

2024 年

# 物业管理服务合同

好家  
好生活



合同编号: 20240607

## 海口市城西中学 物业管理服务合同

甲 方: 海口市城西中学

乙 方: 海南合庆物业服务有限公司

签订日期: 2024年 6月 7日



## 海口市城西中学物业管理服务合同

甲 方：海口市城西中学

地 址：海口市城西路 96 号

联系电话：0898-66982258

乙方（物业服务企业）：海南合庆物业服务有限公司

营业执照注册号：91460100MA5T4RPL98

法定代表人：吴坤成

联系电话：13707584987

通讯地址：海南海口市龙华区金龙路桂海公寓 5 层 5C 房

依据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》和《中华人民共和国劳动法》等有关法律法规，本着诚实守信、平等互利的原则，甲乙双方经友好协商，就乙方为甲方提供物业服务事项达成一致并签订本合同，供共同遵守。

物业服务合同应当对双方权利义务、物业服务事项、服务标准、服务费用、负责人、物业服务用房的管理与使用、合同期限、服务交接、违约责任等内容进行明确约定。

### 第一条 服务内容

物业服务范围包括但不限于学校范围的安全保卫、维修维护、水电管理、卫生保洁、绿化养护等相关工作。

### 第二条 物业服务的收费标准

依据《中华人民共和国劳动法》等相关规定，服务费含乙方聘用人员的工资、社保、保险、加班费、利润和各类税费等费



用。乙方与其聘用人员的劳动关系纠纷与甲方无关，甲方与乙方聘用人员之间不存在劳动关系。

年度总服务费合计人民币为 1047600.00 元（大写：壹佰零肆万柒仟陆佰元整）；

每月收费标准为人民币 87300.00 元（大写：捌万柒仟叁佰元整）。

### 第三条 人员安排和服务内容

（一）经甲乙双方协商约定，乙方受甲方委托以乙方名义与专业保安服务公司签订保安服务合同聘请专业保安服务公司的专职保安人员并根据《海口市龙华区教育局中小学校及幼儿园物业服务管理规范》的要求配备相应的专职保安人员。

乙方向甲方提供 24 小时安保服务，保证校区安保勤务在岗 12 名，其中：设队长 1 名，班长 1 名，队员 10 名，且须持有《国家保安员资格证》。

（二）校区 24 小时 2 人全天候值勤；校区南门岗 5 人工作日时间上午 7 点到晚上 7 点 30 分（特殊情况除外）。

（三）对重点区域、重点部位巡查，确保校园安全，维持校园秩序，维护校园稳定；

（四）对进出校园人员实行登记管理；

（五）制定火灾、治安、公共卫生等突发事件的应急预案，事发时及时报告学校和有关部门，并采取相应措施；

（六）保证消防通道畅通，每月巡查校区消防设施；

（七）对突发事件有应急预案，完善责任制；

（八）文明执勤，严格管理，维护正常的教学、科研秩序和



做好学校校门口疫情防控；

(九) 水电工 1 名，水电工须持职业资格证上岗，且年龄在 55 周岁以下。负责校园内公共水电等设备、设施的日常维修和养护。落实水电安全防范措施，及时发现责任区域内的水电存在的安全隐患，及时报告给甲方并协助予以处理，保障甲方的正常水电秩序。

(十) 保洁班长 1 名，保洁员 6 名(其中城南校区配备 2 名)。

(十一) 绿化维护人员 1 名，保洁员和绿化维护人员须在 55 周岁以下。

(十二) 保洁服务范围包括城西校区和城南校区，负责校园的保洁卫生、水电维护、小件维修和维护、校园绿化维护和垃圾清运等。

校园保洁内容包括但不限于：校园、公共场所、绿化带、运动场及其附属建筑的清洁保洁；楼梯、走廊、扶手、玻璃窗、天花板、墙壁、卫生间等公共场所及指定区域等保洁清洁。负责公共部分的清洁卫生，做好每天清扫，并经常性不间断巡回保洁；负责各幢楼楼道、指定办公室卫生打扫垃圾的清运工作；负责校区各厕所的保洁工作；重要办公室、会议室保洁工作；完成学校交给的临时任务；保洁在疫情防控期间，需要配合学校做好一日两消毒的清水擦拭工作；保洁员工作日保洁时间为早上 7 点至晚上 7 点 30 分，周末和假期每天上下午整个校园各保洁一次；水电工须确保学校水电正常，水电维修等，工作时间为工作日早上 7 点 30 分至晚上 6 点 30 分。绿化工负责校区绿化维护和养护、协助保洁员做好垃圾清运和水电维修等，工作时间为工作日早上



