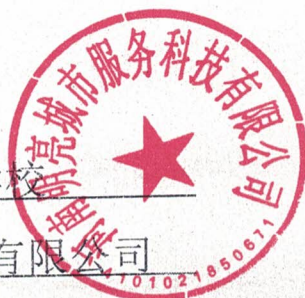


武陟县职业技术学校校园物业管理 服务项目

合 同 书



甲方：武陟县职业技术学校



乙方：河南明亮城市服务科技有限公司

签署日期：2023 年 8 月 31 日

甲方（委托人）：武陟县职业技术学校

乙方（受托人）：河南明亮城市服务科技有限公司

根据武政招标采购竞争性磋商采购编号：2023-CS-044、武交采JZCS2023-024号-1号招标文件及乙方投标文件，甲、乙双方经友好协商就武陟县职业技术学校校园物业管理服务项目达成如下协议，双方同意按照下属条款签订本合同，以供双方共同执行。

一、采购项目名称

武陟县职业技术学校校园物业管理服务项目

二、物业服务范围

1. 外环境服务：包含校内道路、绿化带、操场、球场、广场、花坛等的日常保洁，花草修剪、杂草清理，病虫害防治、防疫消毒，鱼塘、雨水井、污水沉淀井、化粪池等排水系统定期清理（汛期增加清理频率），冬季铲除积雪，校园垃圾清运等。

2. 厚德综合办公楼、南北五层教学楼、南北五层实训楼服务：楼道楼梯、过道、缓步台、电梯、卫生间、供水间等

3. 宿舍楼：宿舍管理、宿舍大厅、学生管理、楼道楼梯、缓步台、卫生间、洗衣机、直饮机等

4. 校内水电气以及消防设施的安全检查、记录、上报、维护。

5. 其他服务：学生餐前文化、就餐秩序，早操、课间操组织，学生就寝秩序维护、检查，以及升旗等各种大型集会集合及秩序维护等。

乙方在工作中有义务服从甲方人员调配并主动配合，如有特殊情况需要，乙方应无偿按时及要求及时完成。

三、服务标准及服务承诺

服务标准以招标文件和中标文件为准，服务承诺以中标文件为准。

四、合同价款及支付方式

1. 物业服务费金额：人民币大写壹佰壹拾玖万柒仟元整 (¥1,197,000.00 元)。合同期 12 个月(自 2023 年 9 月 1 日起至 2024 年 8 月 31 日止)，每月费用：玖万玖仟柒佰伍拾元整(¥99750.00 元)。临时突发事件、人员变动及寒暑假期间等情况，按照物业工作人员岗位实际工作量据实结算。甲方支付乙方物业服务费包含人员工资、保险、税费、服装费、节日福利费等(不包含教官人员服装费，教官服装每人有春秋装、冬装各一套，作训鞋一双，由学校每两年购买一次，据实支付，参照部队鞋帽服装标准)

2. 甲方按月支付物业服务费，每月的 28 日前支付上月物业服务费，如遇特殊情况或遇假期和节假日，物业服务管理费用支付顺延。每次支付前三日，凭甲方相应部门开具的考核合格单，乙方开具的正规发票，甲方财务部门以转账方式支付乙方物业服务管理费用。合同期内最后一个月的物业服务管理费用待甲乙双方办理完交接手续后，由甲方支付给乙方。

付款方式：转账。乙方收款账户信息如下：

单位名称：河南明亮城市服务科技有限公司

社会统一代码：91410100MA9KK8782N

开户银行：中原银行股份有限公司郑州薛岗街支行

收款账号：410137010130005201

3. 按照招标说明中的要求，乙方单位的报价，已经考虑到了当年的物价因素和社会最低工资的调整，因而，物业服务管理费在合同期内不做调整。

五、甲方责任、权利和义务

1. 甲方拥有指派专人监督、检查、指导乙方的各项工作的权利，并负责对合同履行过程中有关事项的协调及考核。

2. 甲方有义务按合同规定及时为乙方支付物业服务管理费。

3. 甲方有权要求乙方按照投标文件承诺进行物业服务, 有权定期或不定期对乙方的服务工作进行检查, 发现问题通知乙方, 一次通知后, 乙方如不及时整改, 甲方可对乙方处以 10-200 元的经济处罚, 若第二次通知后仍不及时整改, 则加倍处罚。月底汇总后, 从当月的物业管理费中扣除。若乙方某工作岗位人员连续出现问题两次或累计三次以上, 甲方有权通知乙方解聘该工作岗位的人员, 另换他人, 乙方必须换人。

