

物业管理服务合同

甲方：中共绍兴市委党校

乙方：深圳市天健城市服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方公开招标确定乙方对中共绍兴市委党校提供物业管理服务事宜，根据甲方物业招标需求相关条款，订立本合同。

第一章 基本情况

第一条 物业基本情况

物业名称：中共绍兴市委党校物业服务项目

项目概况：校园占地面积 102000 平方米，建筑面积 64000 平方米。

第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

1. 安防服务

(1) 保安员素质及数量要求：男，形象礼仪好，身体健康，统一着装，佩带胸牌，均须持保安证上岗；配置人数不少于 10 名，其中保安主管 1 名，保安主管应具备相关业务能力，从事相关管理岗位 3 年以上；保安形象岗 1 名（身高 1.75m 以上，年龄 35 周岁以下）；消控室值班人员 2 名，持中级（四级）及以上等级证书；消防安全管理员 1 人（持中级及以上消防工程师证上岗）。要求配置形象岗亭与巡逻车（载人不少于 4 人）。

(2) 服务内容：a. 门岗及来客来车登记；b. 24 小时监控值班；c. 按规定线路巡逻检查；d. 维护车辆行驶、停泊秩序；e. 消防安全管理、24 小时消控值班、消防设施检查、消防培训演练、应急消防处置；f. 报刊、信件收发；g. 搬运工作；h. 其它临时性任务。

2. 保洁服务

(1) 保洁员素质及数量要求：女，身体健康；统一着装，佩带胸牌，仪容仪表整洁端庄；保洁人数不少于 16 名，其中配专职保洁主管 1 名，有从事相关保洁管理经验 3 年以上。要求配置自动洗地机 1 台、自动扫地车 1 台、吸尘器 1 台，且至少 2 名保洁员工会熟练操作扫地车等保洁设备。



(2) 服务内容: a.教学会议等场所卫生保洁, 包括教室、会议室、报告厅、文体楼、体育馆等场所; b.楼宇内的公共区域, 包括大厅、走廊、楼梯、洗手间、停车场等; c.室内外墙面、门窗及屋顶、车棚、雨棚玻璃清洁; d.室外场地、道路、绿化带清洁; e.员工宿舍楼、专家楼的公共区域卫生; f.排污管道疏浚; g.按爱国卫生标准对窨井、垃圾收集点等重点部位进行四害等病虫害消杀; h.假山水池(清白泉)底部定期清洁; i.生活垃圾按标准分类并完成清运; j.办公室、接待室、休息间零星打扫; k.洗车场日常管理与清洁保障。

3.维修服务

(1) 维修人员数量及要求: 男, 身体健康, 统一着装, 佩带胸牌; 维修人员不少于7名, 其中配维修主管1名, 须具备电工高级技师或中级及以上电气工程师职称, 并有3年以上从事维修主管的工作经验; 配安全主管1名, 须持有人社部门颁发的建(构)筑物消防员证书或消防设施操作员证书, 或持有市场监督管理部门颁发的安全管理和作业人员证(特种设备安全管理), 负责设施设备(含电梯、空调、消防、特种设备等)的专职管理。团队内80%的员工须持电工证上岗(其中2名持高压电工证), 团队内应配有1名擅长管道维修人员, 1名擅长泥工粉刷维修人员, 1名弱电技术维修人员。团队应具备一定的维修能力, 能承担DN100以内的水管维修、地砖瓷砖修补、墙面粉刷、吊顶石膏板修复、10平方以下的电线改造、电焊气焊氩弧焊等业务。

(2) 服务内容: a.房屋建筑本体共用部位的日常维修、养护和管理, 包括楼盖、屋顶、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等。b.房屋建筑本体共用设施、设备的运行、管理和维修, 包括上下水管道、照明、空调系统、水泵、供配电系统、消防设施、电梯、锅炉、热交换器、淋浴房设备等。c.本物业围墙内市政公用设施和附属建筑物的维修、养护和管理, 包括道路、路灯、室外上下水管网、排污系统(含化粪池、隔油池、阴沟、窨井)、消防泵房、污水泵房、垃圾房、停车场等。d.校内各类弱电智能化设备的维护、维修与现场保障, 联系对接第三方维保公司, 包括: 1) 投影仪、功放、电子大屏、音响、广播等教学会议系统; 2) 道闸、视频监控等安保系统; 3) 电脑、打印机、显示器、电话等办公系统; 4) 报告厅幕布、灯光、调音台等舞美系统。e.联系对接第三方维保公司, 包括电梯、空调、消防、开水机、锅炉、热交换器等维保公司的报修、跟

