

JYHT-2024年11月30日

编号:151-XQ-1

铜陵市第五中学 物业服务委托合同书

甲方：铜陵市第五中学

乙方：安徽洁雅物业有限公司

2024年12月

铜陵市第五中学物业服务项目 委托合同书

委托方：铜陵市第五中学（以下简称甲方）

受托方：安徽洁雅物业有限公司（以下简称乙方）

经市公共资源交易中心公开招标，甲方铜陵市第五中学物业服务项目委托给乙方管理，经双方协商达成如下合同条款：

一、合同文件的组成

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

1. “铜陵市第五中学物业管理”招标文件（项目编号：TLCG2023F001）

2. 乙方的投标文件；

3. 中标通知书。

二、物业基本情况

1、物业类型：校园 物业；

2、物业服务范围：铜陵市第五中学物业管理规定区域内；

3、服务总面积：36599平方米。

三、委托服务范围及职责

1、服务内容和职责

铜陵市第五中学学校保安、学生宿舍管理、校园卫生清扫保洁服务。

（一）、保安、学生宿舍管理、卫生保洁服务

1、服务内容和职责

（1）保安服务内容和职责

学校安全是学校正常运转的重要前提，必须得到有效保障。学校保安服务工作主要包括门卫（学校前、后大门）、重点场所守护、校

园巡逻，学校师生人身和学校财产安全保卫，学校大型活动与会务工作的安全保障，报刊邮件签收派送，校内临时性的应急处置和其它指派工作。做好校内治安、防火、防盗、防破坏、防事故等安全工作，配合相关部门打击校园内部与周边的违法犯罪活动。学校保安服务实行每天24小时保安制。

(A) 巡逻服务

①保安人员对校区所有区域和目标进行例行定时巡查、警戒，保卫校园师生人身和学校财产安全。

②对正在发生的不法侵害行为，应采取相应措施，予以制止，将不法行为人送校政教处或公安机关处理。

③检查、发现、报告并及时消除各种安全隐患。防止火灾、爆炸等事

故以及抢劫、盗窃等不法侵害案件的发生。

④在巡逻过程中，对已经发生的不法侵害案件或灾害事故，应及时报

告学校行政值班人员并保护现场。

⑤维持好学校门口及校园内车辆停放秩序，确保校门口畅通，保障校园内交通安全。

(B) 门卫服务

①对学校前、后大门进行严格把守、验证、检查，保卫学校安全。上、放学时段，安保人员必须持械执勤，做好护学岗工作。配合做好拒绝未成年人手机进校园工作。

②协助学校工作人员做好来访接待工作。必须认真仔细查验校外来访人员的证件，办理登记手续，禁止无关人员进入校园。对来校检查指导、联系工作、拜访教师的人员，经当场电话联系对应处室、受访人核实确认后，对来访人员进行有效证件登记后放行。拨打受访处室固定电话或受访教师手机、无人接听的，不准来访人进校（特

别是节假日、寒暑假等期间)。不得将受访人的私人电话号码等联系方式告知来访人。针对暑假或寒假期 间到学校办理转团组织关系、办理学生档案、领取录取通知书等情况,可告知来访人员相关处室(例如团委、教务处等)的值班时间。正常上课期 间,非特殊情况,谢绝家长进校找学生。禁止除家长以外的任何人进校找 学生。除本校现职教职工或工作人员之外,禁止外来人员在值班室内休息、聊天、放置物品等。禁止任何人携带宠物入校。

③根据学校的规定,对出入的人员、车辆携带或装运的物品进行查验,防止学校财物流失。

④指挥、疏导出入车辆,禁止乱停乱放,维护前后门出入口的正常秩序。禁止未经学校政教处允许的社会车辆进入学校。遇到校门口被车辆堵 塞的情况,第一时间要求司机驶离,若司机不驶离或司机不在车里,应立即拨打报警电话 2188400。