7点30分至晚上6点30分。

(十三)乙方须按照《中华人民共和国劳动法》等相关规定，合法用工，按期为企业员工发放工资、缴纳社会保险费用等。

(十四)乙方所聘用的人员必须经过培训，无违法犯罪前科，并向甲方提供聘用的人事档案。乙方须向聘用人员配备工作服。具有专业技术资格证、专科或以上学历人员及退伍军人待遇从优。

(十五)遵守甲方制定的相关考核细则。物业服务考核实施月考核与年终考核相结合的管理模式。

十六、物业服务企业应当具备独立法人资格。

#### 第四条 甲乙双方的权利和义务

(一)甲方应保障物业服务企业享有下列权利：

- 1、依照法律、法规、规章和合同的约定，制定物业管理制  
度；
- 2、依法取得物业管理服务费并合法支配的权利；
- 3、法律、法规、规章规定的其他权利。

(二)甲方的权利和义务：

1、甲方有权委派专职或者兼职的管理人员协助乙方对派驻  
物业人员进行管理和监督。

2、甲方可随时检查物业人员工作是否称职，对不称职的物  
业人员甲方可进行教育批评并通知乙方，对三次教育不改者，可  
要求乙方予以调换，乙方须无条件在五个工作日内予以调换。

3、甲方按照工作需要为乙方派驻的物业人员提供值勤  
等履行物业服务合同职责所需的相关设施及条件，如乙方对于相



关设施及条件有具体要求的，须书面上报甲方并经甲方批准，否则，视为甲方已全面提供了履行本合同所需的客观条件。

4、乙方物业人员的岗位职责、工作内容和工作要求按甲乙双方双方制定的通行标准及合同约定执行，乙方须对其聘用的物业人员提前进行培训。

5、甲方对乙方提出的安全整改措施应及时批复并予以重视，及时采取有效措施落实防火、防盗、防破坏等安全防范工作。

6、如甲方发现乙方人员存在恶意损坏甲方财物、监守自盗等行为，甲方有权要求乙方赔偿，并视情节严重程度报警处理。

7、甲方有权对乙方进行安保量化管理。

### （三）乙方的义务和权利：

1、严格遵守法律规定及物业管理行业规范，积极履行物业服务合同义务，按约定提供物业服务。物业服务范围包括但不限于安全保卫、维修维护、水电管理、卫生保洁、绿化养护、宿舍管理等相关工作。

2、认真遵守国家对学校安全工作的相关规定，严格履行服务合同约定的安全防范义务，制定合理防护措施及应急预案以保护中小学校、幼儿园、教职人员及学生的人身、财产安全。

3、接受日常监管，按期进行月度考核、年终考核，接受区教育局的监督检查与管理。

4、定期汇报物业服务工作，建立并规范物业服务档案资料的管理与保存，并在合同履行期限届满后及时返还。

5、协助开展各类大型活动，发现违法、违规行为时应采取合法有效的措施并及时上报，维护物业管理区域内安全秩序。



的个人签字意见（几位专家共同签字的意见不行）

6、乙方须按照《中华人民共和国劳动法》等相关规定，合法用工，按期为企业员工发放工资、缴纳社会保险费用。

7、乙方派驻的物业人员应严格履行双方约定的岗位职责，并遵守甲方与履行物业服务职责相关的各项规章制度，维护甲方的合法利益。

8、乙方应保证物业人员的在岗时间和在岗人数，否则甲方有权每次给予乙方罚款 500 元并从应付物业服务费中扣减。处罚超过 5 次的，甲方有权解除合同并有权要求乙方按合同总金额的 20% 支付违约金。

