

# 政府采购合同

## (服务类)

### 第一部分 合同书

项目名称：闲林东路幼儿园物业管理服务采购项目

甲方：杭州市余杭区人民政府闲林街道办事处

乙方：浙江巨诚安保服务有限公司

签订地：闲林街道

签订日期：2024年12月1日





1.2.5.2 货物数量： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

1.2.5.3 货物质量： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

### 1.3 价款

本项目服务期 24 个月，合同一年一签。第一年合同服务期自 2024 年 12 月 1 日至 2025 年 11 月 30 日，合同价为：¥570000 元（大写：伍拾柒万元人民币）。合同期满，若甲方要求，乙方应根据甲方的要求延续提供 1-2 个月的服务，费用标准按本合同规定执行。本合同价款包含乙方完成本项目招标要求的保洁服务、绿化服务、设施设备维护、应急管理以及采购人交办的其他工作所产生的所有费用，包括但不限于人员工资（含加班工资）、奖金、福利等以及人员服装费、设备维护费、设备使用费、维修配件费、保洁工具耗材费、管理费、税费等，甲方不再支付其他费用。合同期内如遇工作人员的最低工资调整等其他因素，产生的费用由乙方承担，甲方不追加因用工成本增加产生的费用。

分项价格：

序号	分项说明	分项价格	备注
1	人员薪资	334400	9 人
2	福利、保险、服装	17000	9 人
3	保洁耗材	14400	一年费用
4	消防维保	30000	一年费用
5	电梯维保	10000	一年费用
6	四害消杀	12000	一年费用
7	空调维保	15000	一年费用
8	零星维修	30000	一年费用
9	绿植租赁	20000	一年费用
10	强电维保	15000	一年费用
11	弱电维保	20000	一年费用
12	税	34200	合同额 6%
13	管理费	18000	
合计		570000	

#### 1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 甲方应严格履行合同，及时组织验收，验收合格后及时将合同款支付完毕。对于满足合同约定支付条件的，甲方自收到发票后30个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户，有条件的甲方可以即时支付。甲方不得以机构变动、人员更替、政策调整、单位放假等为由延迟付款。

1.4.2 甲方无故迟延支付乙方款项的，向乙方支付逾期利息。双方可以在合同专用条款中约定逾期利率，约定利率不得低于合同订立时1年期贷款市场报价利率；未作约定的，按照每日利率万分之五支付逾期利息。

1.4.4 资金支付的方式、时间和条件详见合同专用条款。

1.4.5 对于满足合同约定的采购资金支付条件的，乙方可通过政采云平台提起在线支付申请、查询支付结果，路径为政采云-我的工作台-合同管理-支付管理。对于乙方提起在线支付申请的，甲方应当按规定做好审核并完成支付。

#### 1.5 履行期限、地点和方式

1.5.1 履行期限：本项目服务期24个月，合同一年一签。第一年合同服务期自2024年12月1日至2025年11月30日。合同期满，若甲方要求，乙方应根据甲方的要求延续提供1-2个月的服务，费用标准按本合同规定执行。第一年合同服务期满考核通过且经甲方班子会议通过同意续签的，双方重新签订新的合同。如乙方考核不合格的，双方不再续签；

1.5.2 履行地点：按照招标文件要求；

1.5.3 履行方式：本合同约定及招标文件规定。

#### 1.6 违约责任

1.6.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的 $\frac{\quad}{\quad}\%$ 计算，最高限额为本合同价的 $\frac{\quad}{\quad}\%$ ；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.6.2 除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要

求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的      % 计算，最高限额为本合同价的      %；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

1.6.3 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.6.4 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.5 除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.6 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约；

1.6.7 违约责任 合同专用条款 另有约定的，从其约定。

## 1.7 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择以下第 二 条款规定的方式解决：

1.7.1 将争议提交 合同专用条款 仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

1.7.2 向余杭区人民法院起诉。

## 1.8 合同生效

本合同自双方当事人盖章或者签字时生效。

甲方：

统一社会信用代码：

住所：

法定代表人或授权代表（签字）：

联系人：

约定送达地址：

邮政编码：

电话：

传真：

电子邮箱：

开户银行：

开户名称：

开户账号：

乙方：浙江巨诚安保服务有限公司

统一社会信用代码：91330110MA2KF9AD54

住所：浙江省杭州市余杭区黄湖镇琴湖碧园商铺  
16-6(205室)