⑤加强学校门口和校园内师生生命和学校财产,特别是上、放学时校门口附近学生的安全保卫,及时制止、报告各类危害师生生命和学校财产 安全的突发事件。及时发现不法行为,制止违法犯罪,截获赃物,做好治 安防范工作。夜班值班人员在科学馆无人时,应将红外线报警系统打开,熟练掌握校园视频监控、一键式报警系统和红外线报警系统的使用方法。

⑥正常上课期间(包括课间休息),对学生出校门进行核准、登记和管理,学生必须凭班主任和学校行政值班人员批准的请假条方能允许出校

门;对迟到学生进行登记管理。

⑦非上课期间(包括节假日、放学后),对西藏生出校门进行核准、登记和管理,西藏生必须凭学校行政值班人员批准的准假条方能允许出校 门,对返校西藏生进行登记销假,西藏生逾期未归要及时告知行政值班人员;对本地住校学生进出校门进行登记管理。

⑧做好学校门口内外一定区域环境及门卫值班室卫生清扫工作，保持整洁干净，积极参加学校文明创建工作。

⑨接收分送报刊邮件，签收登记西藏生包裹。负责学校指定场所的门窗、电源开关。

⑩做好学校交办的其它事项。

(C) 守护服务

①保安人员对特定的目标进行看护和守卫，保卫单位财产安全和工作人员安全。

②维护守卫区域的正常秩序，及时制止无关人员进入守卫范围。

③做好防火、防盗、防抢、防爆炸、防人身伤害等工作。

④做好大型活动安保服务。

(2) 学生宿舍管理服务内容和职责

学生宿舍是学校的重要要害部位，西藏生常年住宿，必须加大管理力度，强化管理、规范住宿。学生宿舍管理服务工作主要包括住宿学生管理、进出人员管理、公共财物管理、安全管理、内务卫生管理、水电管理，以及其它指派工作。学生宿舍管理分设男生宿舍管理和女生宿舍管理（注：男生宿舍和女生宿舍各有1栋）。

①学生宿舍实行每天24小时值班管理制度，每班次2人，当班人员值班室值守和各宿舍巡查结合，经常对学生宿舍进行巡查（包括节假日、学生不在宿舍期间），加强学生住宿行为、安全、卫生以及公共设施管理，及时发现、解决问题，重大事项及时报当天行政值班人员及相关处室，确保宿舍安全。用好管好宿舍视频监控设备，除政教处管理人员外，禁止其他人使用或查看监控设备。每天详细记录值班情况，认真填写《值班记录本》，做好值班和交接班工作。

②做好学生特别是西藏生在宿舍内日常行为的教育、引导与管理工 作。了解掌握学生的思想动态，做好引导、说服、教育工作，做到管理育人、服务育人，并及时向学校政教处、藏生处、班主任反

映学生在宿舍内的异常表现和动态。配合学校做好文明宿舍检查评比工作。

③加强宿舍楼内治安安全、消防安全、用电安全、公共设施物品安全管理。依据相关法律法规及学校管理规定做好学生宿舍安全保卫和防火、防盗、防冲突斗殴、用电等安全防范工作，确保宿舍内的人身财产安全；每周组织 2 次以上安全检查，及时排除安全隐患，并做好相关记录：保持消防通道畅通，宿舍内无消防安全隐患；发现水电、消防器材、住宿用具、电灯电扇、门窗门锁等公共设施设备有损坏的，应及时向学校总务处报告，属人为损坏的要追责赔偿。严禁任何人在宿舍内使用明火，杜绝违规用电。宿舍内禁止私接电源，禁止使用电炉、电热毯、电热杯、电熨斗、“热得快”、电视机、微波炉等生活电器，电吹风需在宿管监管下使用，禁止燃香，禁止饮酒吸烟。

④维持宿舍秩序，保持宿舍安静，引导学生文明住宿。禁止宿舍内大声喧哗嬉闹，大声播放音响；禁止楼梯上拥挤打闹，以防拥挤踩踏事故；禁止宿舍内打球玩牌；禁止宿舍内饲养宠物；禁止从楼上往下抛物；禁止宿舍内吸毒、赌博等违法活动。

