

安阳市第三中学校园物业管理服务合同

甲方（委托方）：安阳市第三中学

地址：安阳市北关区安漳大道 275 号

电话：13598105257

联系人



乙方（受托方）：安阳市嘉巨物业有限责任公司

地址：安阳市文峰区惠苑街 9 号

电话：0372-2552006

联系人：李丹

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业管理条例》等法律法规，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，根据采购文件安财磋商采购-2024-82 安阳市第三中学校园物业服务项目要求，就安阳市第三中学校园物业管理服务项目服务事宜经双方协商一致，订立本合同。

一、物业管理服务范围

安阳市第三中学，位于河南省安阳市北关区安漳大道275号，物业服务范围包括：区域内保洁服务、学生宿舍楼内24小时值班管理服务、校园内水电维修及校园零星维修、校园绿化服务。

二、物业管理服务内容

对校园提供区域内保洁服务、学生宿舍楼内24小时值班管理服务、校园内水电维修及日常维修、校园绿化服务。

1、项目经理（1人）：负责校园物业日常工作，各项工作检查，协调。

2、保洁（5人）：负责公共区域（楼道、走廊、楼梯的保洁、扶手的保洁、墙身的保洁、门厅及玻璃门、卫生间、会议室、消防箱等），校园内运动场、宣传栏、广场卫生巡视等保洁工作。

3、宿管（8人）：负责学生宿舍楼的日常管理。

4、维修（2人）：负责管理区内水电维修、零星维修、小修等工作。

5、绿化（1人）：负责做好校园所有日常绿化工作，及时清理绿化区域的杂草等。

三、物业管理服务标准

（一）室内工作标准及要求

1、楼道、走廊：每天在教职员工上班以前工作，使地面干净、光亮、无纸屑、杂物、积水、垃圾桶清洁等。

2、楼梯的保洁：地面、阶梯洁净，无沙尘、水渍，无杂物；楼层梯间顶面无蜘蛛网。

3、扶手的保洁：每天用干净毛巾擦拭一次，保持扶手干净，无积尘。

4、墙身的保洁：保持墙体洁白、瓷砖光亮，无污迹。

5、门厅：地面干净、光亮、无灰尘、烟头、无痰迹、巡视过程中，发现情况随时清理，大门玻璃要每天抹尘一遍，可视范围内无污点、印记及灰尘。

6、报告厅、会议室及阶梯教室：保持地面干净、光亮、无纸屑、杂物等；窗台无积尘，玻璃、纱窗表面无污迹、无手印，干净明亮；桌椅保持整齐、整洁，表面无灰尘；每次会议后清洁。

7、天花板的保洁：保持干净，无蜘蛛网、无污迹、无积尘。

8、卫生间：地面干净、无积水。便池每天清洗至少 2 次，表面清洁无污水、无异味，内壁无污染，卫生间内的垃圾每天及时清理，严禁将垃圾倒置便池内，以防下水道堵塞，每周消毒 1 次。大小便池内无污垢、无污渍，地漏无堵塞。如有堵塞，及时报学校相关部门和维修工进行维修。

9、其他公共设施（如消防箱等）保持干净整洁。

（二）室外工作标准及要求

1、及时清理校园内每栋楼内外墙壁、玻璃幕墙（此两项工作不包括高度超过10米以上区域）、垃圾箱、宣传栏、路灯杆、标识牌、通知栏等，保持干净整洁。

2、做好校园内垃圾箱、垃圾桶的垃圾清理；垃圾箱与垃圾桶必须套用垃圾袋，垃圾袋每日更换；每日及时清运校园、宿舍区垃圾。垃圾车辆出运要加盖篷布，散落到校园内的杂物要随时清扫。

3、按照学校要求，做好校园内雨污水管道、化粪池的疏通清淤工作。每日巡查校园内雨水井、污水井、雨污水管道等设施，及时清理雨水井垃圾杂物确保雨水管道畅通。及时巡查污水井内水位高度。校园内污水管道、化粪池疏通清淤不少于半年一次。如遇雨污水管道堵塞，及时疏通管道并清理地面，管道疏通、化粪池清淤、生活垃圾外运到市政垃圾处理站等费用、生活垃圾准到证的办理费用均由乙方承担。