法定代表人或授权代表（签字）：

联系人：张春燕

约定送达地址：

邮政编码：311110

电话：15558088293

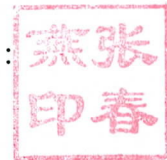
传真：

电子邮箱：

开户银行：浙江杭州余杭农村商业银行股份有限公  
司黄湖支行

开户名称：浙江巨诚安保服务有限公司

开户账号：201000291468126



## 第二部分 合同一般条款

### 2.1 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指采购人和中标供应商签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指根据合同约定，中标供应商在完全履行合同义务后，采购人应支付给中标供应商的价格。

2.1.3 “服务”系指中标供应商根据合同约定应向采购人履行的除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括采购人自身需要的服务和向社会公众提供的公共服务。

2.1.4 “甲方”系指与中标供应商签署合同的采购人；采购人委托采购代理机构代表其与乙方签订合同的，采购人的授权委托书作为合同附件。

2.1.5 “乙方”系指根据合同约定提供服务的中标供应商；两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

2.1.6 “现场”系指合同约定提供服务的地点。

### 2.2 技术规范

服务所应遵守的技术规范应与招标文件规定的技术规范和技术规范附件（如果有的话）及其技术规范偏差表（如果被甲方接受的话）相一致；如果招标文件中没有技术规范的相应说明，那么应以国家有关部门最新颁布的相应标准和规范为准。

### 2.3 知识产权

2.3.1 乙方应保证其提供的服务不受任何第三方提出的侵犯其著作权、商标权、专利权等知识产权方面的起诉；如果任何第三方提出侵权指控，那么乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿；

2.3.2 合同涉及技术成果的归属和收益的分成办法的，详见合同专用条款。

### 2.4 履约检查和问题反馈

---

2.4.1 甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定提供服务进行履约检查，以确保乙方所提供的服务能够依约满足甲方之项目需求，但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作，乙方应予积极配合；

2.4.2 合同履行期间，甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方，双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

## 2.5 技术资料和保密义务

2.5.1 乙方有权依据合同约定和项目需要，向甲方了解有关情况，调阅有关资料等，甲方应予积极配合；

2.5.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等；

2.5.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意，任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料，包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等，并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

## 2.6 质量保证

2.6.1 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系，并提供相关内部规章制度给甲方，以便甲方进行监督检查；

2.6.2 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求，并应接受甲方的监督检查。

## 2.7 延迟履行

在合同履行过程中，如果乙方遇到不能按时提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、预期延误时间通知甲方；甲方收到乙方通知后，认为其理由正当的，可以书面形式酌情同意乙方可以延长履行的具体时间。

## 2.8 合同变更

合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当以书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。



## 2.9 合同转让和分包

合同的权利义务依法不得转让，但经甲方同意，乙方可以依法采取分包方式履行合同，即：依法可以将合同项下的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成，接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包，且乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包供应商就分包项目向甲方承担连带责任。

## 2.10 不可抗力

2.10.1 如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间；

2.10.2 因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同；

2.10.3 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在合同专用条款约定时间内以书面形式变更合同；

2.10.4 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在合同专用条款约定时间内以书面形式通知对方当事人，并在合同专用条款约定时间内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

## 2.11 税费

与合同有关的一切税费，均按照中华人民共和国法律的相关规定缴纳。

## 2.12 乙方破产

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

## 2.13 合同中止、终止

2.13.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.13.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

## 2.14 检验和验收

2.14.1 乙方按照合同专用条款的约定，定期提交服务报告，甲方按照合同专用条款的约定进行定期验收；

2.14.2 合同期满或者履行完毕后，甲方有权组织（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）对乙方履约的验收，即：按照合同约定的标准，组织对乙方履约情况的验收，并出具验收书；向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象参与并出具意见，验收结果应当向社会公告；

