

芜湖十二中物业管理承包合同

本合同双方当事人

委托方（以下简称甲方）：芜湖市第十二中学

受委托方（以下简称乙方）：安徽鸿鹤城市运营管理集团有限公司

乙方经芜湖市公共资源交易中心公开招标，取得了芜湖市第十二中学为期三年（1+1+1）的物业管理服务权（项目编号：WH01CG2023FW2574），甲乙双方就物业管理进行充分协商订立本合同。

第一条 物业基本情况

坐落位置：芜湖十二中位于芜湖市弋江区，校区占地面积 220 亩，建有教学楼、实验楼、办公楼、图书科技馆、艺术馆、学生公寓、食堂、超市、运动场、体育馆等计 69127m² 建筑面积，校园绿地面积约 4.8 万 m²，管理总面积达 11.7127 万 m²。

第二条 委托管理事项

一、本次招标物业管理范围是：

芜湖市十二中校区内的保安、保洁、水电及各类公共设施设备日常维护管理，各种车辆管理、学生公寓管理、校园绿化管理、后勤管理服务。

二、物业管理的主要项目及服务标准、质量要求

1、芜湖十二中新校区物业管理总的要求：

(1) 中标承包方应建立“芜湖十二中校区物业管理服务中心”，下设保安部（含视频监控及消防安全）、保洁部、维修部、学生公寓和车辆管理部、绿化养护部。物管中心各部应明确责任、分工负责、团结协作、建章立制、强化管理，搞好服务，切实抓好安全“五防”工作（防火、防盗、防滋扰闹事、防电击雷击、防破坏和各类事故），做到“四个确保”即确保整个校区内的财产和师生员工人身安全，维护整个校区安全稳定、正常的教育教学工作、办公、生活和公共秩序，使整个校区始终处于良性循环的安全有序运行状态中；确保校区教育教学工作和生活环境整洁优美；确保校区内的水、电及各类公共设施设备始终保持安全正常运行的良好状态，使校区教育教学工作、办公和生活正常进行；确保学生公寓和车库（棚）平安无事、财产和人身安全，学习、活动、生活秩序井然，环境整洁优美，各种车辆和物品摆放整齐有序，无失窃、无事故；中标方应针对我校实

际情况制定一整套绿化养护管理方案，在不妨碍正常的教育、教学活动和学生生活的前提下，确保校园绿化环境的优美整洁。做好各种名贵乔木、花灌木、模纹、绿篱、草坪的施肥、修剪、松土、病虫害防治、浇水、清除杂草等养护管理工作。自繁和外购相结合的全年四个批次、保持不少于 15 个不同品种的时花、盆景提供摆放。维护好足球场、室内体育馆和室外运动场地，足球场、室内体育馆及室外运动场地地面及设施设备需定期安全巡检、维护修理、破损修复和保洁等养护工作，确保校园内运动场场地正常开展体育活动。

(2) 坚持以人为本，实行文明管理，人性化管理。不断提高物业管理服务质量。承包方全体工作人员应统一制服，佩证上岗，遵纪守法，严守职业道德和校区各项规章制度，爱岗爱校敬业，言行举止文明，杜绝吵嘴打架、赌博等违纪违法行为。与师生员工共创安全文明和谐校园。

2、具体项目服务标准及质量要求：

(详见《芜湖十二中物业管理招标文件（WH01CG2023FW2574）》）

学校后勤服务管理

(详见《芜湖十二中物业管理招标文件（WH01CG2023FW2574）》）

乙方除完成上述七大项物业管理工作外，另应完成校方交办的其它临时性的有关物业管理方面的工作任务（具体工作内容随时安排）。

第三条 有关事项要求：

1、乙方应建立完备的物管相关资料及设备的维修保养资料。收集、整理与物业相关的水、电等工作资料，建立设备运行台帐，可随时查阅。

2、乙方需按要求足额配备各类人员，并统一着装；遵守国家用工的各项法律、法规，为员工办理各类应予办理的保险。

3、人员配备须按投标文件承诺不得少于（标书规定人数）人。

4、员工培训和员工考核

①每月物业公司十二中项目部需对保安员、保洁员、宿管员、水电工、网络设备维修工、绿化人员和车辆看护、体育器材保管员、电脑打字文印员等人员分别集中培训一次，并以现场提问的方式对员工进行考核。

②物业公司于每月对十二中项目部全体员工进行综合考核，对考核不合格的员工，再由项目部进行培训及辅导。

③对连续考核、考试两次不合格的员工，确实不能胜任十二中物管工作的员

工，物业公司将以调职、辞退等方式进行处理。

第四条 合同期限

本次招标服务期为3年（1+1+1），合同一年一签，经考核合格业主满意后继续签订下年度合同。第一年度服务期自2024年1月21日起至2025年1月20日止。

第五条 管理服务费用和考核等事项

本次芜湖市十二中物业管理项目按芜湖市公共资源交易中心确认的中标价为人民币贰佰陆拾玖万陆仟肆佰壹拾捌元/年（¥2696418元/年）。

按月付款，根据考核结果支付。

第六条 甲方的权利和义务

1. 与物业公司议定物业管理服务考核细则、年度管理计划、年度费用概预算、决算报告；
2. 对乙方的管理实施日常考核、监督检查，每月和每年分别全面进行综合考核评定，如因乙方管理不善或管理失误等原因，造成甲方严重损失、产生严重后果，除视情扣除一定的合同保证金外，另经市政府物业管理主管部门认定，甲方有权终止合同，甲方将依法追究乙方法律责任；
3. 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；
4. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；
5. 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第七条 乙方的权利和义务

1. 根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理活动，但不得损害甲方的合法权益，获取不当利益。
2. 有权依照法规政策、本合同的规定对违反甲方公约和物业管理法规政策的行为进行处理；
3. 接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督；
4. 对本物业管理的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业管理内改、扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施；
5. 建立本项目物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；
6. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业管理及

其各类管理档案资料；移交本项目物业管理的公共财产。

第八条 其他事项

1. 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，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。

2. 本次招标服务期为3年（1+1+1），合同一年一签，经考核合格业主满意后续签订下年度合同。

3. 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4. 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交芜湖市仲裁委员会依法裁决。

5. 本合同之附件均为合同有效组成部分；本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

6. 《芜湖十二中物业管理招标文件（WH01CG2023FW2574）》为本合同的基础，与本合同具有同样的法律效力，双方都必须遵照执行。本合同未尽事宜详见《芜湖十二中物业管理招标文件（WH01CG2023FW2574）》

7. 本合同正本连同附件一式捌份，甲、乙双方各执贰份，市公共资源交易中心（备案）、市教育局（备案）、物业主管部门备案共肆份，具有同等法律效力。

8. 本合同自签订之日起生效。

甲方签章：



法人代表：

2024年1月24日

乙方签章：



法人代表：

2024年1月24日