙方在安全管理范围内，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，如管理因素，费用由乙方负责）。如因甲方或乙方未及时整改达不到要求而被有关政府职能部门（治安、消防）进行处罚的，罚款由甲方或乙方承担。

8、乙方须做好治安防范值勤交接登记等建档工作。

9、乙方负责创建社会治安综合治理工作先进单位；若因乙方原因产生治安问题在年度考核中被一票否决，乙方因此承担壹万元违约金。

（三）双方权利义务

1、甲方的权利

（1）甲方有权对治安管理服务质量进行监督、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。

2、甲方的义务

（1）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。

(2) 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。

(3) 秩序维护员如在值勤过程中与甲方人员或进入值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。

(4) 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、其他器材等）应有专人负责管理，下班（课）后应关好办公室、教室门窗。

3、乙方的权利

(1) 乙方有权在甲方授权管理区域内开展所有安全保卫工作，建立健全快捷处理突发事件的预案，调整安保岗位。

(2) 乙方有权就安保、消防、人防设施维修、维护向甲方提出申请。

(3) 乙方有权利对校区内不安全隐患向甲方提出切实可行的改进意见。

(4) 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。

(5) 乙方有权指派一名主管负责人负责日常保卫工作的质量检查和对保卫工作紧急情况的处理。

4、乙方的义务

(1) 秩序员形象气质良好，40岁以下者人数不低于总人数的1/2。

(2) 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

务内容约定的工作。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 每周集中对秩序员进行 1 小时以上的基本功训练。

第八条 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内及公共区域清洁保洁。
- 2、教学楼及教职工住宅楼公共部位的日常清洁保洁。
- 3、运动场、各楼馆、校内各广场及学生公寓的公共楼道、走廊等日常清洁保洁。
- 4、校内主道路及分支道路、垃圾站、停车场、停车棚、绿化带等区域的日常清洁，及时清走落在绿化带上的枯枝枯叶。
- 5、会议室、报告厅、阶梯教室、图书馆、接待室、礼堂等使用前后清洁保洁；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。
- 6、负责联系或组织对区域内的四害消杀，费用由甲方负责。
- 7、负责对校内散水坡、排水坡、沉淀池和垃圾池的清理并联系实施化粪池的定期抽吸、疏通，费用由甲方负责。
- 8、负责垃圾的收集、中转、垃圾池清理及环卫的联系工作。
- 9、玻璃幕墙（外墙）清洗根据甲方需要进行，费用由甲方负责。
- 10、乙方无偿为甲方提供重大节日、校庆、运动会、家长会、文化周、

高考、会考及重要接待的保洁工作。但有财政专项开支的甲方应给予适当补助。

（二）质量要求

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

2、校区公共楼道、梯级、走廊每天全面清扫一次，全天保洁，应保持地面光洁、无污迹、无脏乱杂物等；扶手、栏杆每日保洁，应保持干净无异味。

3、校领导办公室（包括地面、办公桌、室内绿化或装饰品等）每日清洁保洁。

4、电梯轿箱全天保洁，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。

5、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。

6、不锈钢面或不锈钢装饰品每日保洁，每周上一次不锈钢油，保持不锈钢面光洁光亮。

（三）双方权利义务

1、甲方的权利

有权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。

2、甲方的义务

（1）无偿为乙方提供保洁用水、用电。

（2）有义务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。

(3) 有义务为乙方提供必须的物料仓库。

(4) 负责协调乙方与甲方相关部门的关系。

(5) 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。

3、乙方的权利

(1) 乙方在甲方授权管理区域内设立保洁作业队，负责办公楼与宿舍清洁保洁工作。

(2) 乙方指派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。

(3) 有权要求乙方要求全校师生爱护卫生，构建卫生校园。

(4) 有权要求甲方支付本协议约定的由甲方承担其他费用。

4、乙方的义务

(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) 认真完成双方约定的清洁保洁作业标准、作业规定、确保保洁服务质量，到达用户及双方约定的标准。

(3) 乙方人员须指定工作规则，要求员工衣帽整洁，佩戴工作牌，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许可擅自承接其他业务。

(4) 乙方在承担的保洁工作范围内，甲方如因乙方原因导致保洁工作未到达保洁质量标准，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。