2.14.3 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力详见合同专用条款。

## 2.15 通知和送达

2.15.1 任何一方因履行合同而以合同第一部分尾部所列明的传真或电子邮件发出的所有通知、文件、材料，均视为已向对方当事人送达；任何一方变更上述送达方式或者地址的，应于3个工作日内书面通知对方当事人，在对方当事人收到有关变更通知之前，变更前的约定送达方式或者地址仍视为有效。

2.15.2 以当面交付方式送达的，交付之时视为送达；以电子邮件方式送达的，发出电子邮件之时视为送达；以传真方式送达的，发出传真之时视为送达；以邮寄方式送达的，邮件挂号寄出或者交邮之日之次日视为送达。

## 2.16 合同使用的文字和适用的法律

2.16.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.16.2 合同适用中华人民共和国法律。

## 2.17 履约保证金

2.17.1 招标文件要求乙方提交履约保证金的，乙方应按合同专用条款约定的方式，以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式，提交不超过合同金额1%的履约保证金；鼓励和支持乙方以银行、保险公司出具的保函形式提供履约保证，乙方以银行、保险公司出具保函形式提交履约保证金的，甲方不得拒收。

2.17.2 甲方在项目验收结束后及时退还履约保证金。甲方在项目通过验收之日起合同专用条款个工作日内将履约保证金退还乙方，逾期退还的，乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延退还一日的应退还而未退还金额的\_\_/%计算，最高限额为本合同

---

履约保证金的     %;

2.17.3 如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，那么甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利。

2.17.4 甲方在乙方履行完合同约定义务事项后及时退还，延迟退还的，应当按照合同约定和法律规定承担相应的赔偿责任。

2.18 对于因甲方原因导致变更、中止或者终止政府采购合同的，甲方应当依照合同约定对供应商受到的损失予以赔偿或者补偿。

#### 2.19 合同份数

合同份数按合同专用条款规定，每份均具有同等法律效力。

### 第三部分 合同专用条款

本部分是对前两部分的补充和修改，如果前两部分和本部分的约定不一致，应以本部分的约定为准。

#### 1、项目概况

本项目物业服务地点位于闲林东路幼儿园，具体情况如下：

闲林东路幼儿园位于闲林街道云睦街 455 号，园区占地面积 12756 m<sup>2</sup>，建筑面积约 15790.03 m<sup>2</sup>，地下室面积约 4367.66 m<sup>2</sup>，绿化面积约 3826.8 m<sup>2</sup>；楼宇主要为教学楼 4 幢（总高三层），综合楼 1 幢（总高三层），消控室 1 间，保安室 1 间，配电房 8 间（其中地下车库有一间高配房），仓库若干间等；学校有普通教室 24 间，专用教室 9 间，办公室 4 间，会议室及多功能厅共计 2 间，在校师生约 670 人；园区实现校园无线网络覆盖、校园广播覆盖；吸顶空调机 76 台，挂式空调 5 台，风管机 7 台；食堂货梯 1 台。

#### 3.1 物业用具、耗材的使用

3.1.1 甲方免费提供管理的办公场地，但办公用品（指办公桌、电脑、打印机、对讲机、文件柜等自身使用的等办公用品）由乙方自行解决。

3.1.2 所有清洁、绿化、水电、弱电等服务工具均由乙方提供，甲方不再支付其他费用。

#### 3.2 费用结算方式

乙方进场服务并通过甲方考核后，甲方凭乙方开具的正规发票和甲方认可的各项记录复印件，在签订协议后，执行先服务后付费的结算方式，服务费用每三个月结算支付一次。乙方三个月服务期满，经甲方考核后，根据甲方考核结果开具相应的发票。甲方收到乙方发票后予以支付。

因支付上述费用须考核和报财政审批，具体考核、审批付款流程和时间按甲方规定执行，考核、审批时间不计入付款时间。

甲方迟延支付乙方款项的，无需向乙方支付逾期利息。

本合同签订后 5 个工作日内，乙方应向甲方支付合同总价 1% 的履约保证金，作为乙方认真履行本合同条款的保证，甲方在项目验收结束后及时退还履约保证金。

如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，那么甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保

证金的违约责任的权利。

### 3.3 物业管理服务质量要求

3.3.1 乙方须按下列约定，实现目标管理，整体要求保证服务质量，学校安全为第一，具体工作内容由学校进行分配，除下列几点之外，如甲乙双方或学校认为需要进一步细化的，可以通过附件形式进行进一步明确。

