

安康中学校园物业服务合同

甲方：陕西省安康中学 (以下简称甲方)

乙方：安康市美尔家保安服务有限公司 (以下简称乙方)

甲方的《安康中学校园物业服务采购项目》(项目编号：AKZFCG CS-2024-10)依法经过政府采购程序，确定乙方为成交单位。依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规规章及安康中学物业服务工作需求，本着平等诚信协商一致的原则，为明确双方的权利和义务，自愿订立本合同。

第一章 服务基本情况

第一条 服务概况

1. 服务地点：陕西省安康中学指定地点
2. 类型用途：公办普通高中
3. 服务范围：安康中学指定区域的保洁服务、消防管理，安保服务，宿舍管理，绿化养护等。

第二章 服务内容及标准

第二条 服务内容

1. 保洁服务：校园保洁服务区域包含教学楼、实验楼、图书艺术楼、办公楼、学生公寓、清北楼、礼堂、体育艺术中心、原卫校教学楼、公寓楼、外围、公厕，地下车库、校园路面等公共区域保洁(除学生教室内、宿舍内、教师办公室、超市、餐厅)；清洁专项服务：垃圾清运；学校锅炉房服务工作；学生浴室管理服务；通往南环路的一、二道门之间的公共道路及小花园(不包含楼道)环境卫生保

洁。学校大型活动前后，及临时突发性的卫生保洁工作。

2. 消防管理服务：结合学校消防实际情况，提供建筑消防设备的维修养护管理服务。联系、监督消防维保公司进行维保检测，定期按照维保计划进行安全检查、年检等督促管理，保障：火灾自动报警系统；自动喷水灭火系统；消火栓系统；分散与应急照明系统；气体灭火系统；防排烟系统等相关设施设备运转正常；对消防设备填写月检查，及时上报存在的安全隐患。

3. 安保服务：根据校园特点，制定相适应的保安工作方案，进行24小时门卫值守、秩序维护、治安巡逻、交通疏导、监控消防、安全排查等全方位保障服务校园。

4. 宿舍管理：负责学生宿舍管理服务以及科技楼、教学楼、办公楼的门和灯的管理。学生宿舍管理服务包括学生公寓管理、学生宿舍安全、纪律、卫生等管理服务，定期进行纪律、卫生的考核，并定期进行安全排查、设施设备检查工作，保障安全、卫生、舒适的住宿环境。

5. 绿化养护工作：校园内绿化带栽植的苗木、乔木、花卉等养护管理，及对校园绿化带内的绿化苗木进行养护。指定办公室绿植养护工作。

6. 节能工作。

7. 教学楼、宿舍楼的窗帘每学年拆洗一次。

8. 其他相关服务工作。

第三条 服务要求

应按以下标准实现物业管理目标：

（一）保洁服务工作要求

要确立专业操作、保持整洁、服务教学的目标。具有质量管理体系，并严格参照标准进行规范化、程序化实施；要针对学校物业的特点及教学活动的要求进行点对点地操作，利用岗位安排、提高标准、特别突击等方式来应对学校物业使用频率较高、临时性要求较大等问题。比如，学校的各种大型活动开展较为频繁，每次大型活动之前都必须进行清洁卫生突击清理，以达到活动组织者及学校的要求。

具体要求：

1. 道路环境应整洁。清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。
2. 各楼层的公共区域及楼梯逐层清扫，再用拖布清拖各楼层，目视无积尘、污渍、油渍、蚊虫，蜘蛛网。
3. 卫生间应保持干净整洁，无异味、无蚊蝇、无粪便、无污水外溢。
4. 清洁用品规定区域放置，消毒用品妥善隐蔽存储，不得乱放。
5. 垃圾站应保持无蛆、无蝇，四壁清洁，地面和周围无堆放垃圾。
6. 校内垃圾应日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。垃圾箱及果皮箱应完好清洁，周围地面无杂物污渍。
7. 建筑物内外无乱写、乱划、乱粘贴，无残标；公共设施、栏杆、扶手、牌匾、路标、雕塑、亭廊应定期擦拭，保持清洁。
8. 根据节假日和活动的要求及时挂收彩旗、灯笼；协助运送在学校内活动的学校相关物资。

9. 节能措施得力，杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴漏现象。

10. 对锅炉房和浴室内卫生、各种设施应及时检查，杜绝发生事故。

（二）消防管理工作

1. 工作对接后对校园消防系统全面检查、排查，对于消防问题进行汇总，处理。待消防系统整改完毕正常启用，每日进行消防巡查服务，并实时上传工作记录，保障消防系统正常运行。