⑤做好学生宿舍的内务卫生管理、检查、教育、整改工作。督促住宿学生打扫寝室内卫生、物品摆放整齐、不乱涂乱画、爱护公共住宿设备用具等，保持宿舍区内务卫生整洁干净。每天对学生寝室内务卫生进行 1 次检查并做好记录，每周公布宿舍内务卫生检查评分结果。对寝室内务卫生较差的宿舍做好教育工作，并帮助整改。

⑥严格执行学校作息时间表，督促学生按时起床就寝。上课、晚自习期间，宿舍熄灯锁门，对无故滞留宿舍的学生，应劝其去上课，对劝说无效或因病不能上课的学生，应立即报学校行政值班人员；学生回宿舍必须持班主任和行政值班人员批准的准假条，否则不予放行。午间静校期间，督促学生午睡休息。晚 23:00 至次

日 6:30 为学生就寝时间, 每晚 11 点学生归宿就寝时熄灯锁门, 逐间点名清查住宿学生, 督促学生按时就寝。发现任何学生不在宿舍也没有请假条, 第一时间向行政值班人员汇报。午间静校和晚间就寝时, 禁止学生大声说话、嬉、乱串、播放影音设备等。注意加强夜间巡查。

⑦加强出入人员管理, 禁止异性学生、非住宿学生和未经学校允许的校外人员进入宿舍楼内, 管理员必须认真看管, 严格把守, 并随时巡查, 发现异常情况及时处置并报学校政教处或行政值班人员; 对探访学生的家长、班主任、老师进行登记。

⑧按学校政教处指定房号床位安排学生入住, 不允许学生或宿舍管理员自行随意调整。随时了解各寝室人员变动情况, 认真做好登记并第一时间将变动情况告知政教处。

⑨负责活动室包括男宿舍二楼、女宿舍舞蹈室管理、保管好活动室内配备各种设施设备, 按学校要求开放、关闭。做好宿舍内洗衣机、开水器等设备的管理维护工作, 定期给洗衣机清理消毒。

⑩做好节水节电工作, 及时关闭电灯电扇、自来水, 按学校要求管理学生手机、台灯。保管好各寝室门锁钥匙。

⑪负责西藏生外出就医陪同工作, 每班次确定一人在藏生需要去医院就医的情况下, 负责陪送藏生去医院就医, 并及时汇报相关就医情况。

⑫指定一名管理员管理水卡、洗衣机房。

⑬做好学校交办的其它事项。

(3) 卫生保洁服务内容和职责

卫生保洁服务工作人员实行上下午各不少于 3 小时工作制, 负责男、女生宿舍(含男女淋浴室、宿舍无人住宿房间)、综合楼(含 5 个领导办公室、会议室、接待室等)的公共部位(包括楼道、门窗、厕所、盥洗室、淋浴间、门厅等)、所有教师办公室(卫生清

扫保洁、开水供应）、逸夫楼、教学图书楼和科学馆所有公共区域（含逸夫楼一楼书吧、会议室水房等区域）、教师休息室（含科学馆、两栋两层小红楼各休息室及周边卫生清扫保洁和床单清洗、更换等）、活动室（包括男宿二楼教工之家、女宿舍舞蹈室等）、5个厕所（包括教学图书楼3个厕所、2个单建厕所及洗手池、建筑物周边）卫生清扫保洁；校园垃圾回收站点垃圾清扫清运、清洁；校园各部位清扫保洁工作。

①每天清扫、拖擦走廊地面、楼梯、责任区、道路。做到楼梯、走廊“五无”：无垃圾、无蛛网、无灰、无痰迹及污迹、无杂物。责任区、道路、运动场洁净、无积水：做好日常保洁工作。