3.3.2 环境卫生：乙方根据园区的不同分布和采购需求每日需安排一定保洁人员进行清理，对保洁区域进行全面清理外，保洁人员在工作时间内清理垃圾，尘土，保持环境的整洁，乙方保证保洁人员工作规范，作风优良。

3.3.3 设备运行：设备良好，运行正常，定期保养，专人维护，无破损。

3.3.4 绿化的修剪、养护：保证每月对范围内养护情况全面检查一次，并按月向甲方报告。并保证随时发现问题，随时解决，除非确实存在不能克服的特殊情形，应向甲方做出说明并协商解决。

3.3.5 急修：应立即到位，确保在最短时间内予以修复，除不能克服的特殊情况乙方可以征得甲方同意后延迟外，应在 8 小时内内修复。

3.3.6 日常维修：接到报修，1 个小时内响应；如遇突发情况，需 24 小时待命，维修人员需随叫随到，及时维修，一般性水电等维修问题保证在 24 小时内修复。

3.3.7 甲方工作人员可组织进行对乙方服务的综合考评。

3.3.8 附件要求的物业管理服务内容。

3.3.9 甲方要求的其他内容。

### 3.4 经营制约

3.4.1 未经甲方同意，乙方无权在承包区域中从事任何广告活动或类似宣传，甲方有权依照广告法和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并接受处罚；但甲方在该区域发布的广告宣传保证不致影响乙方的正常工作。

3.4.2 乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

### 3.5 乙方对甲方作出如下承诺

3.5.1 不得以任何形式转租、转让、抵押承包区域，在承包区域只从事甲方认可的服务工作。

3.5.2 乙方应允许甲方或其授权的人员对承包区域内各项服务质量进行检查。

3.5.3 在承包区域的各项服务，其工作时间必须满足甲方的工作要求，包括星期天及公众假期。如遇特殊情况，甲方可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时工作。

3.5.4 乙方必须聘请(或指定)一位经理(负责人)，全权代表乙方与甲方保持密切联系并保证承包区域服务工作。

3.5.5 在承包期间，乙方所有人员仅与乙方建立劳动关系，且所有人员使用须符合《劳动合同法》的有关规定。乙方人员发生任何事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责，相关费用乙方自行承担，以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束。

3.5.6 乙方必须出具或办妥法律及甲方规定的与承包区域经营业务有关的执照和许可证，方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定。乙方自行缴纳有关税费。

3.5.7 乙方必须确保为甲方提供优质、高效的专业服务，并根据甲方要求改变不满意的服务状况。接受有关部门监督与检查。同时，乙方自觉参加甲方认为有助提高甲方形象的宣传活动中。

3.5.8 在承包期内乙方应保证承包区域内的设施、设备良好的运营状况和环境状况，并接受甲方或其授权人员的检查，对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况，损失费全部由乙方承担。

3.5.9 乙方在承包区域因作业所需增加机械、电力设备及设施应征得甲方同意，并聘请有资格的承造商进行安装、保养并将施工安装保养记录手册和图，交由甲方备案。

#### 3.5.10 禁止事项

3.5.10.1 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付费用或赠送实物，违者将终止合同。乙方人员也不得以任何形式向甲方相关人员索取小费或钱物等。

3.5.10.2 不得在承包区域住宿或从事非法活动，也不得从事有损甲方利益的活动，同时不允许在承包区域对甲方经营活动进行滋扰性的行为。

3.5.10.3 除经甲方批准进行必要的维修工程外，乙方不得损毁承包区域原有的设施和装潢，不得更改已铺设的电缆、电线等电力装置。同时，也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备，以免无线电受干扰。

### 3.5.11 保险

#### 3.5.11.1 第三者责任保险

乙方在派驻员工前，必须提前给每位员工购买雇主责任险，并将保单复印件交至学校存档。

#### 3.5.11.2 员工人身意外

在承包期内，乙方所有人员的安全由乙方自行全权负责，如有员工在工作期间或上下班途中遭遇人身意外伤害等情况，所产生的一切责任、损失及费用由乙方自行承担，与甲方及学校无关。