2. 根据学校需求，每学期进行1—2次消防培训讲座防火、防灾等逃生演练等活动。

3. 在节假日、重大活动和考试前重点检查，发现隐患及时提出改进措施和采取安全防范保障措施，及时消除隐患；严格遵守各项操作规程，爱护使用设备，不得擅自拆装或改动设置；对发现的火灾等意外情况迅速按程序进行处理。

（三）安保服务工作

1. 根据校园特点，制定相适应的保安维护方案，进行24小时门卫值守、秩序维护、学校安全巡查、交通疏导、学校公务信函、包裹的收取存放等全方位保障服务。

2. 检查外来人员和车辆，未经允许，禁止任何外来车辆和人员进入校内。

3. 每周保安业务知识、军事技能、消防培训，每月综合技能提升培训，协助相关部门开展学生防火、防灾等逃生演练等。

4. 突发事件应急处理等相关安全防范工作，协助保卫科德育处及时处理在校内或门口的学生纠纷案件。

（四）宿舍管理工作

1. 安全执勤检查。主要负责学生宿舍24小时执勤、按照作息时间表开关灯、开闭门，请销假登记，检查安全隐患排查等，保障学生宿舍安全。

2. 环境卫生保障。包括学生宿舍公共区域卫生清洁，学生宿舍勤杂事务处理，开学、检查等活动后勤保障工作等。

3. 做好引导教育。配合德育处进行学生入学住宿教育、内务培训、宿舍纪律督导、卫生督导、日常资料收集、填报，与班主任沟通、陪护就医等教育引导工作。在学生出入宿舍高峰期间，全程跟进，以学生的管理、教育、督导为主。

4. 对科技楼、教学楼、办公楼进行管理，按时开启关闭科技楼、教学楼、办公楼的门和灯。

（五）校园绿化养护工作

1. 做到三季有花，四季常青。并承担校方大型活动及重大节日的花卉摆放工作。

2. 按不同季节对花卉苗木的养护要求进行养护，并做到：树灌木完整，长势茂盛，无枯枝死杈，无病虫害，树木无钉枪捆绑；绿篱、绿地无杂草、杂物，无堆物料。完好率应达到98%以上。

3. 绿地、各种树木的种植和调整工作应本着美观合理的原则进行规划管理。对学校内古树应重点保护，防止损伤和坏死。

4. 对指定办公室的盆栽花卉精心养护。

第三章 服务期限

第四条 服务期限一年。自2024年9月1日起至2025年8月31日止。

根据《政府购买服务管理办法》，在预算保障的前提下，对于购买内容相对固定、连续性强、经费来源稳定、价格变化幅度较小的政府购买项目，可以签订履行期限不超过3年的政府购买合同。本项目合同一年一签，第一年度期满经考核合格后，再签署第二年度的合同；第二年度期满经考核合格后，再签署第三年度的合同；履行期限不超过三年。

第四章 岗位设置和配岗说明

第五条 服务人员岗位设置共38岗（项）

部门	岗位名称	工作内容（包括但不限于以下内容，具体以岗位说明书为准）	人数（人）
	项目经理	1、总负责；2、与校方负责人沟通协调；3、统筹安排及补位；4、进行驻场管理	1
保洁服务 (9人)	公共区域保洁员	所有公共区域（不含教室内部、实验室内部和办公室内部）的卫生保洁	6
	行政区保洁员	1、行政办公楼楼道楼梯、卫生间的卫生保洁。 2、开启关闭科技楼、教学楼、办公楼的灯和门。 3、协助处理临时突发保洁性工作	1
	锅炉、浴室管理员 (有资格证)	负责锅炉房、浴室管理服务工作	1
	通往南环路一、二道门之间区域保洁员	负责此每天的公共道路，小花园等区域的卫生保洁	1

消防管理 (3人)	消防管理员	全校消防每日巡查, 保证消防系统正常运行。对消防设备填写月检查, 及时上报存在的安全隐患。每学期消防培训, 防火防灾逃生演练。	3
安保服务 (14人)	北门值班岗	24小时门卫值守、秩序维护、治安巡逻、交通疏导、监控消防、安全排查。	5
	西门值班岗		3
	南门值班岗		4
	教学楼下值班室		2
宿舍管理 (10人)	方润华楼宿管员	负责日常卫生、纪律及安全管理	3
	女生宿舍宿管员		4
	西校区宿舍宿管员		3
绿化养护 (1项)	绿化养护岗	主校区和西校区户外绿化养护管理。指定办公室绿植养护。	按工作量安排
备注	●具备良好的思想素质, 讲求社会公德和职业道德; ●热爱物业管理服务工作, 追求卓越, 勇于创新, 勤奋敬业, 具有奉献精神; ●身体条件达标。所录用人员无传染性疾病、无刑事犯罪记录、无精神疾患、品行端正、有从业经历和熟练技能。		