(5) 乙方要教育员工爱护区内外各种设施，注意节约用水、用电，节约各种维护材料。

(6) 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。

(7) 乙方作业人员须经专业培训和具有专业知识人员承担。

(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设施，不得擅自挪用甲方物品，应加强管理，安全生产。

(10) 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。

(11) 对甲方如大楼玻璃幕墙（外墙）清洗特殊有偿服务内容，乙方提供优质优价服务。

第九条 学生宿舍管理

（一）乙方服务内容

1、乙方在定安中学学生公寓楼开展管理工作，实行 24 小时不间断值守制度，做到重点部位、重点时间，重点防控，切实做好防火防盗防破坏工作，防止侵害甲方财产及甲方人员人身安全行为的发生，维护甲方学生的正常作息，保障学校学生公寓楼的安全。

2、督促学生做到室内用具要摆放整齐、卫生，要自觉清扫，自行清理室内卫生间清洁，脏物垃圾须倒到垃圾池的桶里，不得随意扫入楼道。

3、乙方无偿为甲方提供重大节日、校庆、运动会、家长会、文化周、高考、会考及重要节日的舍管工作。但有财政专项开支的甲方应给予适当补助。

4、按时开关门，开关水电。督促学生依时起床和按时就寝。按学校的要求做好每天的每间宿舍的卫生检查和查房工作。

5、劝阻学生将寝室内的铁皮柜与其经设备搬动、调换或拆作它用。

6、发现门锁失灵、水管破裂、水笼头失控、下水道堵塞等情况时，应及时报告相关部门人员进行处理。

7、新生入住学生宿舍使用房间设施时，要求其在学校签订住宿协议，按照清单接收本室的财产数量和质量（新或旧），学期末再与学生清点本室的财产，如果学生对房间设施使用不当或人为损坏，负责成该寝室学生恢复原状，有关维修费用由责任者承担，丢失设备要照价赔偿。

8、劝阻学生将饭菜等食物拿回宿舍，严防本宿舍楼无关人员进出，严防学生留宿外人。

9、负责开展学生公寓楼的防水、防雷、防爆等管理工作，做好学生公寓楼每天的消防设施的检查记录，发现问题及时报告给甲方相关部门，及时检修。

10、乙方必须及时检查，发现、处理、消除宿舍区域内出现的各种安全隐患，杜绝任何安全事故的发生。并对突发事件（包括火灾、水浸、伤病等）提供应急处理服务。

11、甲方要求提供的其它安全防范管理服务。

（二）质量要求

1、出入宿舍公寓人员凭学生证、校徽、住宿证出入。无小商贩和其他无关人员进入宿舍公寓。对出入公寓的人员所携带的物品，管理人员必须询问和检查。

2、要求学生必须按指定的房间定员居住。严防学生擅自调换房间和床位，私自配房间钥匙。

3、按学校制订的作息制度开关灯，开关门，晚归学生须登记，要求说明情况后进入。督促学生按时就寝和起床，维护正常的生活秩序。对无故夜不归宿者进行登记。

4、将每天的登记情况报告学校学生发展处。

5、严防学生在宿舍内酗酒、吸烟、赌博和打架斗殴。

6、保持宿舍安静。严防学生在宿舍里大声喧哗与播放大音量的音响，午休时间与晚上熄灯后，不准开放音响与吹奏乐器。

7、严防学生在宿舍门口、楼道乱放物品与踢球。

8、出现突发事件，管理人员应在第一时间通知学校相关部门，并及时采取有效的防范措施，确保及时、迅速、有效地处理各类异常情况。

9、保持学生公寓楼各楼层、楼梯及公寓楼前后的卫生清洁，做到无垃圾、无积水，物品摆放整齐。

10、客人来访须登记，经允许后方可进入公寓，严防商贩进入学生宿舍兜售商品。来访人员必须在 21：30 之前离开学生宿舍，否则作私自留宿处理。学生在上课、自习期间概不会客。