4、运动场、篮球场卫生：保持运动场清洁，定期打扫，篮球场卫生日常学生负责打扫，保洁打扫一周一次。

5、发现公共设施被破坏须及时报后勤主管部门。

（三）学生宿舍管理标准及要求

按照学校宿舍管理规范 and 主管部门要求，协助学生管理

部门对学生在公寓内的行为进行管理；负责全体住宿学生的考勤和就寝纪律、宿舍卫生的考核管理。协调配合保卫部门做好宿舍用水、用电等安全管理工作，做到防火、防盗等，确保安全通道的畅通。每日检查学生归寝情况并上报。协助学校做好学生宿舍内及楼内公用区域的消防、安全、保卫工作。

1、工作任务：负责学生宿舍楼的日常管理。

2、岗位职责：

（1）热爱本职工作，遵守职业道德；严格遵守国家法律法规，严格执行学校有关规章制度；服从学校有关职能部门的领导和管理。

（2）文明管理、热忱服务。关心学生，爱护学生，尊重学生的隐私权；学会做正确的思想政治工作，提倡“管理育人”“服务育人”“环境育人”，以身作则，为学生作好表率。

（3）坚守岗位，恪尽职守。严格按照工作时间上班，不迟到早退，中途不擅自离岗，不准做与工作无关的事情。

（4）宿舍管理员每天要对学生宿舍的内务、卫生进行详细的检查，并认真做好记录。

（5）宿舍管理员在学生返回宿舍期间，要认真检查学生纪律，并到各层巡查学生情况，以保证宿舍楼的良好生活

秩序。

(6) 宿舍管理员要关心爱护学生，多与学生沟通，在与学生交谈时要使用文明语言，不准讲粗话脏话。

(7) 宿舍管理员在工作中严禁大声说笑、吵架等，要树立良好职业形象，做到行为举止端正大方，为人处事公平公正，不徇私不偏袒。

(8) 宿舍管理员要洁身自爱，予人诚信，不准拿用学生的任何日常用品；如果发现学生在宿舍内存放或使用违禁物品，必须向班主任老师和学校相关管理部门及时反映。

3、负责宿舍就寝纪律、安全管理工作

(1) 做好门禁管理工作：按时开门、关门、锁门。

(2) 每天熄灯后按时查房，认真登记缺勤人员名单，并及时联系家长，联系不上家长联系班主任，联系不上班主任报值班老师。

(3) 维持就寝纪律，及时制止学生违纪现象。

(4) 经常对本宿舍区域进行巡查，对违犯《宿舍管理办法》有关规定的人和事进行阻止、处理，正确行使管理职能。

(5) 做好学生亲属来访出入登记工作；做好中途学生进出宿舍的检查和登记工作（学生必须有班主任的请假条）。

(6) 做好学生宿舍门卫工作；按规定时间执行关锁封

闭宿舍区大门、熄灯等工作，配合学校对学生翻越墙门、夜不归宿等违纪行为进行查处。

(7) 作为消防安全责任人，负责本宿舍区域内的消防安全工作，发现隐患及时和学校相关部门联系、进行整改工作，熟练掌握使用治安、消防等报警电话和灭火器等消防设备，接受学校消防、安全等及工作相关培训。

(8) 出现突发事件或刑事治安案件、灾害事故，及时处置、及时报警，注意保护现场，并报告职能部门，采取积极有效措施，确保师生和学校财产安全。

(9) 经常提醒学生做好贵重物品的保管，不能存放在宿舍内。

(10) 督促学生锁好衣柜，离开宿舍必须将门关上。

(11) 协助班主任及学校相关部门对学生宿舍纪律、行为进行管理，对违反宿舍管理办法的行为及时反馈。

(12) 特殊期间如周六、周日、假期、开学、学期结束、学生离校等阶段要严加防范。

(13) 及时反馈本管理区域的安全违纪等情况，做好检查的登记工作。

4、宿舍内资产管理工作

(1) 公用设施、设备、物品（含教学设备）的巡查和报修工作；

(2) 协助学校做好宿舍内公共区域和相关室内固定资产、工具、用品的统计、保管、分发和回收工作；

(3) 做好学生公寓内物品、卫生工具的配置登记、保管、配发、回收和更换工作。

(4) 节能工作，杜绝水、电气等能源浪费，配合学校做好节约型校园建设工作。

5、特殊情况下、假期期间如需上岗，必须按照要求提供服务，学校不再另行支付费用。

(四) 维修工维护标准及要求

1、日常维护：负责学校线路、用电器、水管道、桌凳、教学设施等的日常巡查和维护。

2、夜间值守：巡查校园，应急处理水电故障，保障教学秩序。

3、拟派服务人员身体健康。其中维修人员（1人）须持有低压电工证。

(五) 校园绿化服务标准及要求

负责做好校园所有日常绿化及养护工作，及时清理绿化区域的杂草等物。

1、对学校内绿化进行精心养护：包括绿地（灌木、绿篱及草坪）养护，日常修剪、冬季乔灌木大范围整形修剪、随季节更换学校所有花池草花、浇水、施肥、除草、病虫害

防治（应选用无公害农药）、抹不定芽、清理枯树干枝、乔灌木涂白、垃圾清运等。具体要求如下：养护期限内，乙方应按照园林绿化养护操作规程、绿化养护质量标准，合理组织、精心养护、保质保量完成养护管理任务。