### 3.6 甲方对乙方作出如下承诺

3.6.1 甲方在职权范围内保证乙方的正常经营不受干扰。

3.6.2 保证乙方的员工按规定正常进入承包区域开展服务工作。

### 3.7 乙方的人员配置

#### 3.7.1 乙方的人员配置

3.7.1.1 乙方根据投标文件安排物业服务人员。

3.7.1.2 乙方长期安排工作人员定期到校区进行作业。有高压配电房的校园需要配备高压电持证作业人员。

3.7.1.3 乙方必须采取措施，确保乙方人员稳定，特别是骨干人员。骨干人员变动须经甲方同意，其他人员变动须甲方备案。

3.7.1.4 乙方项目总负责人及部门负责人须及时与甲方沟通，第一时间报告重大、紧急事件。

3.7.1.5 以上为物业服务日常基本人员需求，幼儿园如有其他服务人员需求，乙方按照附件 1 标准提供。

#### 3.7.2 物业人员要求：

3.7.2.1 所有相关人员要求政治上可靠，身体素质好，无不良行为记录。

3.7.2.2 为提高物业管理水平，所有物业管理人员还需进行相关的培训。

3.7.2.3 水电维修工等特殊工种需持证上岗。

3.7.2.4 物业人员用餐由乙方自行解决并承担费用。

3.7.2.5 物业人员必须持有有效的健康证明（符合托幼保健的相关规定），相关证件交幼儿园备案。安排人员必须有道德、有责任心，不得指派具有性侵害、虐待、拐卖、暴力伤害等违法犯

罪记录的人员提供服务。

### 3.8 违约责任

3.8.1 乙方提供的服务不符合本合同约定或甲方要求的（包括但不限于满意度测评），甲方有权视情节轻重程度对乙方处以 100-10000 元的违约金；乙方怠于或拒绝整改的，甲方有权双倍扣罚，或者单方终止本合同。

3.8.2 服务期内，乙方超过两次考核不达标，或未经甲方同意，乙方擅自转包、分包的，甲方有权单方终止本合同。

3.8.3 服务期内，因甲方原因导致本合同终止的，甲方应按乙方实际完成的工作量支付相应的费用；因乙方原因导致本合同终止的，未结费用不予结算，同时乙方应返还甲方已支付的费用，同时乙方应向甲方支付本合同总价款 20%的违约金，给甲方造成损失超过违约金的，乙方照实赔偿。

3.8.4 合同终止后，乙方应按甲方要求及时腾空撤离，并与新进场单位做好相应交接工作；乙方怠于或拒绝腾空撤离、工作交接的，甲方有权自行处理乙方遗留物品，并暂停结算剩余费用，因此造成的损失等费用均由乙方承担。

### 3.9 其他相关要求

3.9.1 根据本项目物业使用特点，提出合理的物业管理服务理念、服务定位和服务目标。

3.9.2 针对本项目有比较完善的组织架构、主要管理流程（包括：运作流程图、信息反馈及处理运作流程图、投诉处理运作流程图、紧急情况处理运作流程图）、主要管理机制（包括：激励机制、监督机制、约束机制）。

3.9.3 有完善的物业管理制度，包括：考勤管理制度、财务管理制度、接待投诉制度、培训学习制度、监督考核制度、档案管理制度、各项工作制度等，体现标准化服务水平。

3.9.4 针对本项目的员工培训方案，包括：培训目的、培训内容、培训时间、培训地点、培训者、培训对象、培训方式等。

3.9.5 本项目投入设施设备等情况

3.9.5.1 乙方投入本项目的设备：吸尘机 3 台、割草机 1 台、高压水枪 3 台等绿化修剪养护配套工具等。

3.9.5.2 乙方应提供保洁日常工具、厕纸、擦手纸、洗手液等耗材，配备防爆、防汛物资、工



程维护部物料及器材消耗。

### 3.10 工作考核

乙方同意合同经费的 10%作为考核费用，用于物业管理服务考核。各幼儿园每月对物业服务进行满意度测评，根据测评结果中幼儿园对服务内容（人员）不满意程度扣除 1000-5000 元，测评结果中幼儿园对服务内容（人员）十分认可程度视情况奖励 1000-5000 元。每月测评最终结果丙等及不合格将视情况扣除 1000-3000 元。本次物业管理服务到期后，根据满意度测评考核结果一次性支付最终考核奖励。