9、发生在护卫点责任区域内的刑事、治安案件和灾害事故，应及时报告甲方和公安机关或相关部门，并采取合理措施保护案发现场，依法妥善处理发生在责任范围内的其他突发事件。

10、乙方每月定期检查护卫点责任区域内安全情况，若发现异常情况及安全隐患应及时向甲方报告并提出整改措施与建议，及时跟踪整改结果。

11、乙方应为物业人员配备统一的工作服，并负责物业人员的工资、福利和相关保险。若因乙方未履行上述义务发生劳资纠纷，由乙方承担相关责任，与甲方无关。因此造成甲方损失的，应由乙方向甲方承担赔偿责任。

12、乙方应加强对物业人员的在岗培训、监督和管理，确保向甲方提供优质的物业服务，对于甲方提出的要求或整改意见，应及时组织培训，并督促物业人员切实履行义务。

13、如乙方因物业人员离职、请假、调动换防而造成缺员时须由乙方合理安排人员加班，确保正常勤务在岗在位，相关加班



费用由乙方承担。但如乙方未能及时安排人员加班的，甲方有权扣减相应费用，造成甲方损失的，乙方应承担相应的赔偿责任。

14、乙方应根据实际情况，预判安保管理中存在的隐患和潜在风险，采取有效防范措施，将风险降至最低。

15、乙方应保证培训物业人员具有基本常规的应急技能、电脑操作等技能。做好物业人员的思想工作，提高物业人员的工作能力和执勤水平。

16、乙方保证物业人员不得有下列行为：

(1) 非法限制他人人身自由、搜查他人身体或者侮辱、殴打他人；

(2) 非法扣押、没收他人证件、财物；

(3) 阻碍依法执行公务；

(4) 参与追索债务、采用暴力或者以暴力相威胁的手段处置纠纷；

(5) 删改或者扩散保安服务中形成的监控影像资料、报警记录；

(6) 侵犯个人隐私或者泄露在物业服务中获知的国家秘密、商业秘密以及客户单位明确要求保密的信息；

(7) 违反法律、行政法规的其他行为。

发生上述行为之一的，甲方有权单方解除合同并有权要求乙方按合同总价款的 20% 支付违约金。

17、逢重大节日、校庆、运动会、家长会、文化周、培训及重要接待等，乙方应根据甲方需要无偿为甲方提供加派安保力量，甲方应提前 3 日通知乙方。



18、合同期内，因国家政策法规要求或当地政府调整最低工资标准，由乙方自行为员工调整工资，服务费标准仍按本合同执行。因乙方未及时调整工资标准而发生劳资纠纷，导致甲方承担责任的，甲方有权要求乙方赔偿全部损失。

19、乙方不得擅自终止合同，否则视为乙方违约并按合同总价款的 20%向甲方支付违约金。

20、法律、法规、规章规定的其他义务。

#### 第五条 物业管理质量标准 and 合同解除处理：

（一）物业服务应同时达到以下质量标准，包括但不限于以下内容：

- 1、师生满意率达 85%以上
- 2、合同履约率达 100%
- 3、上岗培训合格率达 100%
- 4、有责投诉解决率达 100%
- 5、特殊岗位服务人员持证上岗率达 100%

物业服务企业的人员素质应纳入物业服务合同管理和考核标准。

经考核，乙方未达到物业管理质量标准的，甲方应视情况可采取约谈、书面告知等方式要求乙方限期整改。若经限期整改物业管理质量标准仍不合格，甲方有权解除物业服务合同。

（二）物业服务合同解除，乙方须无条件在 10 个工作日内做好服务工作交接，确保甲方场所和物品完好无缺，并组织乙方聘用人员撤出甲方校园。

#### 第六条 合同期限



本合同期限有效期限从2024年06月07日起至2025年06月06日终止。

如本合同到期后，乙方仍为甲方提供物业服务的，本合同条款对双方仍有约束力。如未签订新合同的，不视为任何一方违约。

#### 第七条 付款时间和方式

乙方应当在每月10日前向甲方提供上月（普通发票或增值税专用发票），甲方应在每月15日前以银行转账方式向乙方支付上月的物业服务费。鉴于甲方物业服务费的经费来源自政府财政专项资金，若因包括但不限于政府原因、政策原因等非因甲方自身原因造成的逾期支付，不视为甲方违约。若乙方逾期提供相应等额发票的，甲方有权相应延期支付物业服务费。