②半日一次，利用合适时间清扫公共厕所并做好随时保洁，每两周一次用草酸洗擦便池，确保厕所内四壁便池无积垢、清除异味、保持通畅。

③保持公共部位墙面、台面、门窗玻璃干净，拖把池清洁，阳台无垃圾，楼梯扶手无积灰，无卫生死角。浴室（淋浴间）、墙面、地面无积垢污迹。

④负责每天倾倒校园垃圾桶，并及时更换垃圾袋：及时将校园垃圾外运到指定地点，确保校园无囤积垃圾。

⑤保洁用品（具）由乙方提供，甲方提供贮藏间。

⑥节假日、寒暑假期间乙方须正常上班履职，校方有特殊需求时须服从校方安排调度。

⑦工作中不得影响学校正常教学工作，注意节约用水，爱护公共设施，损坏赔偿。

⑧每月集中清理绿化带落叶、杂物，打扫教学楼、科学馆、办公楼、宿舍楼道门窗四壁卫生。

⑨完成学校周边及环境区域特定卫生清扫任务，力争成为当地“创卫”工作的先进单位。

2、服务要求:

(1) 人员要求

本项目人员配备总数为 18 人。所有人员年龄最高不得超过 55 周岁, 年龄超过 50 周岁人数不得多于总人数的 1/3, 五官体态端正, 无残疾, 与人交流无障碍, 口表能力较好, 其中保安须具备初中及以上文化程度、学生宿舍管理人员须具备高中及以上文化程度。

A、保安、学生宿舍管理、卫生保洁服务岗位需求:

①保安人员: 4 人(男性), 其中白班 2 人、夜班 2 人。

②学生宿舍管理人员: 8 人, 其中男生宿舍管理人员 4 人(男性)、女生宿舍管理人员 4 人(女性)。

③保洁人员: 6 人。其中男生宿舍保洁员为男性, 女生宿舍保洁员为女性, 其他男女不限。

④在男、女生宿舍管理人员中, 各确定 1 人为本宿舍管理负责人, 并在 2 人中产生一位项目负责人。

B、保安、学生宿舍管理、卫生保洁服务人员必须同时具备以下条件:

①身体健康, 无精神疾病, 无遗传或传染病史。

②政历清白, 品行端正, 无不良嗜好和不良记录。

③热爱本职工作, 吃苦耐劳, 能履行工作职责。

(2) 工作要求

A、保安人员工作要求

①保安人员熟悉工作业务, 经过安保专业培训。

②保安人员必须严格遵守服务单位各项规章制度, 特别是《保安队纪律管理规定》。坚守岗位, 切实加强对人员、车辆、物资、设备的安全管理。每班做好值班记录。

③保安人员应着保安制服、配备安保器械上岗, 注意自身形象,

在班时间不得与人聊天、干私活、看书报，不得饮酒，不得带病上岗。

④要礼貌值勤，规范服务，与服务单位师生相互尊重。

⑤服从学校管理，遇到重大活动，全体保安人员必须到位，听从服务单位统一安排和调遣。

B、学生宿舍管理人员工作要求

①学生宿舍管理人员爱护学生，有强烈的责任心，会做思想工作，

工作积极主动，认真细致，具备一定的管理经验和突发事件应急处理能力。

②学生宿舍管理人员必须严格按照学校管理要求，切实加强学生宿舍管理，着力建设安全、文明、卫生的学生宿舍。

③要认真履行工作职责，敢于大胆管理，执行好学生宿舍各项管理规定。

④文明礼貌，规范服务，尊重关爱学生，耐心细致做好学生教育管理工作，妥善处理问题。

⑤服从学校管理，遇到重大活动，全体学生宿舍管理人员必须到位，听从服务单位统一安排和调遣。

⑥注意言行文明，注重自身形象，着统一工作制服上班，在班时间不得饮酒，不得带病上班，不得擅离职守。

C、卫生保洁人员工作要求

①工作认真负责，积极主动，勤劳肯干；

②不怕脏、不怕累，责任区卫生清洗到位，打扫干净，不留死角

③卫生清扫保洁服务规范，不造成二次污染；

④服从学校管理，在文明创建、卫生检查、领导视察、中考等重要时期，全体卫生保洁人员必须到位，听从服务单位统一安排和调遣；

D、项目负责人

成交供应商在男、女生宿舍管理人员中，各确定 1 人为本宿舍管理负责人，并在 2 人中产生一位项目负责人。项目负责人应具有较高的政治思想素养和业务水平，有较强的组织协调能力，具备高中以上学历。成交供应商任命项目负责人人选应首先征得学校领导考察同意后方可任命。项目负责人应做到以下几点：

(1) 以身作则，调动好员工的积极主动性，保质保量完成各项服务工作。

(2) 每天检查监督本合同范围内的安全保卫、宿舍管理及保洁工作。每天进行检查督促，及时处理服务问题。

(3) 每周组织全体物业人员召开工作例会，向学校相关部门汇报一周重点工作。

(4) 按要求完成各项服务内容，记录每天服务工作情况，合理调配人力资源和物力资源。

(5) 及时处理物业服务问题和事故隐患，重要情况报告业主及公司管理部门。

(6) 领用、登记物品使用情况，做出计划安排，保证正常运行。

(7) 制定、执行物业服务管理的各岗位规章、制度。

(9) 完成学校和公司领导交办的其他工作。

注：采购需求中人员年龄证明材料、学历证书以及相关资格证成交后提供，除评分标准中要求提供的相关人员证明材料作为评分条件外，供应商在响应文件中无须提供其他人员相关证明材料，由采购人在合同签订后成交供应商进场服务前核查人员配备情况，人员须按照要求配备到位。

(3) 管理要求

①乙方必须提供保安、学生宿舍管理每天 24 小时服务，卫生保洁工作每天落实到位，项目负责人不定时检查工作。

②乙方必须有健全的组织机构和人员分工，职责明确。人员数

量、素质配置要合理合规、高标准，确定合理适量的各岗位服务人员工资报酬，聘用素质高、能力强、服务好的各岗位服务人员。

③有健全和具体的管理制度，有明细的完成工作程序和措施，有明确的岗位职责，有可行的检查监督考核制度，有奖励惩罚制度，有良好的员工文化制度。

④做好与学校政教处、西藏生工作处管理人员的协调沟通工作，服从他们的监管；接受学校组织的对该服务项目的服务内容、质量、管理等检查，及时做好总结和改进工作。

⑤制定有针对性的应对突发事件的预案，确保各类突发事件的相关保障措施得到有效落实。

⑥保持员工队伍相对稳定，应确保每六个月内人员流动率不超过30%，如有特殊情况须经报学校领导同意。员工工作熟练，公司内部有岗前培训机构，从业人员100%经过岗前培训。员工经过基本消防知识和急救技术培训，合格者方能上岗。保安人员能熟练操作视频监控和远红外报警及一键式报警系统，学生宿舍管理人员能熟练操作视频监控系统。

⑦乙方应与保安人员、学生宿舍管理人员、卫生保洁人员签订劳动合同，并为其缴纳各项社会保险等国家规定的相关费用。

⑧乙方保证各班在岗人员达到学校规定的岗位数量。

(4) 其它要求

乙方需配备必要的工作服、保安器械(如对讲机、警械、电筒等)、保洁物品。保安人员、学生宿舍管理人员、卫生保洁人员的服装、劳保用品、保洁用具用品、国家规定的保卫器械等由乙方自行负责。

四、服务期限

服务承包期限为两年。自2024年12月1日起至2025年11月30日止。合同到期后，在甲方与乙方自愿情况下，保持原合

同内容不变且年度预算能保障的前提下，甲方与乙方可采用“1+1+1”年模式续签，并报财政部门备案。

五、承包经费

本合同中标价金额为：柒拾贰万陆仟元整（¥726000）元，依据招标文件要求，按月支付，甲方平均按月支付金额为：陆万零伍佰（¥60500）元。甲方在次月10日前将上月的应发物业服务费转账到乙方指定账户；