### 3.10 诉讼

双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向甲方所在地法院起诉。

### 3.11 合同生效及其他

3.11.1 本合同经甲乙双方法定代表人或其委托人签字盖章后生效。

3.11.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》有关条文执行。

3.11.3 本合同一式六份，具有同等法律效力，甲乙双方各执三份。

# 附件 1：物业管理服务内容

## （一）保洁服务

1. 服务内容及范围：负责行政楼、会议室、报告厅、图书馆、运动馆等公共区域和室外广场、操场、绿化带、道路、停车场（库）、“门前三包”等公共区域的清洁卫生、垃圾清运和消杀灭害等。实行不间断保洁，走廊等人流量大的区域全面保洁要求每天不少于 3 次，卫生间保洁要求每节课不少于 1 次，行政楼副校级以上办公室、报告厅等区域保洁要求每天不少于 1 次。

### 2. 服务基本要求：

- （1）根据保洁区域的不同，对所使用的清洁工具，应标记不同标识或颜色加以区分。
- （2）遇雨、雪、台风等特殊天气时应及时清扫道路，并在通道、台阶、出入口处放置警示标志，铺设防滑垫。
- （3）开展 2 米或 2 米以上高空保洁作业时，应采取安全防护措施。
- （4）定期对公共场所和周围环境进行预防性卫生消杀，适时投放消杀药物和设施。
- （5）定期采取综合措施消灭“四害”，达到基本无鼠、无蟑螂、无苍蝇和无蚊虫。
- （6）每学期开学前和放假后对校园内公共区域及相关附属设施设备开展一次全面消杀。

### 3. 服务质量标准：

（1）室内公共区域的地面、墙面、楼梯、扶手、大厅、玻璃、门及门窗框、天花板、栏杆、走廊等整洁干净，无垃圾、无积灰、无污渍、无手印。

（2）室内卫生间、茶水间清洁，无垃圾、无污渍、无积水、无异味、无堆积杂物，洁具、台面、镜面光洁无水迹，电器设施外观清洁，物品摆放有序。室内卫生间符合“美丽厕所”标准。

（3）室外广场、操场、绿化带、道路、停车场（库）、屋面、“门前三包”等公共区域的地面干净，无杂物、无积水、无淤泥、无污垢。

（4）外墙应保持清洁，无明显污迹。

(5) 定期对喷泉、景观、照明灯设施设备进行清洁，确保表面干净无污渍。

(6) 垃圾、废弃物按分类要求及时收集、日产日清，化粪池及时清掏，垃圾箱（房）外侧表面清洁、内侧无残留物、无异味。

(7) 垃圾应按照可回收物、有害垃圾、易腐垃圾和其他垃圾进行分类，对应垃圾桶颜色分别为蓝色、红色、绿色和灰色。

## （二）绿化服务

### 1. 服务内容及室内绿化摆放标准：

(1) 负责校园内树木、花草、绿地、操场草皮等绿化日常养护和管理。

(2) 负责行政楼门厅、走廊、办公室等区域花木摆放、养护和管理等。

(3) 室内绿化摆放标准：建议正校级办公室一大两小，副校级办公室一大一小，一般中层及教师办公桌不少于每桌一小盆。大厅每 20 平米摆放绿植数不少于 4 盆；走廊每隔 5 米摆放绿植至少一盆。

(4) 每种规格占据比例为：大盆 30%，中盆 60%，小盆 10%。

(5) 尺寸标准：大盆高度 1.5 米-1.8 米；中盆高度 0.5 米-1.5 米；小盆高度 0.2 米-0.5 米。

### 2. 服务质量标准：

(1) 室内外绿化养护期内各类绿植应 100% 存活。

(2) 根据季节和气候状况，进行浇灌、施肥、修剪和松土等养护。

(3) 应选择观赏性强、观赏期长、方便管理的鲜活植物摆放室内，植株长势良好，无残枝、无黄叶、无积尘，花朵饱满、无萎焉，托盘内无积水。

(4) 室外乔木丰满健壮、生长良好，灌木枝叶紧密圆整，无脱节、无枯枝。草坪生长整齐，清洁美观，修剪高度一致，覆盖率高。花卉色彩鲜艳，摆放造型新颖，无杂草、无枯死。在大门口等显著位置设置一定数量的花境，每年更换花卉不少于四次，确保美观统一。