4. 为了物业服务管理工作正常开展, 甲方须为乙方提供相应的保洁用水用电, 卫生工具、材料以及物品存放地方、办公、会议用房等。

5. 甲方拥有对乙方人员危害甲方指定服务区域行为的制止权、追责权, 以及对乙方重大物业措施的审定权。

6. 甲方应尊重乙方工作人员的劳动成果, 教育甲方人员遵守物业制度、珍惜物业环境的义务; 积极协助乙方开展工作, 为乙方完成办公区域内的物业工作提供保障。

7. 甲方有向乙方按时核发物业服务管理费用义务。

六、乙方的责任、权利和义务

1. 拥有依法据实取得合同价款的权利。

2. 根据相关法律法规与合同的约定, 结合办公区域实际情况需要进行物业内容调整的, 应事先征得甲方书面认可后, 乙方方可予以实施。

3. 乙方必须按照相关法律规定办理登记注册手续, 取得相关从业资质确认, 并将相关资料交甲方审核。

4. 乙方承诺按照合同约定提供优质合格的物业服务, 配备物业服务团队, 保持物业服务团队人员稳定敬业。有义务向甲方提供高效节约的物业管理建议。

5. 乙方有义务遵守甲方各项内部规章制度和管理规定,并按甲方服务标准规范物业人员的礼仪。

6. 乙方应对其作业人员进行全方面培训及安全教育,以保证作业人员的专业性、知识性的义务。

7. 因乙方作业人员违反安全规定造成自身或甲方以及第三人人身财产损害的,乙方负有赔偿的义务。

七、岗位设置要求

1. 项目经理: 岗位 1 人, 代表乙方负责管理合同约定工作范围的所有物业工作。

2. 管理人员: 岗位 2 人, 专科以上文化程度, 有相应物业管理资质证书, 有一定的管理经验, 年龄在 50 岁以下。协助项目经理做好考勤、工资发放、统计报表等工作。

3. 保洁人员: 岗位 13 人, 初中以上文化程度, 女 55 岁以下, 男 60 岁以下。

4. 消防控岗: 岗位 2 人, 具备相关证书, 有一定的消防隐患排查能力, 负责消防安全方面的工作, 年龄在 55 岁以下。

5. 教官: 岗位 5 人, 具有高中以上学历, 须为士官以上退伍军人, 有较强的思想政治觉悟, 军事素养较高, 年龄在 50 岁以下 (如两年兵形象气质佳, 军事素质过硬, 学历大专以上者可以考虑)。

6. 水电工: 岗位 2 人, 高中以上学历, 熟悉掌握高低压、给排水系统具有电工资格证书, 年龄在 55 岁以下。

7. 绿化工: 岗位 2 人, 初中以上文化程度, 掌握一定的花草修剪知识, 年龄在 55 岁以下。

8. 图书管理员: 岗位 2 人, 大专以上学历, 具有一定的独立排版印刷能力, 年龄在 35 岁以下。

9. 女宿管：岗位 3 人，初中以上文化程度，55 岁以下。

10. 垃圾清运：岗位 1 人，能自备垃圾清运车辆，吃苦耐劳，年龄 60 岁以下。

11. 厨师：岗位 1 人，初中以上文化程度，会烹饪，掌握一定的食品安全知识，年龄在 55 岁以下。

八、其它约定

1、乙方要正确使用和爱护办公区域的各种设施、设备，人员统一服装、衣帽整洁，佩带工牌，并遵守甲方各项内部规章制度，不得在甲方服务区域内未经甲方同意擅自承揽其它业务。

2、因乙方人员管理不善或使用不当，造成甲方设施设备损坏的，由乙方照价赔偿。

3、乙方作业应遵守甲方规定的时间要求，如有变更，双方协商解决。乙方员工在工作期间发生工伤事故全部费用由乙方自行承担。

4、乙方必须按照相关法律及政府规定办理劳动用工手续，自行解决所属员工的衣（工装）、食、住、行及薪酬支付、保险福利等事项，乙方人员的疾病和工作期间及上下班途中受伤、致残或死亡等意外事故以及其他的一切劳务纠纷，由乙方负责，均与甲方无关，甲方不再支付合同款外任何费用。如因用工不当产生纠纷，由乙方承担法律责任，因此给甲方以及第三方造成损失的，乙方需承担全部赔偿责任。