2、养护期限内，所移交项目内容养护成活率为 100%，养护项目发生减少及损毁时，乙方应及时补齐或修复，并向甲方赔偿相应损失，而且自行承担所需补齐或修复费用。服务期限届满时，乙方应保证养护项目完好无损，未完好的，由乙方负责补齐或修复，并向甲方赔偿相应损失。

3、每次施肥、喷撒杀虫剂、修剪、更换花池草花均需有项目负责人现场审核。施工后的垃圾要及时清理。

4、养护范围之外的突击性、突发性工作，需服从学校的安排不得无故拖延。

5、日常修剪、垃圾清运、校内小范围移树等养护工作 所发生的各项费用由乙方承担。

四、合同期限

本物业管理服务期限为三年，自2025年1月1日起至2027年12月31日止。

五、服务费用及付款方式

1、物业服务管理费用合计：¥ 1675146 元（大写：壹佰陆拾柒万伍仟壹佰肆拾陆元整）。每半年应支付物

业服务费¥ 279191 元（大写：贰拾柒万玖仟壹佰玖拾壹元整）。

2、合同签订后，甲方根据乙方开具的发票，于第六个月底前，将物业服务费以转账形式支付给乙方。

六、双方权利和义务

（一）甲方权利义务

1、对物业管理服务质量进行监督和考核，对不符合质量标准的管理服务可要求乙方整改落实。

2、为乙方的管理服务提供必要的工作条件，如工具和物资库房、更衣室等。

3、根据有关部门的要求，协调乙方处理与物业服务相关的爱国卫生、创文、创卫等工作。

4、按时向乙方支付物业服务费用。

（二）乙方权利义务

1、乙方有权按学校提出的标准、要求自行选聘各类工作人员（所聘工作人员必须经过规范化、系统化的专业知识培训并在管理过程中进行应用）。经费独立核算，自负盈亏，独立承担经济、民事责任。

2、乙方应自觉履行所作承诺和所确定的管理服务项目及质量标准，依据学校及其他相关的工作制度与条例，实施服务、管理、育人一体化全方位管理。在管理过

程中，乙方必须根据学校需要，及时有效的调整其工作。

3、乙方应自觉遵守学校的有关规章制度，并依据合同接受学校的监督、检查和协调，对学校提出的问题及时进行调整。

4、乙方独立解决运作过程中的劳动用工等一切地方干扰，并承担一切因此产生的法律责任。

5、受托管理期满，如乙方不再续管，必须完好归还学校所提供的一切设施、设备。

6、乙方不得将招标单位的设备、设施进行出租、转租或利用其进行其他营利活动，也不得转让给第三方管理。

7、为实现安全平稳过渡，乙方应当承诺成交后优先录用原在岗服务人员，并依法签订劳动合同（个人提出申请辞职者或特殊个案除外），且无正当理由不得在半年内解聘，主观不愿续聘的除外，所需全部员工的选聘要服务合同签订后 10 日内完成。

8、乙方工作人员与学生沟通或交流存在问题时，应立即通知学校有关人员到现场处理问题，不得以任何理由与学生发生语言及肢体冲突，否则一切责任由乙方承担。

9、乙方应按照学校要求解聘或更换其招聘的不合

格人员。如因乙方辞退或解聘工作人员而造成的一切损失及法律责任由乙方承担。

10、未经学校同意，乙方不得接受任何媒体及单位采访、来访及播发稿件。

11、寒暑假及节假日期间乙方应根据学校要求完成各项工作。

12、未经学校许可，乙方不得在服务区域进行各类商业、营销、展示、宣传等活动，不得加装、改装任何设施。

13、乙方根据学校管理要求提供物业管理服务标准及实施细则（人员管理、制度建设、宿舍安全、维护维修、卫生清洁、水电管理、住宿管理、应急方案、处罚细则等）。

14、符合国家劳动法规和其他相关法律规定。包括但不限于本项目服务所需人力、物力、员工工资、社会保险、福利各类税费和不可预见性因素等全部费用。

15、乙方报价包含承担服务本项目需要的器械、工具、消耗品、劳保用品等物品费用。

16、学校为乙方提供办公场所。乙方所雇用人员食宿自行解决。

17、合同服务期间，如遇学校政策性调整导致服务区域发生变化的，合同剩余期内的物业服务费用由双方根

据相关法律法规规定协商。(协商结果报财政局政府采购监督管理部门批准后执行)