(5) 雨、雪、台风等特殊天气前，应派专人巡查，及时加固、支撑、修剪高大乔木，

排除安全隐患。

(6) 定期检查病虫害情况，病虫害防治率 100%，危害率低于 5%。

(7) 对失去观赏价值或严重病虫害的植物及时给予调换。

### (三) 设施设备维护

1. 服务内容：负责校园内给排水系统、供配电系统、空调通风系统、智能弱电系统、消防监控系统、电梯等设施设备的日常维修、维护、保养，做好房屋的日常维护。800 元以下单个配件更换费用包含在物业外包费用内。

#### 2. 服务质量标准：

(1) 房屋地面、墙、台面、吊顶、门窗、楼梯、通风道、卫生洁具、大厅玻璃顶、外墙幕墙等完好，无霉变破损。

(2) 至少每周巡视一次高配房设备运行情况，由专业资质维保单位至少每 15 日进行一次维护保养，如实记录设备运行参数。定期对各类机房设备设施进行检查、维护、清洁，并做好记录。

(3) 确保各类照明灯具、应急照明系统、供用电设备设施（包括配电箱、桥架、井道、开关、插座等）运行正常。

(4) 每日检查污水泵、排水泵、生活水泵、阀门、管道、仪表等，确保给排水系统正常运行，无“跑”、“冒”、“滴”、“漏”现象。

(5) 定期对水泵、管道进行养护，每年对水箱进行全面清洗至少 2 次，并提供水质检测报告。

(6) 油烟机、净化器及其管道每学期全面清洗 1 次，每季度对净化器清洗至少 1 次

(6) 由专业人员定期对监控系统、门禁系统、多媒体系统、会议系统等智能弱电设备进行巡查，定期清理设备机柜、控制箱、交换机等外表吸附的灰尘和絮状物。

(7) 电梯应由专业资质维保单位至少每 15 日进行一次清洁、润滑、调整和检查，建立每台电梯的台账档案，日常维护和应急维修应及时记录。每年经有资质的检测机构检验合格，在《安全使用许可证》有效期内安全运行。

(8)应配置持有特种设备作业人员证的电梯安全管理人员，对电梯保养、运行进行监督管理。

(9)消防设施设备应由专业资质维保单位至少每15日进行一次维护保养，建立台账并记录在案。消防重点单位每年应经有资质的检测机构检验合格，并出具《建筑消防设施年度检测报告》。

(10)定期对空调通风系统进行检查、维护、清洁，测试运行控制和安全控制功能，记录运行参数，分析运行记录，确保空调系统正常运行。每年冬夏两次对空调通风系统进行全面的维护保养。

(11)确保校园(区)零星维修的及时性，一般修理在两小时内处理完毕，小修在半个工作日内处理完毕，其他大修项目自受理之日起3个工作日内处理完毕，确保零星维修合格率达到100%。工程维修人员必须持有效期内相应证件上岗。

(12)定期对包括热水器、空调等设施设备进行安全排查，消除安全隐患。

附件 2:

闲林街道公办幼儿园物业管理服务考核满意度测评表模板

(202x 年 x 月)

幼儿园: \_\_\_\_\_

评测时间: \_\_\_\_\_

评测人: \_\_\_\_\_

综合评价:  甲等  乙等  丙等  不合格

一、您认为该物业公司在本月的保洁服务工作情况如何?

1.非常满意      2.满意      3.不满意      4.非常不满意

二、您认为该物业公司在本月的绿化服务工作情况如何?

1.非常满意      2.满意      3.不满意      4.非常不满意

三、您认为该物业公司在本月的设施设备维护服务工作情况如何?

1.非常满意      2.满意      3.不满意      4.非常不满意

四、您觉得该物业公司配合程度如何?

1.非常满意      2.满意      3.不满意      4.非常不满意

五、您对本月该物业服务满意或不满意之处 (该项内容将直接影响考核评判):