服务范围: 安康中学校本部

第六条 配岗说明

(一) 保洁员人数配置说明:

1. 室内保洁员人数依据行业室内保洁最低标准配备(行业执行标准为: 含卫生间500-1000m²/人、不含卫生间1000-1500m²/人)

2. 室外保洁人数依据室外公共区域保洁最低标准配备小计3人含原卫校(行业执行标准为: 3000-5000m²/人)

(二) 公寓管理员人数配置说明：公寓管理员按每栋楼2人配置（参考教育部中小学宿舍管理标准，宿管员按照学生比例2%-3%，但不低于学生比例的1.2%）

(三) 消防管理员人数配置说明：总共3人。

(四) 保安人数配置说明：安保服务按照学校门岗及值班要求，共配备14人。

第七条 岗位人员要求

(一) 项目经理：需具有专业物业经理上岗证，最低8年以上同类物业从业经验；具备同类业绩者，优先考虑。

(二) 公寓管理员：所有上岗公寓管理员需在当地公安机关开具无犯罪证明，公寓管理员年龄不超过50周岁，具有初中及以上文化，身高不低于1.55米，具有较强的沟通能力、较好的形象和较高的素养。

(三) 保洁员：不超过法定退休年龄，身体健康；具有小学及以上文化程度。具备良好思想素质，讲求社会公德和职业道德。

(四) 消防管理员：身体健康，男性，具有消防设施操作的相关资格证书。熟悉火灾防控知识，消防法律法规，应急预案与救援演练。有相关从业经历。

(五) 保安人员：不超过法定退休年龄。40岁以下不少于3人。女性不超过1人。统一着装，身份证及相关证件复印件应在合同签订前10日交于学校保卫处。

(六) 上述人员均应无传染性疾病、无刑事犯罪记录、品行端正，无精神疾患。

第五章 服务费用

第八条 服务费用及付款方式

1. 年服务费为：人民币大写：壹佰肆拾玖万元整（小写：¥1490000.00元）。甲方按月向乙方支付服务费，次月乙方持开具的正式发票，甲方支付乙方服务费人民币：大写：壹拾贰万肆仟壹佰陆拾陆元陆角柒分（小写：¥124166.67元）。

2. 服务费用总额不超过中标价。合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。合同价包含人工费、材料费、员工保险（包括但不限于工伤保险、养老保险、意外伤害保险）、劳保、福利、服装费、加班补助、管理费、法定税金等一切相关费用。

3. 付款方式：按月结算，甲方根据考核结果，于每月月底前支付上月服务费，乙方向甲方开具正式税务发票。

第六章 甲乙双方的权利与义务

第九条 甲方权利与义务

1. 甲方的权利和义务：

（1）甲方有权依照国家卫生、消防等主管部门的法律法规及其条款对乙方进行安全、卫生等监督检查，出具检查意见。

（2）甲方组成监督小组，负责听取、收集、处理职工和学生对物业工作各方面的合理化建议，并将合理化建议反馈给乙方。

（3）定期不定期对物业服务各部门进行检查，检查内容：卫生环境，设施设备维护情况，安全使用电（器）、用水，安全保卫及消防值班情况等。

(4) 建筑物设施破坏时，甲方及时维修或更换。

(5) 物业服务范围内的水池、卫生间、下水道等的管道堵塞疏通工作由甲方负责。

(6) 甲方负责购买绿化服务所用的药品、肥料、营养液等；如需苗木补种，甲方负责苗木、种植土等的购置。

(7) 根据项目要求负责无偿提供乙方服务人员工作必需场所和物品：员工休息办公室、值班岗亭、水电供应、相关质量记录等。

(8) 向乙方传达有关创文、扫黑除恶、平安创建、社会治安、环境卫生、文明服务等工作要求，并做好相关工作安排。

(9) 甲方有权参与乙方有关物业运行的所有会议。乙方团队成员变更必须第一时间通知甲方，甲方对乙方团队所有人员有“一票否决”权（甲方有权要求乙方更换派驻团队之中的任何人员）。

