

# 物业管理服务合同

芜湖市清水河中学(以下简称:甲方)通过安徽中恒建设工程咨询有限公司组织的公开招标方式采购活动,经评标委员会评定,苏州沿江物业管理有限公司(以下简称:乙方)为本项目中标人,现按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定,按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则,经甲方和乙方协商一致,约定以下合同条款,以兹共同遵守、全面履行。

## 第一条 合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分,并构成一个整体,需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形,那么在保证按照采购文件确定的事项前提下,组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下:

- (一)、本合同及其补充合同、变更协议;
- (二)、中标通知书;
- (三)、投标文件(含澄清或者说明文件);
- (四)、招标文件(含澄清或者修改文件);
- (五)、其他相关采购文件。

## 第二条 服务

- (一)、服务名称: 2022年芜湖市清水河中学物业;
- (二)、服务内容: (校区、教师住宅区)
  - (1)、校区、教师住宅区内人财物安全、消防安全等保卫、门卫。
  - (2)、校园内各种车辆进出及停放管理。
  - (3)、校区、教师住宅区公共环境设施、设备维修及管理。
  - (4)、校区、教师住宅区公共环境水、电维修及管理。
  - (5)、校区、教师住宅区公共环境卫生保洁(不含固定教室)。
  - (6)、公共用房的卫生与管理。
  - (7)、校园(含教师住宅区)的垃圾清运。
  - (8)、学生日常行为的教育、管理及服务工作。
  - (9)、住校生的住宿管理(含学生浴室管理)。

(10)、校园疫情防控工作。

(11)、学校各类会议、考试会务准备。

(12)、相关档案资料的收集、整理及管理；

(三)、服务质量：

#### 1、校区保洁

负责校区、教师住宅区道路、广场、各种绿地、各种草坪、各种花坛、树池、花圃等绿化地点和绿化设施、各种运动场地、各种景观等校区内所有环境卫生保洁工作；负责各类草坪、花圃、树木的日常修剪美化工作；负责校区内各建筑物公共场所内外卫生保洁，包括校大门、教学楼、综合楼、办公楼、自行车棚、运动场地、学生浴室等建筑物场所室内外环境卫生保洁，并完成校方交办的其他工作。

(1) 保洁人员上班时须穿公司统一发放的工作服，并佩证上岗。

(2) 实行场地、楼馆卫生保洁和看护管理责任制。划区域、定范围，责任到人，校区各楼及主要建筑物等有关场地要确定专人保洁。责任人要确保自己的责任区内环境卫生清洁、干净，并负责做好本责任区内的安全和看护管理工作。

(3) 保洁人员需在早上 7:00 前上班。要求每天早晨在学校上课前，对校区道路、绿地、各种草坪、各种花坛、树池、花圃等绿化地点和绿化设施、水域、各种运动场地等校区内所有公共环境第一遍的清扫（拖擦）保洁工作必须结束。午休时，进行第二遍清扫（拖擦），下午上课前完毕，然后来回巡保，每天上午至少一遍，下午至少一遍。

(4) 要对各楼宇男、女厕所每天进行清扫，保持干净、通风、无异味、无积水、无便迹、纸篓随时清理。对楼梯、楼道、墙角等处的灰尘、污迹、蜘蛛网等进行彻底清除保洁。

(5) 每日及时将垃圾桶、箱内垃圾集中清运至指定地点，垃圾箱（桶）每天清掏及擦洗，垃圾日产日清，无积存，清运率达成 100%，不得有垃圾过夜的现象发生，清理完垃圾，及时关好垃圾箱门、桶盖，做到车走地净，负责垃圾箱、桶的管理及日常维护；每半年对阴沟涵、窖井内杂物、淤泥进行一次彻底清污疏导作业，保持畅通；校区内的化粪池应及时清理，化粪池保持通畅、无外溢。保持喷泉池清洁，无浊水。雨天保洁时，要将路面的积水清扫干净，下水道口要及时