11、严防学生在宿舍内留宿校外人员，严防在宿舍内留宿异性及进行经商活动。

12、公寓实行男女生分楼管理，严防男女生互窜宿舍，有事由值班人员传呼通知。

13、严防学生将饭菜等食物或易燃、易爆、剧毒等危险品及明令禁止物品带入学生宿舍。

14、严防学生在宿舍内生火煮饭、点蜡烛、焚烧纸物或燃放鞭炮，严防学生在宿舍内私接电源及使用电热器具。

15、保持环境卫生，禁止乱写、乱贴，保持学生宿舍的整洁、清新与舒适。

16、为确保上述质量要求落实，要求甲方应制定校内规章制度加以规范。

（三）双方的权利、义务

1、甲方的权利

（1）有权对乙方宿舍管理质量及时监督检查，发现质量问题有权要求乙方及时返工，直至达到质量标准。

（2）乙方在承担的宿舍管理工作范围内，乙方如因管理工作未到达管理质量标准，被有关社会职能部门批评通报的，甲方有权扣减乙方壹仟元服务费。

2、甲方的义务

（1）无偿为乙方提供管理办公室。

（2）有义务要求师生遵守宿舍楼的管理制度，共同维护区内环境，爱护学生宿舍楼的公共设施。

（3）为乙方提供必须的物料仓库。

（4）有义务协调乙方与甲方相关部门的关系。

（5）积极采纳乙方对学生宿舍管理方面提出的合理化建议，协助乙方处理有关投诉。

3、乙方的权利

（1）乙方在甲方委托管理区域内设立管理作业队，负责宿舍楼的管理工作。

（2）乙方指派一名主管负责人负责日常管理工作的质量检查和对管理工作紧急情况的处理。

4、乙方的义务

(1) 根据学生宿舍管理服务的质量要求，认真履行学生公寓楼的管理服务约定的工作。

(2) 认真完成双方约定的宿舍管理标准、作业规定、确保宿舍管理服务质量，到达用户及双方约定的标准。

(3) 乙方人员须统一着装，衣帽整洁，佩戴本工作牌，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许可擅自承接其他业务。

(4) 乙方要教育员工爱护区内外各种设施，注意节约用水、用电，节约各种维护材料。

(5) 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。

(6) 乙方作业人员须经专业培训和具有专业知识人员承担。

(7) 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。

(8) 乙方在作业中应严格要求工作人员做好各种防护设施，不得擅自挪用甲方物品，应加强管理，安全生产。

(9) 因乙方管理不善，员工工作不力造成的事故，由乙方承担负责。

第十条 机电运行管理服务

(一) 乙方水电管理服务工作内容

(1) 遵循“优质、高效、热心、敬业”的服务宗旨。简化报修，维修程序，及时维修学生宿舍、教室、办公室。

(2) 消防设施、设备，依时巡查，如室外消防栓、接触器、室内消防栓箱，填写巡查记录，及时补充记录，及时补充器材，完善消防档

案。

(3) 高压房、泵房以及各幢楼的配电柜等重点设备，定时巡查检修，保障设备正常运行及正常工作。

(4) 防雷设施的定期协助联系检修。

(5) 高压电房规范管理；

(6) 发电机房管理；

(7) 电梯使用管理；定期检修检测，应急处理；

(8) 消防系统的规范管理，巡查记录，检修、检测；

(9) 监控设备使用管理；

(10) 供水管理，地面水池与楼顶水池定期供水与设备检修；

(11) 防雷设施的定期联系检修。

以下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、公寓楼、体育馆等公共照明、应急灯、路灯、绿化用灯、公共灯具、开关插座等的维护及管理工作。此外，还包括部分增设或临时设施的按装工作。

2、负责房屋设施的日常管理，如：楼梯、扶手、隔栏、围栏、公共门窗、房屋标识、道路、路障、宣传栏、建筑小品等管理。

3、负责办公楼、报告厅、会议室空调及通排风机的运行维护管理工作。

4、负责办公楼馆电梯设施设备运行、维护、管理工作。

5、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。

（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。乙方应严格按照ISO9001质量管理体系认证标准，制订公共设备设施维保计划，严格规范程序操作，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、甲方的权利

有权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、甲方的义务

（1）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资料。

（2）为乙方提供必须的工具房，值班室。

（3）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。

（4）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。

（5）电梯等特殊设备的专业维修养护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。

（6）积极采纳乙方合理化建议，协助乙方处理相关投诉。

（7）甲方按批准的维修项目回收废旧物品及签收维修反馈单。

3、乙方的权利

(1) 有权制定损耗配件物品（如灯具）计划并报甲方批准购买。

(2) 有权就涉及机电、水电设施设备及房屋主体结构、共用部位维修事项向甲方提出合理化建议。

4、乙方的义务

(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实施的养护和管理，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，相关作业人员须保持有特种作业作证。