(10) 甲方按合同约定按时拨付乙方的物业费用，以便乙方工作正常运行。

第十条 乙方的权利和义务

(1) 乙方一切服务活动应严格执行国家规定、标准及本合同约定，不得做任何有损甲方声誉和权益的行为。

(2) 乙方所有工作人员持健康证上岗。有特定资格要求的人员应持证上岗，且证件应在有效期限内。

(3) 对甲方提供的各类设施设备，乙方接手时应清点，并在甲方所列清单上签字接收（清单作为合同附件），乙方要认真保管和妥善使用，并保证其完好性。合同到期时，除自然损耗外，乙方必须如数交还甲方，如果对设备造成损害，乙方应当原价赔偿。

(4) 乙方工作人员须着装规范、衣着整洁，佩戴乙方工作牌上岗。

(5) 未经甲方书面同意，乙方不得将本合同项下的服务以任何形式进行转包、分包。如乙方违反本条规定进行转包、分包，甲方有权拒绝支付合同价款，并追究乙方的违约责任。

(6) 乙方认真落实创文等各类创建活动安排，随时接受甲方和有关部门的检查，对出现的问题进行整改到位。必须认真执行治安、消防、安全等管理法规，接受甲方的监督、指导和管理，遵守国家的法律法规。

(7) 乙方应为派驻员工购买工伤等社会保险和必要的商业保险，乙方与其派驻员工之间的劳动纠纷与甲方无关。

(8) 如果乙方与其员工之间纠纷，对甲方声誉或工作秩序造成损害，甲方有权要求乙方赔偿损失，并且甲方有权利立即无条件解除合同。

(9) 乙方应该第一时间向甲方通知团队人员变更情况，并无条件配合甲方行使有关人员变动的“一票否决权”，并在2日内将新派驻人员情况通知甲方，新派驻员工3日内上岗。

(10) 乙方使用的各类保洁、消毒品等必须是国家正规品牌，且符合消毒规范的产品，不得使用假冒伪劣商品。物业保洁易耗品工具由乙方负责购买、使用与管理（垃圾桶、果皮箱、地垫等除外）。乙方应按存储要求妥善保管消毒用品，不能在校内任何公共区域乱摆乱放。如因为乱摆乱放或混用消毒品，引起的安全事故由乙方负全责。

(11) 乙方在物业服务过程中应加强管理，有责任和义务为甲方

节约用水、用电等并注意爱护甲方的公共设施、设备。

(12) 乙方负责学校重大会议、外事接待、上级检查等活动期间提供无偿附加物业任务。

(13) 乙方作为具有营业执照的独立法律主体，依法独立承担民事责任和其他法律责任。乙方派驻人员对第三人造成人身和财产侵害，责任由乙方独立承担，与甲方无关。乙方人员在工作期间（含上下班途中）发生意外或工伤，责任由乙方独立承担，与甲方无关。

(14) 在服务期间，乙方应提交《安全责任承诺书》，加强对其派驻人员的安全教育（包括用电用水安全、人员及财产安全、食品安全、设施设备安全、作业安全、操作安全等方面的教育），采取严格有效的安全管理措施，加强服务作业现场的安全管理，确保提供科学合理安全的服务，保证人、财、物安全，坚决杜绝安全事故和人员及财产损害事件发生，如发生人身及财产损害等事件和安全事故，责任与损失均由乙方独立承担，甲方不承担任何责任。

(15) 乙方应确保整个服务团队人员在整个服务期间符合政府采购文件的要求和法律法规政策的要求。乙方应将派驻工作人员和驻场负责人（驻场项目经理）的详细资料报甲方备案后方可上岗。为便于甲乙双方的日常联络和沟通，甲乙双方确认，驻场负责人（驻场项目经理）作为乙方的代表，资料上所注明的微信、短信、电子信箱等电子地址以及乙方投标文件（磋商响应文件）所列地址视为日常联络和工作送达的有效地址。乙方以及驻场负责人（驻场项目经理）发生地址变更的，乙方应及时书面告知甲方，在书面通知收到前，甲方视原送达地址继续有效。

(16) 在合同期内,若双方出现争议,在问题解决以前乙方不得单方面停止服务或者以停止服务相威胁。擅自停止服务或者以停止服务相威胁的,视为重大违约,甲方有权提前终止合同,并追究乙方的违约责任。

第七章 考核办法

第十一条 考核办法

1. 甲方应建立健全服务考核办法和制度。乙方提供的服务达不到合同预定标准,应按服务考核办法进行扣分,打分结果与服务费挂钩。考核原则如下:

- (1) 每月考核一次
- (2) 采用百分制打分办法进行考核。
- (3) 按照双方约定的服务标准的分项设定分值,每一小项商定相应的得分或者扣分办法和标准。
- (4) 按照双方商定一致的考核记录表,确定具体的检查频次、范围及统计汇总办法。由双方确定的考核人员共同检查后签字确认。

第八章 违约责任

第十二条 违约责任

1. 未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求,甲方应当将乙方违约的情况以及拟采取的措施以书面形式报政府采购监管部门,根据政府采购监管部门的处理意见,甲方有权依据《民法典》有关条款及合同约定终止合同,并由乙方承担违约责任。
2. 因乙方不具备许可证及从业人员健康证等资格而被卫生执法部门等部门处罚,乙方应独立承担罚款等经济责任和法律责任。

3. 如甲乙双方有一方在合同期间无任何理由单方面终止合同，由违约方向对方赔偿违约损失。

4. 因政策规定或其他特殊原因需要终止合同时，须提前一个月通知对方，由甲乙双方协商解决。若不提前一个月通知对方，由违约方承担支付对方合同总金额20%的违约金；如乙方在管理服务期间，出现“安全责任事故”、重特大案件、重大舆情事件、“消防安全事故”、擅自停止服务或给甲方造成重大损失（包括财产损失、名誉损失）等情形之一的，甲方有权提前终止合同，由乙方向甲方承担合同总金额（即中标价）20%的违约责任，并赔偿损失。

5. 乙方人员在工作期间发生意外或工伤，甲方不承担赔偿责任；乙方人员在工作期间对甲方或第三人人身或财产造成损害应赔偿。

6、如果出现归责为乙方的其他责任事故，甲方有权提前解除合同，同时乙方应独立承担赔偿责任。

7、为预防出现依照本合同提前终止或者合同到期终止但乙方拒不撤离的重大违约行为，甲乙双方特别约定如下：

7.1合同到期终止的，乙方应在合同到期日前10日内做好准备撤离工作，并主动与甲方办理资产、钥匙、设施设备、物品等交接手续，合同到期且乙方未在甲方的校园物业服务采购项目的竞标中被确定为中标单位（成交单位）的，乙方应在合同到期日的第二日一天内自动撤离。

7.2出现本合同约定的提前终止合同情形的，乙方应在收到甲方书面的《提前终止（解除）合同通知书》之日起10日内做好准备撤离工作，并主动与甲方办理资产、钥匙、设施设备、物品等交接手续。

乙方应在收到甲方书面的《提前终止（解除）合同通知书》之日起第11日一天内自动搬离。

7.3乙方在上述约定期限拒不撤离或者拒不办理交接手续的，乙方除按照本合同约定承担违约责任外，还应按照每迟延一天伍仟元（5000元）的标准承担延迟履行的违约责任，甲方有权从应付乙方服务费中予以扣除。对拒不撤离而影响甲方正常教学秩序的，甲方还有权向政府采购主管部门、教育主管部门、公安机关、人民法院等单位采取进行投诉、报警、起诉、申请先予执行等方式追究乙方的法律责任。

第九章 其他事项

第十三条 本合同体系及构成：

- 1、甲方的政府采购文件或者招标文件
- 2、乙方的政府采购响应文件或者投标文件
- 3、中标通知书（成交通知书）
- 4、本合同书
- 5、国家和行业相关规范及服务标准
- 6、甲乙双方达成的补充协议书
- 7、合同附件
- 8、甲方制定的管理制度（包括但不限于考核、安全管理、疫情防控等制度）

第十四条 本合同的性质是服务外包协议，适用《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规规章及司法解释。本合同未尽事宜，双方可以书面形式签订补充协议，具有同

等法律效力。

第十五条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，可以请求相关部门调解，调解不成的，双方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

本合同自双方法定代表人签字盖章之日起生效。双方确认，授权代表人签署本协议的，授权代表人具有签署本协议的权利和资格，并以加盖单位公章作为确认依据。合同一式4份，甲、乙各执2份，具有同等法律效力。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人或授权代表（签字）： 法定代表人或授权代表（签字）：

签约时间：

2024 年 8 月 30 日

附：合同附件：

- 1、各岗位职责说明书
- 2、《安全责任承诺书》
- 3、乙方的服务人员及基本信息清单
- 4、相关服务标准
- 5、资产、钥匙、设施设备、物品移交清单
- 6、甲乙双方认可的其他附件