清除淤积的杂物，各种运动场地及场馆每天要全面清扫一遍，如遇有比赛和训练及大型活动应增加清扫次数，确保场内清洁。

(6) 定期对公共场所的天花板、墙角、墙面、校版、宣传栏、公告栏等进行保洁，做到无浮尘、无蜘蛛网，玻璃明亮。

(7) 保洁员捡拾物品应及时上交学校作失物招领，不得私自处理。

## 2、校区安保（门卫、专职校警）

(1) 实行 24 小时值班制，无脱、离岗现象，值班室无闲杂人员进入。在岗的保安须穿统一制服，佩带臂章上岗。学校实行封闭管理，保安做好学生上学和放学的校牌检查，禁止闲杂人员（含来校锻炼、玩耍、如厕等人员）入校，阻止学生白天上课期间、午休、下班和晚自习等时间随意出校门，学生因特殊情况须外出校门的，应持班主任和有关部门批准的出门证明，保安方可予以放行；

(2) 实行来访人员登记制度，传达室门卫人员可通过电话，及时与被联系人通话，如被联系人不在或不愿接待，可拒绝外来人员入校内；对来学校参观学习的人员或单位，需经有关部门同意或由学校工作人员陪同方可入校；在校施工单位人员须凭出入证方可进入校园内；除工作、业务外的外来各种车辆一律不准进入校内，经学校批准允许进入的公务等车辆，保安应引导司机在指定的地点有序停放。

(3) 保安应认真负责，发现异常情况应立即报告学校及社会有关部门，并做好记录，若发现火情、盗情、严重治安事件等特殊情况，应立即拨打 119 或 110。同时，保安兼消防员必须在第一时间赶到现场，进行应急处理，以防事态扩大。保安要严格执行校门开、关制度。非特殊情况，夜间不得随意开门，保安应严格按学校规定引导和管理有关车辆、人员进出校门，对进入车辆应指定地点有序停放、有序运行，确保校门内外交通井然有序；门岗保安对学校各大门前实行“二包”（包卫生、包秩序），严禁各类商贩在校门内外摆摊设点；禁止在校门前两侧停放车辆；做好传达室、校门内外卫生保洁工作，严禁门岗保安非工作期间占用值班室公共资源。严禁校牌和校门墙面乱涂乱画和乱张贴，若发现上述情况应立即清除；对出校物品要出具所辖部门的证明，保安方可放行出门。保安应自觉完成学校领导和有关部门交办的其他事项。

(4) 保安应穿戴整齐、服装规范，实行24小时巡逻制，不间断地在校区内来回巡查，进行安全巡视保卫、治安巡逻、疏通、引导校区内各道路及路口上的人

员和车辆交通，指挥车辆定点有序停放，搞好交通秩序，确保校区内交通井然有序通畅；巡视中，发现争吵、打架斗殴，滋事等不良现象和损坏公物或偷盗等违法乱纪行为应立即制止并及时处理，做好记录，对处理不了的一般情况应立即送交校政教处并配合及时处理，对特殊情况应立即拨打“110”并报告学校政教处，并配合公安部门处理；对于可疑的外来人当即盘问，不放过任何可能现象。

(5) 白天学生下课期间巡查校园内隐蔽处，发现有学生聚集之时，了解情况，及时驱散。夜间巡查保安要对校园的隐蔽处和校园内四周进行严格检查巡查，谨防盗窃和其他违法犯罪分子利用夜晚进行违法犯罪活动；

(6) 夜班保安要坚持对整个校区全面来回中间断地巡查，关注校区内监控设备运行情况，发现异常情况，按规定程序、预案要求及时报告和应急处理，要确保整个校区和各楼馆内外财产和师生员工人身安全，保安应配合学生公寓管理人员来回巡查，确保学生公寓人身和财产安全。坚持监控设备的查看（每天上、下午各两次），如有问题，及时填写故障单并上报政教处。