5、乙方在承包的物业工作范围内，甲方如因物业工作未达到物业质量标准（如乙方负责区域的卫生未及时清扫），被有关行政、事业单位（环卫、城管等）进行处罚的，罚款由乙方承担。

6、乙方应教育员工爱护办公区域内公共建筑物及室内外各种设施，注意节水、节电。在作业中应严格要求工作人员，做好各种防护措施，不得擅自挪用甲方的物品。要加强管理，安全生产。在日常物

业工作中不慎给甲方设施、材料及物品造成损失，乙方承担全部赔偿责任。

7、乙方物业人员在服务区域内如发现违法行为、设施损坏、跑冒滴漏等一切不正常的情况，应及时报物业公司，乙方人员在及时处理的同时向甲方主管部门报告。若因乙方物业人员没有及时告之而产生的不良后果，乙方承担连带责任。另外，针对甲方发现并反映的问题，乙方工作人员应及时认真处理并上报物业公司。

8. 乙方工作人员应该接受乙方和甲方管理部门的双重领导，甲方在需要的时候有权调动乙方工作人员。

9. 乙方要节水控电，严禁长明灯、长流水。

10. 乙方人员档案应报甲方备案(含：技术岗位上岗证书复印件)，人员变更应及时通知甲方相关管理部门。项目经理在合同期内，乙方一旦确定，应长期稳定人选，如果乙方因工作需要确实需调换项目经理，应须提前一个月向甲方报备，以便甲方管理对接工作，如果项目经理不配合、不服从甲方管理，甲方有权要求乙方更换人选。

11. 乙方所有从业人员必须无残疾、并开具无刑事犯罪记录和身体健康证明。

12. 乙方人员的工作时间，由乙方按照《劳动法》有关规定执行，但必须能够完成约定的工作任务。

13. 疫情常态化防控期间，乙方必须严格按照甲方有关管理规定，做好人员检测、区域消杀等工作。

14. 乙方必须按时支付员工工资，不得以任何理由拖欠，不得低于双方约定标准。

九、监督考核办法

1. 考核主体：武陟县职业技术学校

2. 考核办法

(一) 每月向各用工部门发放满意度调查表, 次月 5 日前由学校物业管理部门回收统计。

(二) 学校物业管理人员进行日常监督检查, 并做好记录, 月底汇总, 学校物业管理部门每月不定期进行检查和抽查。

(三) 物业公司管理人员每月 5 日期前向学校物业管理部门报送上月的考勤记录, 用于核对检查。

3. 考核项目及标准:

按照招标文件中物业服务的相关标准、学校制定的相关要求(详见附件)和服务企业提供的《物业管理服务方案》的标准, 结合物业管理服务企业的基本要求, 从值班与管理, 环境保洁服务, 教学楼、实训楼、运动场(足球场、田径场、篮球场、网球场、排球场)及公共部位服务管理等方面进行考核。

4. 考核结果使用: (详见附件《物业管理服务处罚标准》)

十、合同解除

1. 在合同期内, 若乙方的整体工作达不到甲方的标准, 甲方书面通知甲方整改两次后仍不能达到标准, 甲方有权解除合同。

2. 如果乙方严重失职造成甲方重大损失, 甲方可以解除合同, 并按违约责任要求赔偿。

3. 甲方有权增减物业人员, 但增减前需提前一个月书面形式通知乙方。

十一 违约责任

甲、乙双方应严格按照本合同的规定履行职责。若因乙方未尽到本合同规定的义务给甲方造成损害、损失的, 由乙方承担全部责任和损失, 并承担合同总金额 10% 的违约金。若甲方按照本协议第十条的

约定解除合同的，乙方应承担合同总金额 10% 的违约金。

十二、争议解决

本合同一经签订，即具有法律效力，任何乙方不得违约。在执行合同的过程中双方发生的争议，应有双方协商解决，协商不成的，任何一方可将争议事项诉至甲方所在地人民法院仲裁。

十三、附则

1. 未尽事宜，双方可以对本合同条款进行补充，或以书面形式签订补充协议，其协议与本合同具有同等效力。

2. 招投标文件和附件、补充协议也是本合同的内容之一。

3、本合同一式 陆 份，甲方执 肆 份，乙方执 贰 份。

附件一：《物业服务管理方案》

附件二：《项目服务标准》

附件三：《服务质量考核办法》

附件四：《物业管理服务处罚标准》

甲方：武陟县职业技术学校 乙方：河南明亮城市服务科技有限公司

委托代理人：

李延利

委托代理人：



2023 年 8 月 31 日

2023 年 8 月 31 日