(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) 乙方作业须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养护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示、标牌,加强管理工作,做到安全生产,服务到位。

(12)乙方按时向甲方交验维修后的报废物品及维修反馈单。

(13)因乙方工作人员不按要求作业,管理不力造成的事故,由乙方承担责任。

第十一条 校园物业管理标准及考核奖罚细则

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》一级标准实施,具体技术规范与要求和部分差异如下。如因乙方原因导致以下事项发生,以下违约金均从当月服务费中扣除。

1、每学期末由学校组织后勤、保安等部门相关人员和学生代表对物业管理与服务的安保、保洁、宿管和机电四项进行量化考核,打分,每项满意率均达90%以上为优秀,或在三项合格的基础上单项满意率达95%以上的,学校将续签合同。每项满意率达85%为合格,有一项满意率达不到75%的为不合格,不合格每次扣违约金贰千元,连续两次考核不合格的,甲方有权解除合同。

2、服务与被服务双方签订规范的物业管理服务承包合同,双方权利义务关系明确,考核不合格,校方可终止合同。

3、承接项目时,对区内公用部位,共用设施设备进行认真查验,验收手续齐全。

4、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;

5、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;

6、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。

7、具备学校校园物业管理经验和能力，能积极配合和协助学校管理。

(一) 学校秩序维护考核细则

(1) 校门实行每天（含节假日）24小时关闭管理。超过30分钟不关闭大门者，视为违规，扣违约金10元/次。

(2) 机动车辆凭《校园通行证》进出校门。无故放行无证车辆进入校园者（教职工除外），扣违约金10元/次. 辆

(3) 上课期间，学生凭走读IC卡或走读证（放行单）进出校门，学生进入校园或外出不刷卡者视为违规，扣违约金10元/次. 生

(4) 禁止无关人员进入校园锻炼（节假日除外），违者扣违约金10元/次. 人

(5) 外来人员来访经允许有效证件登记后进入校园，禁止无关人员进入校园，违者扣违约金10元/人. 次

2、校园实行每天（含节假日）24小时不间断巡逻防控管理。

(1) 校园实行每天24小时不间断巡逻防控管理，做到重点部位重点时段重点防控。

(2) 校园无刑事案件发生，违者扣违约金5000元/次。

(3) 校园无治安案件发生，违者扣违约金500元/次。如发生盗窃案件者，除扣除违约金外，还要对被盗物品照价赔偿。

(4) 校园无火灾案件发生，违者扣违约金500元/次，并根据造成损失情况及责任，给予一定的赔偿。

(5) 校园无生产安全事故发生，如有生产安全案件发生，违者扣违约金500元/次。

3、校园交通安全畅通，交通秩序整然。

(1) 校园交通安全畅通，车辆停放有序，无乱停乱放及影响校园整齐美观存在，违者扣违约金 50 元/辆次，校园内按规定停放的车辆，被盗或损坏的，经查实，均由乙方照价赔偿。

