**政府采购合同（服务类）（范本）**

合同编号：

签订地点：

签订时间：

甲方： （以下简称甲方）

乙方： （以下简称乙方）

依照《中华人民共和国政府采购法》，本项目（标包编号： ）经组织公开招标、评审，于 年 月 日确定乙方为中标供应商，服务期限为 三 年，合同一年一签。按照《中华人民共和国民法典》的规定，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方委托乙方对三亚市第四中学物业管理服务事宜，订立本合同。

一、项目名称：校园物业管理

二、项目范围：三亚市第四中学校址位于三亚市解放四路，总用地面积约14000平方米，总建筑面积约2.1万平方米。

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 根据职责范围制定规章制度和工作计划，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 负责全体员工职业道德建设，教育员工积极工作，为学校师生员工提供良好环境；

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。

服务内容：

① 保安年龄要求在18岁至55岁之间，并具有高中或中职以上学历（保安队长要求具有大专以上学历），校区前门和后门口24小时站岗值勤，保安人员录用后要到甲方报备；

② 对重点区域和部位每1小时至少巡查1次，确保校园安全，维持校园秩序和稳定；

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《中小学校园安全管理办法》;

⑤ 制定火灾、治安等突发事件的应急预案，事发时及时报告学校并采取相应措施；

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 文明值勤，严格管理，保障学校校财产和师生人身不受侵害，维护正常学校秩序；

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

3．学生公寓的管理

服务内容：

① 对入住公寓的学生进行作息时间管理、内务管理、会客管理以及智能化系统管理等；

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 负责学生公寓的夜间巡查，巡查时间为22:00至07:00，做到至少每2小时巡查1次。

④ 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（宿舍区）、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 教学楼、综合楼，包括大堂、楼梯、走廊、扶手、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．水电机电设备养护维修及绿化带、运动场养护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，根椐学校的决定，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．自行车管理

① 引导自行车停放于指定地点，并且摆放整齐，确保交通顺畅，无堵车、乱停放现象。自行车停放人员应自觉将车锁好，以免丢失。

② 负责做好自行车巡逻管理工作，如发现异常或偷盗现象，应及时控制现场，立刻报警，同时上报主管人员及校领导，确保妥善解决偷盗事件。

③ 引导自行车停放人员维护停车场卫生，严禁随地吐痰、乱扔垃圾。

④ 自行车巡逻管理时间：星期一至星期日上午7:30—晚上11:30。

7．综合事务管理

① 负责学校信息管理：负责操作和维护多媒体、网络、电子黑板、电子屏、广播、门禁；负责监控管理及电脑室维护；进行各类重大会议和晚会等视频制作、剪辑、摄影；

② 负责文件资料收发正常，做好各类收发登记；严格抽查学生课堂纪律，确保学生遵守校纪，正常上课，有效协助和保证课堂质量；阅览室管理；

③ 负责教师书吧和会议室使用管理，确保书吧和会议室正常有序使用；

④ 负责体育器材仓库管理，做好各类体育器材出入库明细，维护器材的合理使用。

8．非正常上班期间学生管理（护管）

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、校园物业管理服务必须达到的各项指标，并作出书面承诺。

1. 杜绝火灾责任事故，杜绝刑事案件；

2. 环境卫生、清洁率达95%；

3. 消防设备设施完好率100%；

4. 机电设备完好率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. 师生满意率85%。

六、人员配置

共计48人，物业经理1人，保安10人（含队长1人），保洁8人（含主管1人），水电工2人，综合维护员1人，消防设施操作员1人，宿管员5人（含主管1人），护管员15人，综合事务管理员5人。

