

海南白驹学校椰海分校物业服务合同

采购人（以下简称甲方）：海南白驹学校

中标方（以下简称乙方）：海口举信物业管理有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》之规定，本合同当事人在平等、自愿基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同。

第一条 项目名称、项目概况、服务内容及合同价款

一、项目名称：海南白驹学校椰海分校 2021-2023 年物业管理费用

二、项目概况

海南白驹学校椰海分校位于海口市椰海大道，学校占地面积 50 多亩，总建筑面积 46337 平方米，建有 3 栋教学楼、1 栋综合楼及报告厅、1 栋学生公寓楼及体育馆等，目前在校学生约 2300 多人。

三、服务内容

1、校园秩序维护管理服务

- ①门岗秩序维护服务；
- ②重点部位巡逻服务；
- ③车辆进出、停放和秩序管理；
- ④校园消防管理；
- ⑤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；

2、校园卫生保洁服务

- ①生活垃圾每天清运，保持垃圾桶摆放整齐，外观干净；
- ②保持校区道路、广场、停车场、绿地、楼道每日清洁；楼梯扶手、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；
- ③区内公共雨水、污水管道每年疏通 1 次；雨、污水井每季度检查 1 次，并视检查情

况及时清掏，化粪池每 2 个月检查 1 次，每年清掏 2 次，发现异常及时清掏；

④二次供水箱按规定清洗，定时巡查，水质符合卫生要求；

⑤定期进行校园消毒和灭虫除害；

⑥完成迎宾、迎检、迎新的突击性卫生清扫清运工作。

3、绿化养护服务

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。

4、机电设备运行管理

①对机电设施设备进行日常管理和维修养护；

②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；

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。

5、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。

6、多功能及图书室、校医室管理

①按学校要求，建立各多功能室使用管理规定及管理岗位责任制度。

②建立各多功能室配备教学器材及配套教学设施设备的台账。

③做好各多功能室使用前后的清洁保洁工作。

四、合同价款

1、三年物业服务费总计¥6,866,388元，服务费按月核算，每月服务费共计¥190,733元。物业服务费不包括设备设施等维修的耗材及配件费用、不包括绿化增加的补苗换苗费用、不包括除“四害”消杀费用及高位玻璃幕墙的清洁费用。

2、由于海南白驹学校椰海分校仍未完全交付使用，目前服务定员仍达不到合同要求的服务定员标准，甲乙双方可根据校园工程交付进度及服务要求达成补充协议，并根据补充协议约定的服务费标准支付服务费。

第二条 交付地点和服务期限

服务地点：海口市椰海大道海南白驹学校椰海分校

服务期限：物业服务期限为3年，自2021年5月1日起至2024年4月30日止。

第三条 质量标准和要求

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，具体技术规范与要求如下：

- 1、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；
- 2、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；
- 3、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；
- 4、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；
- 5、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。
- 6、校园物业管理服务必须达到国家或行业标准。

第四条 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、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物业服务费。

4、适时对乙方不合格服务提出整改意见，要求乙方限期整改。

第五条 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、工作秩序。
- 5、选派的秩序维护人员必须身体健康、经过培训，具有秩序维护工作经历（或资格），无违法犯罪前科，并向甲方提供人员的人事档案，上岗由乙方培训并承担费用。
- 6、乙方必须为服务人员配备制服及基本装备，并负责人员的工资与福利。
- 7、加强对各岗位专业人员的在岗培训、监督和管理，提供优质高效的服务。
- 8、乙方需保证按时支付本物业服务人员的工资、保险，不得将本物业服务费挪用于其他物业项目开支。

第六条 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、消防设备设施完好率 98%；
- 4、机电设备完好率 98%；
- 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%以上。

第七条 付款方式

- 1、本合同以人民币付款

2、具体付款方式、期限

付款方式按月结算，甲方在次月的10日之前结算上月的物业服务费。

第八条 合同转让和分包

乙方不得全部或部分转让合同。除甲方事先书面同意外，不得分包其应履行的合同义务。

第九条 违约责任

1、在合同有效期内单方提出终止合同的，须向对方支付两个月的物业服务费作为违约赔偿金。如是甲方单方提出的，还应增加支付给乙方因此而中止员工劳动合同的相关经济补偿费用。

2、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。

第十条 解决争议的方法

1、合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。

2、如从协商开始十天内仍不能解决，可以向海口市仲裁委员会提请调解。

3、调解不成则提交海口市仲裁委员会根据其仲裁规则和程序进行仲裁，仲裁是终局的。

4、如仲裁事项不影响合同其它部分的履行，则在仲裁期间，除正在进行仲裁的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

第十一条 不可抗力

1、如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

2、本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及其它双方商定的其他事件。

3、在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽实际可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

第十二条 合同生效

- 1、本合同自双方签字及盖章之日起生效。
- 2、本合同一式六份，甲乙双方各二份，财政部门和海口市政府采购中心各存档一份。

第十三条 合同附件

- 1、本合同附件包括：本项目的采购文件、中标（成交）方投标文件、中标（成交）通知书等，本合同附件与合同具有同等效力。
- 2、本合同格式未尽事宜可签订补充协议，补充协议具有同等法律效力。
- 3、合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有不明确或不一致之处，以合同约定次序在后者为准。

甲方签章：

法定代表人：



乙方签章：

法定代表人：



乙方账户信息：

账户名称：海口举信物业管理有限公司

开户银行：建行海口五东路支行

银行账号：46001007436052504874

签订日期 2021 年 5 月 1 日