

ZT2024-068

海口市秀峰实验学校 2024 年度物业管理服务

合 同 书

甲 方：海口市秀峰实验学校

乙 方：海南知行远物业服务有限公司

签订日期：2024 年 3 月 29 日

合同专用条款

甲方：海口市秀峰实验学校

乙方：海南知行远物业服务有限公司

双方根据 2023 年 3 月 25 日海口市秀峰实验学校物业管理（项目编号：HNZT2024-063）招标结果及招标文件的要求，在平等、自愿、协商一致的基础上，订立本合同。

第一条 项目名称、服务内容、合同价及付款方式

（一）项目名称：海口市秀峰实验学校物业管理服务

项目类型：学校校园物业

项目地址：海口市龙华区友谊南路 8 号路。

（二）服务内容：

- 1、校区清洁保洁管理服务；
- 2、绿化养护管理服务；
- 3、秩序安保服务；
- 4、机电设施设备管理、维修服务。

（三）合同价及付款方式：

本合同服务费总价为：¥927480.00 元，按 12 个月核算每月服务费为：¥77290.00 元/月。乙方应于每月的 10 号前开具有效的税务发票给甲方，甲方将当月服务费以银行转账方式支付给乙方。

第二条 服务地点、服务期限

服务地点：海口市秀峰实验学校（海口市龙华区友谊南路 8 号路）。

服务期限：本合同服务期限为一年，自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止。

第三条 服务质量标准及要求

一、校区清洁保洁管理服务

（一）乙方服务内容

1、行政办公楼校领导办公室室内及公共区域清洁保洁（不包含区教研室办公室内）。

2、教学楼公共部位的日常清洁保洁。

3、区域内道路及分支道路、垃圾站、停车场、停车棚、绿化带等区域的日常清洁（门前三包）。

4、运动场、走廊等日常清洁保洁。

5、校内主道路及分支道路、垃圾站、停车场、停车棚、等区域的日常清洁。

6、教学区及运动区所有走廊、楼梯、厕所、扶手等公共部位的日常清洁保洁。

7、按月负责校区内道路灯具、不锈钢饰品、宣传栏、标示牌、玻璃护栏、雨水井和沙井的保洁和清理（疏通除外）。

8、负责垃圾的收集、中转、垃圾池清理及环卫的联络工作。

（二）质量要求

1、公共场地每天清扫一次，经常不间断巡回保洁，做到无脏杂物、无积水、无纸屑等。

2、校区公共楼道、梯级、走廊等每天全面清扫一次，经常不间断巡回保洁，应保持地面光洁、无污迹、无脏杂物等；扶手、栏杆每日擦试，应保持光洁无污迹；公共卫生间定期使用药剂全面清洁一次，全天保洁，应保持干净无异味。