由于护管员、宿管员、综合事务管理员涉及学生管理，因此人员录用需经甲方面试同意，假设未经甲方同意认可，涉及该岗位的人员薪金及管理费相应扣减。

甲方可根据管理需要在合同服务期间内对岗位人员配置适时优化，经双方协商后，人员可相应增减。

七、合同期

根据中标通知书，本项目物业服务期限为 3 年。

本合同自 年 月 日至 年 月 日止，有效期 1 年。

第二年、第三年合同必须在当年预算落实到位后方，结合上一年乙方物业服务管理经甲方考核合格后进行续签。

八、合同价款

根据中标通知书，中标价格为每年物业服务管理费用合计（人民币）: 元整（¥ 元/年）。

每月物业服务管理费用合计为（人民币）: 元整（¥ 元/月）。

甲方可根据管理需要，在合同服务期间内，岗位配置若有调整，物业费将参照投标文件适时进行相应增减，若乙方投标文件未含有岗位薪金预算数据，则以甲方经第三方测算公司2024年11月《三亚市第四中学校园物业管理项目预算书》里的岗位薪金为准，进行岗位薪资及管理费的相应增减。

九、承包方式

（一）按合同价负责对三亚市第四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，由乙方负责缴纳。

（三）根据税务部门属地征管规定，发票由乙方公司开据。

十、付款方式

（一）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服务费；

（二）每月物业管理服务费在支付前须经甲方现场考核评分确定后，方可支付；

十一、分包与转包

严禁转包，未经甲方同意不得分包。

十二、其它条款

（一）甲方应教育师生员工遵守有关管理规定，配合乙方搞好物业管理服务工作。

（二）甲方应按合同相关条款，按时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组织的一些突击性任务及迎检活动，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，扣减当月物业管理服务经费，一个月内有三次或一学期内有五次因乙方服务工作不到位造成迎检项目不达标的，甲方有权单方终止该合同，并对乙方处以合同价款总额0.5%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）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。

（六）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，一切责任及造成损失由乙方负责，与甲方无关。

（七）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。

（八）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。

（九）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0.5%的违约金。若无故停工累计达15天，甲方有权单方面终止合同。

（十）乙方进驻甲方物业服务管理时录用进场的工作人员，属于乙方新聘用人员，将与乙方重新签订合同，如乙方新聘进场人员或其它用工单位存在劳动关系或工龄核算等一切问题，将由乙方负责提醒该员工自行与以前的工作单位负责处理清楚，甲方不承担过往责任。

十三、处罚

甲方依据清扫保洁、绿化养护、安保、水电维修及消防巡检等作业质量月考核得分情况核拨服务费用。

（1）当作业质量月考核得分达到85（含85分）以上时，则不扣减当月服务费用。

（2）当作业质量月考核得分未达到85分时，则三亚市第四中学按不达标扣款比例对中标企业扣减该部分当月服务费用。

计算公式：本月度服务费用拨款金额＝本月度合同额×[1－（85－本月度考核得分）/100]，如本月度考核得分为83，就扣本月度合同额的2%作为处罚。

（3）每个岗位人员不得无故缺勤，由于学校管理不断完善，岗位需求出现变动。经双方协商根据每个岗位实到人员支付服务费。

（4）年度综合考核不达标或连续三次或以上出现重大失误且造成恶劣影响的，甲方有权单方终止合同。

十四、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。

（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。

十五、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同等效力。

十六、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

（五）项目预算书

十七、本合同自甲乙双方代表和法定代表人签字、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。

十八、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第一种方式解决争议：

（一）向所在地三亚仲裁院申请仲裁；

（二）向承包物业所在地人民法院起诉。

十九、本合同一式柒份，甲方执叁份，乙方执贰份，市政府采购中心壹份，市财政局壹份，具同等法律效力。

需方：（签章） 供方：（签章）

开户行： 开户行：

账号： 账号：

联系电话： 联系电话：

法人代表或授权代表签字： 法人代表或授权代表签字：

签订时间： 签订时间：

**本合同范本仅供参考，以实际签订合同为准。**

**附件2**

**三亚市第四中学校园物业管理作业考核评分办法**

为加强对三亚市第四中学校园物业管理作业质量的监督管理，根据国家、省、市相关法律、法规、规章、规范及标准，并结合三亚市第四中学实际情况，制定本考核办法。

检查考评主体及考评对象

一、考评主体

三亚市第四中学作为检查考评的主体，组织市场化作业质量检查考评工作。三亚市第四中学直接负责辖区内清扫保洁、绿化养护、安保、水电维修及消防巡检等作业情况的检查考评工作。

