

绥德中学物业管理服务

# 合同书

单位： 绥德中学 (盖章)

时间： 2025年4月



# 绥德中学物业管理服务合同

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，绥德中学物业管理服务采购项目（项目编号：SYSST20250301），于2025年3月19日进行公开竞争性谈判，经评标委员会评审、公示后，确认绥德县崇升物业有限公司为中标单位，中标金额为人民币大写：陆拾陆万贰仟捌佰元整（壹年）（小写：662800.00元）。

绥德中学（以下简称甲方）

绥德县崇升物业有限公司（以下简称乙方）

甲、乙双方依据招标文件条款，同意签订绥德中学物业管理服务合同，合同履行时间为2025年4月1日起至2026年3月31日止，具体合同内容如下：

## 一、甲方责任、权利、义务

1、对校园内的一切公共设施及设备享有所有权，并有对国有资产的保护、使用和监督权。

2、免费为乙方提供管理用房，免费为乙方提供工作所需的水、电、物料、工具等及物料、工具存放点，临时小休的座椅。

3、对乙方管理与服务进行工作查询与质疑。对乙方工作人员在工作中发生的不文明行为，甲方有权采取措施制止，若因此造成不良后果，追究乙方及直接责任人的责任。

4、按规定向乙方支付物业管理服务费。

5、甲方视完成物业管理服务的优劣向乙方提出奖励和处罚措施。

6、乙方所有人员在上班途中及上班中的一切安全事故均由乙方负责，甲方概不负责。

## 二、乙方责任、权利、义务

1、按协议内容保质保量按时完成物业管理与服务工作。

2、对校内的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能，如需要改变应经甲方同意后方可实施。

3、乙方工作人员在工作中发生任何安全事故，均由乙方负责，甲方不承担任何责任。

4、定期向甲方汇报工作情况，对甲方提出合理的整改意见要坚决执行。

5、未经甲方同意不得将本物业管理内容和责任转移给第三方。

6、乙方应建立并保存详实的物业管理档案资料。

7、乙方不承担因学生自身行为造成的安全事故责任。

## 三、管理服务主要内容（附人员配备表）

1、校区所有楼梯楼道院落、1—4 斋窑洞道路、大型操场卫生维护服务，学校所有公共卫生间的卫生保洁清理服务，大小会议室卫生保洁清理服务。

2、负责学校所有公共区域消杀服务。

3、负责行键楼（男女学生公寓楼）学生管理服务。

4、负责学校冬季供暖服务。

5、负责师生热水供应服务。

6、负责南大门师生进出保安服务和北大门门卫（车辆管理）管

理服务。

7、负责校园绿化管理服务。

8、负责学校水暖电维修服务。

#### 四、服务标准。

##### （一）、保洁服务标准

1、学校所有楼宇楼道、楼梯、电梯间、卫生间卫生标准。

①公共区域目视地面无杂物、无尘土、无积水、无污渍；

②墙面干净整洁，无灰尘、蜘蛛网、无乱贴乱画；

③区域内无废弃杂物、无乱堆乱放、无卫生死角、无异味等；

④楼道楼梯洁净、无污渍、天花板洁净无明显污渍、无废弃杂物、无乱堆乱放、无卫生死角、无异味和蜘蛛网等；

⑤门、窗、玻璃无手印、无污渍、水迹、尘迹；

⑥卫生间无异味、臭味，地上无烟头、纸屑、无积水，墙壁干净整洁，瓷器、便器内外无污渍、洗手盆光洁明亮无污渍，金属器具无锈迹、无滴漏、无长流水，玻璃镜面整洁光亮，门、窗、隔板无灰尘污渍和杂物，下水管道水流畅通，卫生间每天消杀。

2、学校学生男女公寓楼、大小会议室等卫生标准。

①公共区域目视地面无杂物、无尘土、无积水、无污渍；

②墙面干净整洁，无灰尘、蜘蛛网、无乱贴乱画；

③楼道楼梯洁净、无污渍、天花板洁净无明显污渍、无废弃杂物、无乱堆乱放、无卫生死角、无异味和蜘蛛网等；

④门、窗、玻璃无手印、无污渍、水迹、尘迹；

⑤卫生间无异味、臭味，地上无烟头、纸屑、无积水，墙壁干净整洁，瓷器、便器内外无污渍、洗手盆光洁明亮无污渍，金属器具无锈迹、无滴漏、无长流水，玻璃镜面整洁光亮，门、窗、隔板无灰尘污渍和杂物，下水管道水流畅通，每天进行消杀。

### 3、学校公共卫生间公厕。

水冲式厕所：地面无积水、无纸屑、无烟头、无痰迹、无杂物，大便器内无积粪，小便器内不积存尿液，瓷器内外无污垢，墙面、天花板干净整洁，玻璃镜面干净无手印、无污渍、无水迹、无尘迹，洗手盆干净无污渍。每天进行卫生消毒、灭虫，防止肠道等传染病，消灭蚊、蝇、蟑螂，净化环境。