修。f.本物业管理范围内的各类设施设备的日常、周常、月度巡查工作。g.乙方应定期对排污系统进行清理，化粪池与隔油池清理费用由乙方承担。h.乙方对于本物业管理范围内无法承担维修的项目，须提交书面材料经甲方同意。

4.教室管理与会议服务

(1) 服务人员数量及要求：服务人员不少于6名，其中设专职主管1名，女性，18-40周岁，身高160cm以上，体貌端庄气质佳，具备熟练的电脑办公、视频影音、多媒体、音响设备、投影仪器、电子屏幕等设备的操作技能，统一着装，佩戴胸牌，微笑服务，举止文明。其中主管应从事会议或教室管理服务经验3年以上。

(2) 服务内容：a.教室、会议室、报告厅、知行馆等场所的布置、会务保障、茶水服务；b.教学设备（电脑、激光笔、投影仪等）的基本操作与管理；c.教室场所内各类设施设备维护检查管理；d.报告厅、多媒体教室内的功放、投影仪、电子大屏幕等设备的基本操作与管理；e.礼仪服务；f.其他教学会议相关服务工作。

5.其他管理与服务设置及要求

(1) 需配备项目负责人1名，具有本科及以上学历；持有应急管理部门颁发或监制的特种作业操作证（低压电工作业）持有公安部门或人社部门颁发的保安员三级及以上证书。

(2) 物业团队整体年龄学历结构合理，45周岁以下员工超过总人数30%，高中文化及以上学历员工超过总人数20%。素质达标且工作表现良好的员工，若年龄等未达要求，须经甲方同意后上岗。

(3) 需严格执行校方节能降耗规定，完成节能降耗各项任务指标，减少各种能耗开支。

(4) 需高度配合校方开展生活垃圾分类工作，完成垃圾分类工作各项考核指标，确保生活垃圾分类工作有效实施。

(5) 需提供的各类工具及设备须能保证有效运行，管理与服务所需的各类服装、工具、部分材料一律由乙方自行负责。

(6) 维修耗材由甲方提供，500元以内的维修材料可根据甲方需求由乙方代买，甲方按年度向乙方结算支付材料费用。

(7) 本项目产生的生活垃圾清运费和生活垃圾处置费，需由乙方承担。

(8) 校园产生的零星建筑垃圾需由乙方负责清运。

(9) 需定期对排污系统进行清理，化粪池与隔油池清理费用，由乙方承担。

(10) 需设立物业激励金6万元/年（按21个月计算，合计10.5万元），主要用于激励劳动强度较高的会务、保洁、搬运、维修工作或在安全节能等工作中有突出贡献的员工。《激励金使用管理办法》由甲方制定解释，发放对象由甲方每月提供书面发放方案，乙方不得不发或扣发。

第三章 双方的权利和义务

第三条 甲方的权利和义务

1.若乙方将服务进行分包、转包，甲方有权中止合同。

2.每月物业费的30%作为月度考核奖。甲方按照《物业服务质量考核办法》（附件1）组成考核小组对乙方的月度物业服务质量打分考核。月度考核达到90（含）分或90分以上的，考核奖给予全额发放；月度考核为80分（含）-89分（含），考核奖按实际分数的折扣率发放；月度考核分数达到70分（含）-79分（含），考核奖按7折发放；月度考核分数70分以下，考核奖不予发放，服务单位在服务期内发生责任事故或安全事故，视情况扣减物业费和履约保证金，造成损失的赔偿损失并追究相关责任。连续2个月考核分低于70分，党校有权单方面终止服务合同。

根据《物业服务质量考核办法》考核扣除的物业费可根据甲方意愿补充到校园激励金中，按照激励金相关使用办法进行发放。

3.代表和维护产权人、使用人的合法权益，审定乙方拟定的物业管理制度；

4.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况，发现事故或严重事件及时书面通知乙方限期整改；对乙方派遣的管理与服务人员不满意时，有权要求乙方给予更换（更换时间为一个月内，即从书面通知时间到更换人员到位时间一个月内）。