2、考评对象

三亚市第四中学校园物业管理中标企业

（二）检查考评内容

1.机动车道、非机动车道、空旷地及办公建筑、学校公寓等清扫保洁；

2.绿化养护；

3.校园安保、水电维修及消防巡检

4.作业标准的落实；

5.公众举报、重大活动保障、突发应急、新闻媒体曝光、信息化平台案件、部门交办事项的处理、响应等。

（三）检查考评形式

考评采取“日检查、月小结考核、年汇总”的形式，以及社会监督及重大活动保障工作情况，对作业进行综合检查考评。

三亚市第四中学根据《三亚市外包企业服务质量管理规定作业质量评分细则》每日对辖区内清扫保洁、绿化养护、安保、水电维修及消防巡检等进行监管检查考评，每日对各检查项目抽样实施现场检查；每月对检查结果进行月小结；每月由三亚市第四中学组织相关人员对服务范围内各项作业进行月度检查，同时根据月度内社会监督及重大活动保障等情况，综合月小结得分结果进行考核；年终对全年工作进行总评。对清扫保洁、垃圾收运等质量考核的权重详见表1-1。

表1-1作业质量考核权重表

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 权重（%） |
| 日检查 | 80 |
| 月考核 | 5 |
| 社会监督 | 5 |
| 重大活动保障 | 10 |
| 合计 | 100 |

1.日检查

检查内容包含作业管理、作业基础、作业规范、作业质量、作业安全与应急管理等内容。考核检查要对存在问题的扣分点拍照取证，并及时通知服务企业整改。作业服务企业要在第一时间进行整改处置，拖延或不予整改的加倍扣分。

2. 月小结考核

2.1月小结

以自然月为一个周期，对日检查结果汇总进行月小结。小结内容包括考评分值、存在问题和工作建议等。

2.2月考核计分

月考核得分＝（日检查得分合计/月天数）×0.8＋月检查得分×0.05＋社会监督得分＋重大活动保障得分。

月考核作业质量按百分制，作业质量月考核得分达到85（含85分）以上时，为达标，85分以下为不达标。

2.3社会监督

因中标企业严重违背生产运行管理要求或出现重大失误的（指领导批示、相关部门通报、媒体点名曝光、居民反映强烈等），每次扣1分，月度内类似事件累计记分，5分扣完为止。

2.4重大活动保障

中标企业在重大活动保障中若出现重大失误，并造成恶劣影响，每次扣5分，10分扣完为止。

2.5年终考评总结

三亚市第四中学对全年检查考核和评价结果进行汇总。

（四）处罚机制

三亚市第四中学依据清扫保洁、绿化养护、安保、水电维修及消防巡检等作业质量月考核得分情况核拨服务费用。

（1）当作业质量月考核得分达到85（含85分）以上时，则不扣减当月服务费用。

（2）当作业质量月考核得分未达到85分时，则三亚市第四中学按不达标扣款比例对中标企业扣减该部分当月服务费用。

计算公式：本月度服务费用拨款金额＝本月度合同额×[1－（85－本月度考核得分）/100]，如本月度考核得分为83，就扣本月度合同额的2%作为处罚。

（3）每个岗位人员不得无故缺勤，由于学校管理不断完善，岗位需求出现变动。经双方协商根据每个岗位实到人员支付服务费。

（4）年综合考核不达标或连续三次或三次以上出现重大失误造成恶劣影响，中止承包合同