(2) 校道（校门外）交通安全畅通，无汽车停放，无载客摩托车及乱摆摊现象存在，违者扣违约金 50 元/辆次。

4、积极配合完成交给的各种活动秩序的维护及临时工作任务，违者扣违约金 50 元/次

（二）校园卫生保洁绿化服务考核细则

1、每天必须全员按时按岗进行岗位工作，未经批准，擅自离岗或缺岗一天，每人每次扣违约金 300 元。

2、本岗位范围内的卫生出现不干净现象，每次扣违约金 300 元，重大节日活动以及上级领导到校视察参观，如出现不卫生现象，每次扣违约金 300 元。

3、每天上下午各清扫校园公共场地如走廊、校道、操场等两次，全天保洁，未完成每次扣违约金 200 元。

4、学校领导及各科室办公室一个星期打扫两次，如不完成或完成不好，每次扣违约金 200 元。

5、每月巡查清理排水沟，落沙井和楼顶天面排水口一次，保持畅通，发现不通每次扣违约金 200 元。

7、每年两次教室、学生宿舍内卫生打扫除，必须在规定时间内完成。如不按时按质按量完成，每次扣违约金 500 元。

（三）宿舍管理服务考核细则

1、每天必须全员按时按岗进行岗位工作，未经批准，擅自离岗或缺岗一天，每人每次扣违约金 300 元。

- 2、本岗位范围内的卫生出现不干净现象，每次扣违约金 300 元，重大节日活动以及上级领导到校视察参观，如出现不卫生现象，每次扣违约金 300 元。
- 3、不履行管理职责，出现学生拿饭菜等食物或易燃、易爆、剧毒等危险品及明令禁止物品带入学生宿舍者，每发现一人次扣 20 元。
- 4、不按时开关门或开关水电者，每发现一次扣 20 元。
- 5、不履行管理职责，出现私自制作售卖饭菜、早晚餐、商品等行为，每发现一次扣 500 元。违规替学生充电者，每发现一人次扣 20 元。
- 6、每天上课前（早上、下午、晚上）要检查督促学生离开宿舍，就寝时间（中午、晚上）要督促学生及时休息并查初寝登记，不依时检查登记一次扣 20 元。
- 7、宿舍公寓内严禁小商贩和其他无关人员进入。发现一人次扣 20 元。
- 8、晚归学生及无故夜不归宿者须登记并将每天检查登记情况上交学校德育处，不登记一人次扣 20 元。
- 9、出现突发事件，管理人员应在第一时间通知学校相关部门，并及时采取有效的防范措施，确保及时、迅速、有效地处理各类异常情况，不按要求上报和不采取有效的措施处理各类异常情况者，每次扣 200 元。
- 10、学生在宿舍内生火煮饭、点蜡烛、焚烧纸物或燃放鞭炮，或在宿舍内私接电源及使用电热器具。发现一人次扣 20 元。发现学生在宿舍里抽烟、赌博一次扣 10 元。

（三）机电设施设备运行管理考核细则

- 1、承包方在承接校方水电管理过程中，有下列行为或后果之一的，每次可对承包方扣违约金 1000 元，并对负责管理和直接任人给予警告。

- (1) 非客观因素造成停电或停水 1 小时以上的；
 - (2) 不服从甲方监管，严重违反操作规程的；
- 2、有下列行为或后果之一的，每次课对承包方扣违约金 300 元，并对直接责任人给予警告。
- (1) 水龙头、冲水阀、光管、廊灯、路灯等损坏保修，24 小时内未完成的；
 - (2) 教室、宿舍水电终端借报修 24 小时内未完成的；
 - (3) 水管破裂、水池漏水或管道漏水 15 分钟未到现场处理的；
 - (4) 未按时供应管道热水的；
- 3、发生重大的安全责任事故，造成严重的人员伤亡或财产损失的，责任由承包方负责，并追究相关人员的法律责任，给予扣违约金壹万元以上。

第十二条 其它日常临时用工服务

- 1、日常甲方的临时性用工（如挂横幅、标语、外出打扫等）由乙方无偿提供服务，不另行计费（制作横幅、标语等材料费用由甲方提供）。

第十三条 合同的更改、解除、终止和续订

- 1、甲乙双方经协商可以变更本合同。
- 2、一方因不可抗力的原因不能继续履行合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提出，并由双方协商。
- 4、合同的变更必须采用书面形式。

第十四条 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付支付滞纳金。
- 2、合同期满，如双方不再续订合同，乙方必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。

第十五条 本合同自签订之日起生效，根据物业管理服务事项，陆续办理完交接验收手续。

第十六条 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法律效力。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。

第十七条 本合同一式三份，甲乙双方和主管财务部门各执一份，具有同等法律效力。

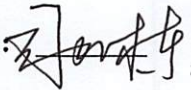
甲方：  (盖章)

乙方：  (盖章)



地址： _____

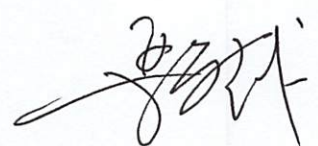
地址： _____

法定（或授权）代表人： 

法定（或授权）代表人： _____

2022 年 5 月 28 日

2022 年 5 月 28 日



张江

2005.2.28 2005.2.28



张江