#### 第八条 保险及赔偿

（一）本物业服务合同期限内，因乙方的物业人员在履行物业服务合同职责过程中的故意或失职行为造成甲方财物损失，乙方将依法承担相应赔偿责任。

（二）任何一方得知损害发生时，应立即通知对方或报警。公安机关的工作人员或乙方投保的保险公司未到现场勘查取证之前，不得任意移动和破坏现场。

下列情况之一造成损失，乙方不负赔偿责任：

- 1、因地震、战争、火灾、台风、暴雨、雷击、暴动、骚乱、政府原因或其他不可抗拒因素造成财产损失的；
- 2、甲方的经济债务或民事纠纷造成的。
- 3、甲方原因造成的经济损失。

#### 第九条 合同变更及违约责任



本合同在履行过程中，需要修改、变更合同时，双方可另行协商，协商后所签订的补充协议与本合同具有同等效力。任何对本合同及双方签订《补充协议》等的变更均须以书面形式进行，任何个人的口头或者书面承诺均不具备法律效力。

因政府行为或相关政策的变化造成本合同的履行条件发生变化而不能正常履行，互不追究违约责任，双方应另行协商，以书面形式确定是否修改合同内容或终止本合同。

合同期内，凡属甲乙任何一方单位解聘、离职的人员，对方不得录用。否则，发生相关的安全事故或泄密事件造成损失的，由违约录用方承担。

#### 第十条 通知与送达

对于履行合同过程中需要向对方送达的文件或资料，甲乙双方中的任何一方授权的代表签收即视为送达，如以邮递形式（应以快递形式）送达的，向各方指定的如下邮寄地址通过特快专递的方式投寄该文件之日起的第三日即视为送达；同时，应按照下述指定的联系方式发送短信并电话告知另一方；如下述指定地址、收件人、联系电话发生变更的应在三日内通知另一方。

甲方指定的邮寄地址：海口市城西路 96 号海口市城西中学

收件人：殷海霞

联系电话：18976788767

乙方指定的邮寄地址：海南海口市龙华区金龙路桂海公寓 5

层 5C 房

收件人：吴坤成

联系电话：13907593121



个人签字意见（几位专家共同签字的意见不行）

第十一条 纠纷或争议的解决方式

甲乙双方发生合同纠纷或赔偿争议时，可由双方协商解决。协商不成，双方均可向甲方住所地人民法院提起诉讼。

第十二条 附则

甲乙双方在签订本合同前已经对全部条款进行了充分的协商和谈判，在签订本合同时双方对各自的权利和义务已有充分的了解。本合同条款不构成任何一方的格式条款。

本合同自双方签章后即生效。本合同正本一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具同等法律效力。

（以下无正文）



(本页为签署页，无正文)

甲方：海口市城西中学

法定代表人或授权代表：

责任经办人：

签约时间：2024年6月7日



乙方：海南合庆物业服务有限公司

法定代表人或授权代表：

责任经办人：

签约时间：2024年6月7日



招标代理机构声明：本合同标的经招标代理机构依法定程序采购，合同主要条款内容与招投标文件的内容一致。

招标代理机构：\_\_\_\_\_ (盖章)

2024年6月7日





## 成交通知书

海南合庆物业服务有限公司：

贵单位于 2024 年 06 月 03 日参加海口市城西中学的采购校园物业管理服务的投标。经评标委员会审核评定、采购人确认并在媒体公示评审结果后，确定贵单位为本项目的成交供应商，现将成交结果通知如下：

采购单位：海口市城西中学

项目名称：采购校园物业管理服务

项目编号：ZH2024-014

成交单位：海南合庆物业服务有限公司

成交金额：¥1047600.00 元（大写：人民币壹佰零肆万柒仟陆佰元整）

请贵公司在成交公告发出之日起 5 个工作日内，持本通知书与海口市城西中学联系办理合同签订等有关事项。并请于合同签订后 2 个工作日内，送至本招标公司签字盖章。

特此通知

海南政好项目管理有限公司  
2024年06月03日