(7) 保安（专职消防员）应定期检查学校消防设施设备，节假日和重大活动前，对校区内的所有设施设备进行全面安全检查，消除安全隐患；在公安消防人员的指导下，每学期进行一次室外消防疏散演习，以提高校区消防员和师生员工的现场实际操作能力和安防业务技能；校区内如突发火情，保安必须在第一时间赶到现场，根据火势情况立即做出判断，如能及时扑灭的应采取行动立即扑灭，以免火势蔓延，不能解决的，立刻拨打 119 或 110，并讲清或在地点、方位、火势情况；发现火情时应迅速切断电源，搬掉火源周围的易燃、易爆品，组织人员进行救火，救物并努力控制火情；派专人到路口等待并指引消防车快速进入火灾现场，同时有专人在维持消防通道的畅通并保证消防栓周围无障碍物；保安应引导火灾周围的师生迅速撤离火情地点，并由专人负责围观群众疏散，确保现场无闲人。事故发生时应立即向学校领导和有关部门汇报，做好保护现场的工作，事后积极配合有关部门对事故的调查工作，协助处理好善后事宜。做好学校大型集会学生进出教学楼的安全疏导。

(8) 保安要负责准确无误地收、发学校和个人报刊杂志、函件、教师包裹、资料等。

### 3、住校学生管理

生活指导老师：

- (1) 负责入住学生就寝前的点到工作。
- (2) 负责住宿学生打开水工作，防止烫伤事故；做好浴室管理工作。
- (3) 负责对入住学生进行日常行为的管理说教工作。
- (4) 负责对入住学生在校期间的的生活起居进行指导。
- (5) 负责配合政教处和班主任对入住学生出现的异常情况进行心理辅导，并跟踪管理。
- (6) 协助学校和家长处理学生入住期间发生的非正常事件。
- (7) 悉心照料生病学生的生活起居。
- (8) 遇极端恶劣天气，做好防雪、防滑、防风等预防工作，提醒学生注意安全，做好疏导工作。
- (9) 关心学生健康，发现学生有病及时向班主任汇报，以便及时安排治疗；配合校医做好卫生防疫工作。
- (10) 保证完成自身工作的前提下，配合学校完成其他工作。

#### 学生宿舍管理员：

- (1) 负责宿舍的安全保卫，做好防火防盗工作。经常检查设施设备安全，发现隐患及时报告。
- (2) 做好来访登记，不准非寝室人员进入。
- (3) 做好卫生扫除，清理厕所、洗漱卫生，保持水池、走道和外环境的清洁。
- (4) 按照规定作息时间熄灯、锁门。
- (5) 管理员每晚在寝室内住宿，熄灯前检查铺位，及时报告学生入寝、偶发事件等情况，并做好记录。
- (6) 指导学生做好寝室卫生（每天一小扫、每周一大扫）及物品规范化摆放。
- (7) 负责记录学生“双休日”及节假日离校返校情况。
- (8) 关爱学生，做好学生品行教育、生活指导工作及“文明寝室”和“优秀住校生”的评比工作。
- (9) 做到学生在寝室，管理员必须在岗，不得随意离开工作岗位。
- (10) 关心学生健康，发现学生有病及时向班主任汇报，以便及时安排治疗；配合校医做好卫生防疫工作。

(11) 严格督促学生遵守寝室纪律、住校生守则及管理规定。

#### 4、司铃、会务、勤杂工作

(1) 负责日常教学活动的司铃、各类考试的司铃、考试和教学同时进行的交叉分铃声司铃以及停电时的司铃工作。

(2) 负责学校安排的搬、抬、运事项；负责学校相关钥匙管理，确保随叫随开。负责挂横幅、挂灯笼、贴标语和考务及会议期间的杂务工作；按学校通知的时间和地点为考务和会议送开水及会议服务工作；负责疏通下水道及窨井化粪池工作；负责灾难性气候应急抢险等工作。