4、校园绿化带、花坛内、学校院内、操场等地面无垃圾、无杂草；校院内大小垃圾箱及时倒掉，周围无不雅异味，定期消毒；院内公告栏有不当广告、张贴物要及时清理。

## （二）、行键楼（男女生公寓楼）管理标准

1、熟悉学生公寓楼的情况，负责在校学生的住宿信息，把每个房间住宿人数、班级、姓名登记在册，并把每人信息制成相册张贴在公告栏内。

2、管理员必须 24 小时值班，做到无缝连接，学生午休、晚休期间必须查房准确到 100%，上课（自习）期间学生进宿舍必须持假条才能进入，没有假条的学生不得擅自同意进入。要求管理员把学生当成自己的孩子一样要有爱心、耐心、细心、热心教育和管理学生。

3、两饭（午饭、晚饭）期间学生要凭学生证或学生胸牌进入公

寓楼，无证无牌人员禁止入内。

4、负责来访人员的登记。禁止男生进入女生公寓，女生进入男生公寓。

5、每日卫生三检查（早上、中午、下午），楼管员每日实事求是的做好量化检查记录，及时将量化表送到学生处，由学生处和班主任进行管理教育。

6、午睡、晚睡前每层楼管员要逐一核实每个宿舍的学生住宿情况，发现夜不归宿的学生，要第一时间汇报学生处。住校生外宿必须经班主任批准，假条报送楼管员。

7、晚睡熄灯铃响后，每层楼管月要立即督促学生尽快入睡，等待学生全部熟睡后，将晚睡情况记录在册。

8、树立良好的服务意识、安全意识和责任意识，主动调解学生中发生的纠纷；严禁与学生发生争吵甚至打斗；必须随时检查并巡视宿舍，发现赌具和禁用器具，予以收缴并及时报告；制止学生聚赌、吵闹、打斗等不文明行为。在本岗位职责区域内巡查，密切注意出入人员，发现可疑的人要礼貌地进行盘查，果断处理发生的问题并及时汇报。

9、对学生在楼内的组织纪律进行监督、检查，了解学生思想动态，有针对性地进行教育、批评、表扬。加强与学生的交流、沟通，融洽感情。

10、督促和教育学生爱护公寓内公共财物，发现故意损坏的要落实责任人，以说服教育为主，并根据有关制度和条例对学生予以处

罚，严禁向学生乱收费。

11、保证和控制所有宿舍水、电设施，如有损坏，要及时汇报学校，以便及时修理。

12、定期检查安全及消防系统，加强防盗、防火巡视工作，严密控制进出门户。

13、工作时间内统一着装，注意自身仪表形象，有责任教育学生节约水电。

### **(三)、司炉工服务标准**

1、严格执行各项规章制度，服从分配，做一个讲文明、守纪律的新型工人。坚守岗位，集中思想，严格操作，当班时不看书、不看报、不打瞌睡、不准随意离开工作岗位。

2、接班前按规定巡视、检查好各种设备，包括水位表、压力表、鼓风机、引风机、给水系统、润滑系统、冷却水等装置的运行情况，交接班时要核对日报记录，清点用具。

3、努力学习专业知识，精通业务。钻研技术，不断提高操作水平，确保锅炉安全经济运行。

4、对炉体及辅助设备定期进行检查，做到文明司炉。

5、发现锅炉有异常现象危机安全时，应采取紧急停炉措施并及时报告单位负责人。

6、对任何有害锅炉安全运行的行为，应立即制止。

### **(四)、学生供应开水服务标准**

1、负责茶水炉的日常使用，随时观察设备的运行情况，发现问

题及时处理和上报，确保安全供水。

2、保证开水的供应时间质量，每学期请专业人员对锅炉进行维护检查、清洗，经总务处验收合格后投入使用。

3、节约用水、节约用汽，保持水房及周围生活区整洁干净。

4、锅炉房内严禁吸烟。

5、遵守学校开水开放时间，按时供水。

### **（五）保安服务标准**

1、实行全年 365 天 24 小时全天候保安服务；南大门保安在师生每日 3 次进校时全部到岗迎接师生进校；大门保安实行 3 班制倒班，从学生早上进校至晚自习下课期间必须保持 2 人在岗，夜间 1 人在岗；北大门门卫 2 人上岗，上班时间为早上 6 点至晚上 22 点，无缝连接，负责教师和外来检查工作人员车辆进出，登记好车辆进出。