3、校领导办公室每日清洁保洁。

4、玻璃窗每月全面保洁一次，日常巡查保洁。保持玻璃窗光洁。

5、电梯轿厢全天保洁，保持轿厢不锈钢面光洁、轿厢地面清洁。疫情期间，电梯按钮做到每日消毒。

6、服务区域每日产生的垃圾均集中到区内垃圾站。生活垃圾日

产日清。

7、排水沟、落水池、天面集水口保持畅通，每周巡查保洁、清理。

8、不锈钢面或不锈钢饰品每日保洁，每月上一次不锈钢油，保持不锈钢面光洁光亮。

二、绿化养护管理服务

（一）乙方服务内容

1、负责校园内所有绿化带、操场草地、花卉、树木等的养护工作，防虫害管理、绿植的修剪造型、缺株补植等工作。

2、负责树枝的日常剪枝和台风季节时树枝修整、清理。

3、负责各节庆活动的花卉摆放，花卉购置费用由甲方负责。

4、负责绿化的局部改造施工，改造费用由甲方负责。

（二）质量要求

1、有专业人员实施养护管理服务制度。

2、对运动场草坪、花卉、绿篱、树木定期进行休整、养护。

3、每月定期清除绿地杂草、杂物。

4、每日组织浇灌和松土，并做好防涝、防冻与防台风工作。

三、秩序安保服务

（一）乙方服务内容

1、必须做好每日值班记录，对外来人员、车辆进行严格并详细登记备案；任何车辆未经允许不得进入校园。

2、做好门前三包工作，始终保持校门口周围的清洁，校门口严禁停放车辆和摆摊设点。如有不法人员进行捣乱、破坏，要及时打电话报告公安机关。

3、按时开关校门，协助德育处管理早到的学生；上课期间关闭所有校门，进出人员经门房出入，严禁学生出校门；上学和放学时间维持好校门前的秩序。晚上进行校园清场；

4、负责学校治安巡逻与防范，保障学校师生人身安全和财产安全；

5、配合甲方检查安全隐患，开展法制宣传和安全防范宣传；负责学校里消防设施设备的巡查工作；

6、协助甲方制定应对各类突发事件的预案

7、协助甲方处置发生在校园的突发事情、应急事件，并及时控制校园类的各类紧急情况；

8、遇到学校重大活动或临时性活动，必须听从学校统一安排和调遣，协助德育处做好突击检查，随叫随到。

9、物品出入须有学校证明，并做好出入登记发现可疑情况可暂扣其物品和运输工具，并及时报德育处处理。

（二）质量要求

1、实行24小时值勤制度，对重点区域、重点部位每1小时至少巡查1次，保障甲方财产和师生人身不受侵害。实行来人来访登记和学生进出校门管理，维护正常的教学、科研、学习秩序。

2、秩序维护员须遵守甲方的有关规章制度，尽职尽责，做好甲方委托管理的治安秩序工作，维护好学校利益，未经学校德育处签署的放行单，学校所有物品一律不得出校门，人员、车辆进出必须严格管理，否则，物业服务公司承担一切由此产生的责任。

3、秩序维护员在校区工作当班期间，须文明值班，不得有打骂、侮辱、变相惩罚、非法扣留财物、非法限制人身自由等违法行为发生，如有上述行为发生，乙方承担全部善后处理工作，甲方有权要求乙方立即撤换该工作人员，情节严重者，甲方有权送交公安机关处理。

4、对突发事件有应急预案，完善责任制。

5、全年无责任事故和责任案件发生，师生有安全感，对校园公共秩序维护服务满意率在95%以上。

6、校园秩序维护员在安全管理范围内，学校如因安全防范、管

理工作未达标准要求，出现疏漏、隐患，乙方必须及时向甲方提供建议，并进行整改（由乙方处整改方案，如属硬件设施原因，整改费用由学校负责，如属管理因素的，费用由乙方负责）。如因甲方或乙方未及时整改或整改达不到要求而被有关政府职能部门（治安、消防等）进行处罚的，罚款由甲方或乙方承担。

四、机电设施设备管理、维修服务

（一）乙方服务内容

以下 1-7 项所涉及的设施设备维修养护所需的费用及特种设备年检费用由甲方负责，乙方负责运行管理和维修工作；具体操作方式可由乙方制定年度（或季度）维修计划报甲方审核并采购，使用时由乙方按计划领用。

1、负责办公楼、综合教学楼、实验室、多功能报告厅、教室等公共照明、公共灯具、开关及插座等的维护及管理工作。

2、负责给排水系统日常的维护和管理，包括：上下行管道、雨、污水井（管）、盖、明暗沟、污水泵、抽水泵、发电机等的维护、管理。

3、负责供电设施日常的维修和管理，如：配电柜室内外电缆桥、室外电缆井、配电箱、柜、发电机等的维护及管理。

4、负责办公楼、报告厅、会议室日常空调及通排风机的运行管理工作（除维修外）。

5、负责办公楼电梯设施设备运行、管理工作。发现问题及时联系维保公司。

6、配合与协助有关部门对消防设施的检修工作及负责消防设施的管理工作（除维修外）。

7、负责围墙栏杆、门口和出入口自动门的管理（除维修外）。

（二）质量要求

非外线故障原因造成突然停水停电的设备或线路急修，乙方应在

除本合同的，提出解除合同的一方需至少提前 30 日通知对方，如有异议，可提交海南仲裁委员会确认解除合同的效力。

2、甲方未按照合同规定向乙方支付物业服务费用的，经乙方书面催缴通知后超过 30 日后仍未履行的，乙方有权解除合同，并按照违约责任要求赔偿，甲方每逾期一日应向乙方支付委托期限内年度物业服务费用万分之一的违约金。