(3) 负责学校各类会议、大型活动服务工作。

(4) 服从学校的工作安排，完成各类临时性工作。

#### 5、疫情防控专项工作

(1) 负责与属地防疫部门的联系、对接。

(2) 学校每天晨、午、晚检的落实、材料收集。

(3) 根据上级要求的时间，定期上报学校所有疫情防控的相关情况。

(4) 根据上级要求，及时进行学校各类疫情摸排工作。

(5) 根据上级最新防控要求，对学校的疫情防控三案九制进行修改。

(6) 学校疫情防控物资及时更新。

(7) 学校疫情突发事件的应急处理。

(8) 学校通风、消毒工作。

(9) 疫情防控材料的台账整理。

(10) 根据上级和学校的要求，安排的其他防疫临时性工作。

#### 6、垃圾清运

每天定时将学校垃圾外运至垃圾站

#### 7、校园绿化

每学期开学前一周，对学校绿化进行全方位的修建（与学校总务处对接，出具方案），每月定期对校园绿化进行养护。

### 第三条 价款

本合同总价为：¥ 1220389.86 元（大写：人民币 壹佰贰拾贰万零叁佰捌拾玖元捌角陆分）。

### 第四条 付款方式和 结算账户

1. 付款方式：本合同以人民币付款。

是否支付预付款：支付预付款：金额和比例：合同总金额的40%，即¥488155.94元（大写：肆拾捌万捌仟壹佰伍拾伍元玖角肆分）；支付时间：应于合同签订生效并具备实施条件后即可支付。

具体付款方式：按月支付，每月15日前支付上一月的服务费；

2. 结算账户：

乙方账户信息：户名：苏州沿江物业管理有限公司镜湖分公司 开户银行：中国银行芜湖新芜路支行 账号：176754117951

是否为政府采购贷款业务银行账户：否（注：填“是”或“否”；如填“是”，则该银行账户如需变更，须经政府采购放贷银行出具书面盖章变更意见，否则不得变更账户信息）。

### **第五条 服务期限、地点和方式**

1. 服务期限：三年，合同一年一签，本合同服务期限自2025年2月17日至2026年2月16日；

2. 服务地点：芜湖市清水河中学；

3. 服务方式：管理服务。

### **第六条 双方权利和义务**

#### **(一) 甲方权利**

1、甲方有权审议乙方拟定的物业管理制度，并检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

2、甲方有权利对乙方的物业服务质量进行考核，可以根据考核情况对乙方进行奖罚；年度综合考核不合格，将不予续签下一年度合同。

3、对在考核检查中发现的问题，甲方发出整改通知单限期整改；如果乙方在限期内未能整改到位或同一问题连续两次被限整改，甲方将依据所订合同中的有关条款对乙方扣取违约金，对校园中发生重大安全事故的物业管理公司学校实行一票否决制，并由相关部门追究乙方的责任。对年终被评为优秀物业服务公司，学校将给予通报表扬。

#### **(二) 甲方义务**

1、甲方每季度依据考核结果支付物业管理费；

2、甲方协助乙方做好物业管理工作；

3、甲方须向乙方提供办公用房、水电保障等。

### (三)乙方权利

1、乙方根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度。

### (四)乙方义务

1. 乙方按照物业管理的任务和标准要求，做好规范管理工作；
2. 乙方配置项目相关人员的装备；
3. 乙方的各岗位员工要统一服装，并由乙方负责共员工服务配备和洗涤；
4. 乙方有岗位培训机构，服务人员100%经过岗前培训合格才上岗；
5. 乙方有责任配合甲方接受上级领导部门的监督、检查，提供必需的资料；
6. 乙方对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施；
7. 本合同终止或解除时，乙方必须向甲方移交全部物业管理的档案资料。

## 第七条 违约责任

(一)、除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的 0.1% 计算，最高限额为本合同总价的 1%；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

(二)、除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的 0.1% 计算，最高限额为本合同总价的 1%；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

(三)、除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方



法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为) 的, 对方当事人可以书面通知违约方解除本合同;

(四)、 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时, 仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施, 并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失; 任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时, 仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失; 且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式;

(五)、 除前述约定外, 除不可抗力外, 任何一方未能履行本合同约定的义务, 对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等, 且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式;

(六)、 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间, 书面通知甲方暂停采购活动的情形, 或者询问或质疑事项可能影响中标结果的, 导致甲方中止履行合同的情形, 均不视为甲方违约。

### 第八条 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议, 双方当事人均可通过和解或者调解解决; 不愿和解、调解或者和解、调解不成的, 可以选择下列第一种方式解决:

(一)、 将争议提交 芜湖市鸠江区仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决;

(二)、 向 芜湖市鸠江区人民法院起诉。

### 第九条 合同生效

本合同一式肆分, 双方各执二份, 自双方当事人盖章时生效。

甲方: (单位盖章)

乙方: (单位盖章)

法定代表人或授权代表 (签字):

法定代表人或授权代表 (签字):

时间: 2025年1月21日

时间: 2025年1月21日