2、在保卫科主任的领导下负责学校的门卫保安工作。

3、严格执行学校门卫制度，坚守岗位，秉公办理，加强责任感，严格履行职责。

4、保安人员上班期间衣帽整洁，行为规范。

5、保安人员负责大门口疏散，清理乱停乱放现象，保持大门内外场地整洁，保证进出畅通，尤其在学生上学、放学期间。

6、每天早中晚上学时，有责任检查学生校服、校牌，对迟到学生要严格做好登记工作，放学时检查出门证。

7、对出入校门的人员、车辆、携带的物件要认真检查。非本单

位车辆未经安保处值班人员或主管领导允许严禁入内。做到不徇私情，一视同仁。

8、上课（含自习）期间学生出校门需凭班主任签字的请假条。

9、限制非学校工作人员、家长及外来学生进校，严格控制社会闲散人员进出校门，对确需进校人员做好细致的登记工作，接待来宾要讲文明礼貌，态度热情诚恳。

10、认真完成领导交办的其他工作，遵守学校各项规章制度，服从学校管理，配合学校完成校内服务。

#### **（六）学校水暖电维修服务标准**

1、维修人员必须按照操作规范进行维修工作，确保工作质量和安全。

2、24 小时受理维修，维修及时率 100%，随叫随到，并尽快维修。维修结束后，将地面清理干净，物品归位。

3、定期对公共照明设备和供水设备进行巡查，发现问题及时维修。

4、在冬季供暖期间，如有跑、冒、滴、漏的阀门能修理的及时检修或更换。

#### **（七）、绿化日常养护服务标准**

1、按学校要求对花卉树木按季节适时松土、修枝整形、剪草、施肥、治虫和浇水，保持绿化物生长良好。

2、按单位要求及实际情况增添更换花卉树木。

3、绿地完好率达到 97%以上。

## 五、违约责任

1、甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权视不同情况限期向甲方提出解决意见（双方协商）。如逾期仍未解决，乙方有权中止合同，所造成乙方经济损失由甲方予以经济赔偿。

2、乙方违反合同所规定的内容或未达到的服务标准，或师生员工反映强烈且不能及时解决的，甲方有权要求乙方限期改正（双方协商），如逾期不改，甲方有权终止本合同。另行安排其它物业管理机构替代。给甲方造成的经济损失，乙方应给予赔偿。

3、如遇政策因素，本合同自行解除。

## 六、服务期限、服务费用及付款方式

1、服务期限：一年。根据《财政部关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》（财库【2014】37号）有关规定，本项目在合同期满前，采购人将对中标人进行考核，根据服务满意程度，采购人有权决定是否续签合同，累计合同履行期限不超过3年。

2、物业管理服务费中标价为人民币：陆拾陆万贰仟捌佰元整（662800.00元），乙方开具税务发票，甲方根据考核合格后的服务，据实、按月通过银行转账支付给乙方。

## 七、其它

以下为甲方提出涉及乙方的主要条款，乙方在投标文件中应对其进行确认或拒绝。如乙方在其投标文件中未做拒绝或提出修改要求的，甲

方将视作认同。

1、未经过甲方的书面同意，乙方不得转让其应履行的合同项下的义务，并将部分合同项下的义务分包给其他单位完成。

2、乙方不得参与可能与合同规定的与甲方的利益相冲突的任何活动。

3、乙方人员在甲方场地工作时，应遵守甲方相关规章、制度。

4、本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面或电传/传真/电报的形式送达，而另一方应以书面形式确认并送达到对方明确的地址。

5、合同履行期内甲乙双方均不得随意变更或解除合同。合同若有未尽事宜，需经双方共同协商，并由采购机构鉴证，订立补充协议，补充协议与本合同有同等法律效力。

**八、合同期限为：一年。合同履行时间为：2025年4月1日至2026年3月31日。**本合同一式4份，甲方2份、采购中心1份、乙方1份，本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

甲方（盖章）：绥德中学      乙方（盖章）：绥德县崇升物业有限公司

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

开户银行：农行绥德东新支行

对公账号：26025201040001724

签约日期：2025年3月31日

### 绥德县崇升物业有限公司人员配置表

序号	岗位	人数	备注
1	物业经理	1	负责管理物业从业人员的劳务调配，接洽校方物业管理工作
2	维修人员	1	负责水暖电、给排水的日常管理维修工作
3	保洁员	7	负责会议室、公寓楼和校园院内所有公共区域、活动场所等等的卫生清洁工作。
4	保安员	6	南门保安负责校园进出人员登记，检查防止携带危险品进入；北门保安负责车辆登记工作，非校园车辆禁止入内。
5	公寓楼管理员	6	负责公寓楼午晚睡点到巡查及值班工作
6	茶水炉工	1	负责学生在校期间开水供应工作
7	司炉工	2	负责燃气司炉、管道维护、冬季供暖工作
8	绿化工	1	负责校园花卉树木修剪浇水等工作
11	合计	25	