3、乙方严重失职造成甲方出现重大问题影响正常工作的，经限期整改达不到标准的，甲方需提前 30 日发出书面解除合同通知，乙方收到通知无异议的，合同即告解除，并按照违约责任要求赔偿。

（三）合同的终止

1、有下列情形之一的，可终止本合同：

- （1）合同已经按照约定履行完结；
- （2）甲乙双方协商解除合同；
- （3）一方依据法定或约定原因解除合同。

2、甲乙双方无正当理由单方面提前终止合同，则应向对方支付本合同年度费用百分之三的违约金。

第七条 违约责任

1、除本合同规定的合同终止情形外，甲乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任，应向对方支付本合同年度费用百分之三的违约金。造成损失的，解约方应当承担相应的赔偿责任。

2、乙方服务人员在岗履行工作职责期间，非因甲方原因，发生自身人身伤害均由乙方负责处理并承担经济和道义上的责任，甲方不再承担任何责任。

3、乙方违反国家相关法规，与聘用人员发生纠纷、均由乙方负责调解与处理，甲方不承担责任。

4、甲方对服务内容检查不合格的，乙方应在约定时间内负责修

改、调整，直至达到甲方的要求。乙方拒不整改的，甲方有权终止本合同，并根据具体情况要求乙方支付本合同年度费用百分之三的违约金，造成甲方损失的，乙方应当予以赔偿。

5、乙方有其他违约行为，经甲方书面通知后，乙方应在该通知指定的期限内更正。

6、甲方违反本合同约定的，致使乙方的安保服务管理无法达管理目标的，乙方有权要求甲方在约定时间内解决，逾期未解决的，造成经济损失的，甲方按法律法规规定承担相应的责任。

7、甲方未按合同第一条第（三）条约定支付物业服务费用的，每逾期一日应向乙方支付委托期限内年度物业服务费用万分之一的违约金。

第八条 解决争议的方法

1、合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。

2、如从协商开始十天内仍不能解决，可以向海南仲裁委员会提请调解。

3、调解不成双方均有权向本合同履行地海口市人民法院提起诉讼。

第九条 不可抗力

1、如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

2、本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及其它双方商定的其他事件。



3、在不可抗力事件发生后，当事方三个工作日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽实际可能继续履行合

同义务，并积极寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

第十条 合同生效




本合同自双方签字及盖章之日起生效，一式伍份，甲、乙双方各执贰份，招标代理机构壹份，招标代理机构负责报政府采购主管部门备案。

甲方（盖公章）：海口市秀峰实验学校
法定（或授权）代表人：
签订日期：2024年3月29日

乙方（盖公章）：海南知行远物业服务有限公司
法定（或授权）代表人：
签订日期：2024年3月29日

乙方收款账号信息如下：

账户名：海南知行远物业服务有限公司
开户行：海南银行股份有限公司总行营业部
账号：6003 1213 00022

招标代理机构：海南政通招投标有限公司（盖章）
经办人：
签订日期：2024年3月29日

成交通知书

项目编号：HNZT2024-063

海南知行远物业服务有限公司：

贵方于2024年03月25日参加校园物业管理服务（项目编号：HNZT2024-063）的投标，经评委会全体成员评定和媒体公示，确定贵方为本项目的成交人，现将成交结果通知如下：

采购单位：海口市秀峰实验学校

项目名称：校园物业管理服务

项目编号：HNZT2024-063

标段：本项目

成交人：海南知行远物业服务有限公司

成交金额：¥927480.00（玖拾贰万柒仟肆佰捌拾元整）

请于成交通知书下发之日起30日内，持本通知书，与采购单位签订采购合同。并请于合同签订后2个工作日内，送至本招标公司签名盖章。

海南政通招投标有限公司

2024年03月25日