5.对交付管理的物业，应配备合格的消防器材、绿化标识牌、完善安防设施。

6.提供物业管理办公用房、材料仓库及员工值班宿舍。

7.负责制订与安排教室的使用计划、要求与标准，安排乙方派遣的管理服务人员开展各项服务工作。

8.负责核实各项维修计划、报修信息，即时安排乙方维修人员进行维修。

9.负责收集、整理、保管校园的全部工程图纸、档案、资料。

10.委托乙方对违反物业管理法规规定及物业使用人（含访客）公约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失等。

11.甲方不承担对乙方人员的人身、财产的保险保管义务。

12.甲方有权要求乙方赔偿因乙方管理失职或未及时发现重大水电资源浪费情况造成的经济损失。

13.法律法规规定由甲方承担的其他责任。

第四条 乙方的权利和义务

1.根据有关法律、法规及本合同的规定，制订该物业管理涉及的各类工作预案和各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理活动，但不得损害甲方及所有使用人的合法权益，获取不当利益。

2.不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，未经甲方允许不得将专项业务承包给个人和单位。

3.合同服务期间乙方员工调整或人事变动必须向甲方提前报备。

4.按工商和税务部门要求，在绍兴设立分支机构（非法人企业分公司），由其开具发票和收取管理服务费用。

5.接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和使用人的监督、考核、奖罚。

6.接收到甲方提出的书面整改（含人员更换）通知后，按规定时间与要求完成整改。

7.结合甲方实际情况制订规范严格的劳动纪律，要求所属员工严格遵守。

8.本合同终止时，乙方须向甲方移交甲方原始提供的全部资料和设施、工具（易损工具与物品除外），若有损坏或缺失，则照价赔偿。

9.乙方不承担对物业使用人（含访客）的人身、财产的保管保险义务（另有专门合同规定除外）。因乙方原因造成本物业管理范围内（指大楼内）的大件固定资产（指办公家私、台式电脑、电视、复印机、空调等大件物品）失窃或损坏，乙方应承担赔偿责任。

10.乙方应加强所属员工队伍建设，公司内部纠纷事件导致所有后果由乙方自行承担，如对甲方造成不良影响的，甲方有权追究乙方责任。

11.法律法规规定由乙方承担的其他责任。

第四章 物业管理服务质量

第五条 物业管理服务质量约定

1.按照《物业服务质量考核办法》(见附件)的要求,实施本物业管理,保证服务质量。

2.员工持证上岗,着装统一,标识鲜明,礼仪规范,提供高规格的服务。

3.全面负责校园安全管理工作,包括供配电系统、特种设备(电梯、锅炉、压力容器)、消防系统等,全年治安、刑事案件发生率为0、消防设施完好率为100%、火灾发生率为0、电梯等设备事故发生率为0。

4.物业所涉开放场所墙、窗、地、顶洁净,教室、会议室准备及时、布置有序、清洁卫生,洗手间设施完好、无异味、无水迹污痕,物业内无虫害,使用人对物业管理满意率为95%以上。

5.做好校园能耗管理工作,设立专门的能源管理员,负责学校水电气抄表与统计工作,并及时发现统计数据异常,杜绝发生大规模水电气能耗浪费事件。节能降耗措施有力。

6.对物业使用人违反办公场所有关公约的行为,根据情节轻重,进行教育、规劝、警告、制止,或采取法律、法规允许的相应处理措施。

第五章 合同期限

第六条 本项目物业服务合同期自2024年4月1日起至2025年12月31日止。

第六章 合同费用

第七条 物业服务费年合同价格:人民币3588000元,金额大写:人民币叁佰伍拾捌万捌仟元整。合同总价包括物业日常管理服务费和物业员工激励金(合计10.5万元)两部分。

第八条 履约保证金

1.签订合同时,乙方按合同法规定向甲方缴纳履约保证金35880元(合同价的1%)。乙方可以以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具处的保函等非现金形式提交履约保证金。

2.履约保证金待履行合同完毕后20个工作日内予以退还(不计息)。

第九条 付款方式

1.按月支付：甲方按合同总价平均21个月支付，每月支付170857.14元，当月25日为结算日。

2.每月实际物业费根据月度考核结果支付（考核办法见附件）。

3.若合同期内甲方需要增加服务项目或服务深度，双方另行协商管理服务费用标准。

第七章 检查、考核

第十条 检查、考核

甲方督察组定时（每月月底）和不时（随机抽查）对物业管理服务工作进行检查与考核。同时甲方和乙方联合组成监事组，定期检查乙方的工作，传达甲方的意见建议，协调双方的关系，促进工作良性发展。