乙方账户：

名称：安徽洁雅物业有限公司

税号：91340700756826101K

地址：安徽省铜陵市铜官区西湖春城D座1单元10层

电话：0562-2117892

开户行：徽商银行铜陵杨家山支行：

账号：1990001021001276366

六、甲方的责任及权利

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 2、甲方为乙方实施物业管理提供方便；
- 3、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；
- 4、甲方有权对乙方的管理工作实施及制度的执行情况进行检查、监督；

七、乙方的责任及权利

- 1、在合同期内，乙方有权在次月的10日之前向甲方领取上月的应发物业服务费；
- 2、乙方必须依照本合同的规定，保质、保量完成铜陵市第五中学物业管理所承包作业项目范围、承包事项的工作。
- 3、乙方有义务参加甲方通知的相关作业会议，通报作业情况，完善作业措施，提高作业水平。

4、乙方根据需要提供保安、保洁用品。

5、乙方雇用的人员应严格遵守国家的法律、法规及甲方的相关规定，若乙方雇用的人员违反法律、法规和相关规定的，所造成的后果由其自行负责，与甲方无关。

八、服务考核监管方式

为督促监管服务提供方按合同要求提供高质量的服务，对服务提供方实行量化考核。每个月考核设定满分为100分，85分以上的按合同金额全额支付服务费，70~84分的按合同金额的85%支付服务费，70分以下的为不合格，按合同金额的70%支付服务费，在服务期内累计有3个月评为不合格的，学校有权提前终止合同。

量化考核细则：

(1) 乙方必须按要求配齐保安人员、学生宿舍管理人员、卫生保洁人员，每少一人扣减5分；

(2) 乙方每天每班必须按照核定的岗位人员安排工作，每少一人工作，扣减5分；

(3) 工作人员不按学校要求履行工作职责，每人次扣减3分。造成不良影响或后果的，引发矛盾事端，每宗扣减5分；

(4) 乙方管理不力，服务不到位，导致师生伤害和学校财产损失，每宗扣减10分；

(5) 若受到投诉，经核定属实，每宗扣减5分；

(6) 发生突发事件，未及时到位的，一次扣10分；

(7) 学校内发生偷盗等治安事件，一次扣30分；

(8) 不配合学校工作、不服从监管的，每次扣10分。

(9) 发现当班的保安人员有不穿工作服、脱岗、吸烟、看书、玩手机以及其他与工作无关的情况，以及违反学校相关管理规定的，每次扣3分；

上述量化考核细则，在具体实施后，如需增补，由双方协商确定。

九、合同解除约定

若乙方在提供保安、学生宿舍管理、卫生保洁服务期间，违反下列规定将被解除保安、学生宿舍管理、卫生保洁服务合同：

(1) 将本项目保安、学生宿舍管理、卫生保洁服务分包或转包他人；

(2) 在合同期履行期间，所提供的保安、学生宿舍管理、卫生保洁服务3个月度考核未能达到本招标文件规定的标准及其响应承诺；

(3) 未按照国家劳动法等相关现行法律规定聘用保安、学生宿舍管理、卫生保洁人员；

(4) 保安、学生宿舍管理、卫生保洁人员的工资及社保待遇低于目前采购方所在地人均最低工资标准和社保缴费标准；

(5) 服务期间发生严重治安或安全事故，且认定负有主要责任。

十、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，依法向项目所在地的人民法院提起诉讼。

十一、本合同一式五份，甲方执二份、乙方执三份。

十二、本合同自签字之日起生效。

双方签字（盖章）：

甲方：铜陵市第五中学

法定代表人：

2024 年 11 月 30 日

乙方：安徽洁雅物业管理有限公司

法定代表人：

2024 年 11 月 30 日