18、未经学校同意，乙方不得向学生收取任何费用。

19、合同期间，乙方不得以任何理由单方面停止服务。

20、协助甲方做好管理区域内的节能工作。

21、乙方要无条件在规定时间内按时保质保量做好学校下达的各项临时任务。

22、乙方要无条件配合学校办理学生入住、调整与退宿等手续。

23、乙方要开展个性化的便民生活服务（配备打气筒、针线包、雨伞等便民服务工具，设立信息发布栏等），满足学生的需求。具体格式要求须与学校协商确定。

24、乙方受托进驻学校期间物业经理应与投标文件人员一致，不得私自变更。

25、法律政策和合同规定的其它物业管理工作。

26、定期对物业管理服务质量进行内部监督检查，稳步提升物业管理服务质量。

七. 违约责任:

1、在委托管理期间，乙方有下列情况之一的，除扣减相应的服务费用外，乙方还应独立承担相应的民事、行政、

刑事责任。

1.1 因乙方管理不善,在宿舍内发生违反校规校纪事件而不采取适当措施的;

1.2、因乙方管理不善发生治安、治保、消防等责任事故的;

1.3、因乙方未遵循学校管理工作程序要求,造成管理工作责任事故的;

1.4、其他违反招标技术要求及义务情形的。

2、在委托管理期间,乙方有下列情况之一的,学校有权单方面解除合同、冻结物业费用,并直接接管或委托其他物业服务单位工作至合同期满,乙方向学校支付本项目合同总金额 10%的违约金。如冻结的物业费用足以补偿上述费用与损失,则直接由学校从物业费中扣除;如有不足部分,乙方须另外补足。

2.1、乙方出现严重违纪违法行为;

2.2、乙方管理不善可能导致校园重大不稳定;

2.3 乙方员工出现严重过错,致使甲方发生人员伤亡、财产损失等恶性事故或造成恶劣影响的,甲方除按相关法律法规追究乙方的相关责任外,有权立即解除合同。

2.4、对学校整改要求多次整改不到位或拒不整改的；

2.5、乙方有其他严重违约行为的。

3、在委托管理期间，乙方不得单方面解除合同，确因特殊事由需解除合同的，须提前六个月书面通知学校，并支付本项目合同总金额 10%的违约金。

4、如发生劳资纠纷，一切责任和后果由乙方自负，甲方不承担任何责任。

5、服务期内乙方服务人员因本项目发生工伤、安全事故的，一切责任和后果由乙方自负，甲方不承担任何责任。

6、乙方要严格按照劳动合同法的规定保证员工的权益。

7、乙方必须按时足额向员工发放工资、补贴补助，不得克扣。乙方应制定岗位考核制度，奖勤罚懒、奖优罚劣，因考核和考勤或其他原因，扣发的员工工资、补贴补助，必须全额发放给考核排名靠前或顶岗替岗的员工，乙方不得留用。甲方有权对乙方队员工资的发放进行监督，一旦发现乙方违反上述规定，将双倍扣发公司服务费用。多次违反的，甲方有权终止合同。

8、乙方应按月向员工支付劳动报酬。

9、合同存续期间，如遇当地最低工资政策性调整，乙

方应按国家相关政策进行调整,甲方根据乙方申请仅对最低工资部分调整合同价款,其余一律不做调整。

10、凡违背上述事项或者执行不力,学校有权发出书面整改通知或终止合同,要求乙方须支付相应的违约金等措施予以管理,对学校造成经济损失和法律责任由乙方全部承担。

九、其他约定

1、本合同未尽事宜,依据本次招标文件的响应文件为准或由双方另行协商达成补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。

2、双方发生争议时,尽可能通过协商解决;协商不成的,可有项目所在地法院提起诉讼。

十、合同生效

本合同一式肆份,甲乙双方各持贰份,自双方代表签字、单位盖章后生效。

甲方(盖章):



法定代表人:

傅春健

2024年12月16日

乙方(盖章):



法定代表人:

崔志超

2024年12月16日