合同期内甲方对乙方的服务质量进行考核，按平时考核与年终考核相结合。若达不到甲方的考核标准，甲方对乙方提出限期整改，并有权给予相应罚款，限期整改仍达不到甲方的考核标准的，甲方有权终止合同，并由乙方承担相关损失。

第八章 违约责任

第十一条 乙方的管理服务达不到本合同的服务内容和质量标准，乙方赔偿由此给甲方和物业使用人造成的损失。

第十二条 以下情况乙方不承担责任：

- 1.因不可抗力导致物业管理服务中断或造成服务质量不达标。
- 2.乙方已履行本合同约定义务，非乙方管理责任造成损失的。

第九章 其他事项

第十三条 乙方须参照全国城市物业管理评分标准，制定和落实与本物业相对应的服务质量考核标准，实现目标管理。

第十四条 甲方若因服从上级决策，启动校舍重建或搬至他处过渡办学，甲乙双方协商解决物业服务范围与保障要求的变更。

第十五条 本合同终止不再续聘乙方时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于甲方所有的财物及时完整地移交给甲方；

第十六条 合同的附件及招标文件、答疑文件、投标文件、中标通知书为本合同的组成部分，具有同等法律效力。在本合同内未明确的事宜，而在招标文件、

招标答疑、投标文件、合同附件及相关服务承诺文件内已明确的，以明确的文件为准。

第十七条 甲乙双方对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第十八条 本合同载明的住所地即为双方寄送文件的地址(包括法律文书)，如发生变更的，应于变更后3日内书面告知对方，否则由变更方承担由此产生的不利后果。因拒收或无法送达而退回的，以邮局第一个邮戳所记载的日期视为送达日期。

第十九条 本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规及规章执行。

第二十条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方向物业所在地人民法院提起诉讼。

第二十一条 本合同一式陆份，甲、乙双方各叁份。

第二十二条 本合同经双方签章后生效。

附件：物业服务质量考核办法

甲方：(盖章)

代表人：

签订日期：



日

乙方：(盖章)

代表人：

签订日期：



年

月

日

附件

物业服务质量考核办法

第一条 为了实现校园管理的标准化、制度化、规范化、科学化,确保党校高效、安全、有序运行,圆满完成年度各项后勤服务工作目标,特制定本办法。

第二条 考核对象为负责党校保安服务、保洁服务、教学会议服务和设施设备运维的服务单位。

第三条 考核内容

由保安服务、保洁服务、教学会议服务、设施设备运维和员工管理等五个方面组成,实行100分考核制,其中保安服务占考核分的20%、保洁服务占考核分的15%、教学会议服务占考核分的30%,设施设备运维占考核分的20%,员工管理占考核分的15%。

第四条 考核依据

服务单位合同承诺所确定的各项具体工作目标作为考核主要依据。此外,双方在管理过程中(合同以外)协调一致的补充内容也可作为考核依据。

第六条 考核办法

采取定期检查考核的方式,每月对保安服务、保洁服务、教学会议服务、设施设备运维和员工管理进行检查评分,按分值比例计入考核总分。

考核总分=保安服务考核分*20%+保洁服务考核分*15%+教学会议服务考核分*30%+设施设备运维考核分*20%+人员管理考核分*15%

第七条 由于不可抗力或者其他客观因素造成某项工作不能完成的,由该相关单位提出理由及书面报告,交考核小组讨论确定。

第八条 每月物业费的30%作为月度考核奖。月度考核达到90(含)分或90分以上的,考核奖给予全额发放;月度考核为80分(含)-89分(含),考核奖按实际分数的折扣率发放;月度考核分数达到70分(含)-79分(含),考核奖按7折发放;月度考核分数70分以下,考核奖不予发放,服务单位在服务期内发生责任事故或安全事故,视情况扣减物业费和服务保证金,造成损失的赔偿损失并追究相关责任。连续2个月考核分低于70分,党校有权单方面终止服务合同。

第九条 服务单位工作人员在工作期间需遵守党校的有关制度规定,对于不遵守的人员,党校有权要求服务单位更换服务人员。

第十条 对于项目内员工缺岗情况,党校不定期组织检查,若发现未按合同要求配置员工数量,按照500元/人/次扣除当月物业管理费用。若情节严重,可视情况增加扣款数额。

第十一条 服务单位被有效投诉造成不良影响的,视情节轻重扣除部分月度考核奖。

第十二条 本办法由中共绍兴市委党校制定并负责解释,考核细则根据物业内容及要求另行制定。