

金华市体育运动学校物业管理服务合同

甲方：金华市体育运动学校（以下简称甲方）

乙方：金华市城开环境服务有限公司（以下简称乙方）

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规，并依据金华市体育运动学校物业管理服务项目公开招标的评标结果，双方在自愿、平等、协商一致的基础上订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业、绿化基本情况

金华市体育运动学校内部建筑物面积：78114.48m²，行政楼5层，占地面积约3099.23m²，教学楼10层，占地面积约6231.61 m²，行政楼与教学楼连廊5层，占地面积约1245.56m²。出入口；消防通道12处的物业服务。绿化总面积12411.2m²。

第二章 物业、绿化服务内容

第一条 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

- 1、本物业校园内公共区域卫生保洁服务工作；
- 2、校园消控服务；
- 3、宿管服务。

第二条 乙方提供的上述物业管理服务内容详见附件1

第三条 人员配置要求

序号	岗位	人数	要求
1	保洁主管兼保洁	1人	专职岗位在岗时间每天不低于8小时，须具备物业项目经理岗位培训，专科及以上学历。
2	校园消控	3人	有两年以上消控工作经历，必须具备由公安机关颁发的消防设施操作证，初中及以上学历，55周岁以下男性，身高1.70米及以上。
3	卫生保洁	14人	有校园保洁经验，要求65周岁以下女性，小学及以上学历，五官端正。

4	宿管	2人	年龄40周岁以下，初中及以上学历。
---	----	----	-------------------

第三章物业服务期限

合同期限：六个月，自2025年7月1日起至2025年12月31日止。

第四章双方权利义务

第一条 甲方权利义务

- 1、监督检查乙方制定工作计划的实施。
- 2、甲方应按规定依法无偿提供满足乙方运营要求的一定面积的物业管理用房、共用部位、场地、共用设施设备，物业管理区域内配套设施。
- 3、遵守物业管理及其他有关法律，政策，协助乙方落实各项管理工作。
- 4、协调、处理乙方在交接期及物业服务期间提出的合理化建议和发现的问题。
- 5、协助乙方做好物业管理工作。
- 6、不干涉乙方依法或依本合同约定所进行的物业管理服务。
- 7、法律、法规规定及本合同约定的其他权利、义务。

第二条 乙方权利义务

- 1、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定本物业管理区域内的物业管理制度和物业管理方案，自主开展物业管理服务活动，但不得侵害甲方合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益。
- 2、乙方必须按照双方的约定配备本项目服务的工作人员。乙方所有参与服务的员工，全部由乙方直接聘用，由乙方承担派出人员的人身安全责任等。所有员工的资质和行为准则必须符合本合同约定。
- 3、在得到甲方书面同意下，可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人，且委托业服务内容及质量不得低于本合同约定的标准。否则，未经甲方书面同意，擅自转委托专项服务业务，或者将全部物业管理委托服务一并委托给他人的，甲方有权解除合同，并要求乙方承担合同价款总额20%的违约金。
- 4、法律、法规规定及本合同约定的其他权利、义务。

第五章物业服务费

第一条 本物业管理区域物业服务费用为：人民币570630元（人民币大写：伍拾柒万零陆佰叁拾圆整）。

第二条 合同签订生效后十个工作日内，甲方向乙方支付合同价50%的预付款，即人民币285315元。剩余合同服务款在2025年12月20日前考核分达90分及以上的，一次性支付完成（详见附件：考核评分表/如有考核扣款的，应在支付前予以扣除）。

第三条 履约保证金的交纳：乙方在签订合同时须向甲方交纳履约保证金，金额为中标总价的1%，即人民币5706.3元，可以电汇、转账、等额保单、保函等非现金形式交纳。

第四条 双方约定通过银行转账方式缴纳物业管理费
收款单位名称：金华市城开环境服务有限公司
开户银行：嘉兴银行股份有限公司金华分行营业部
账号：8048000000321

第六章违约责任

第一条 甲乙双方任何一方违反本合同约定或无法律依据或合同约定提前解除合同的，均构成违约，违约方除应赔偿由此给守约方造成的全部损失外，还应支付年度合同总金额的3%作为违约金。

第二条 双方约定因为下列事由所导致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，根据影响大小相应减轻或免除乙方赔偿责任：

1、因天灾、地震等不可抗力之事及非乙方能够控制的其他事由，包括但不限于政府行为或政策法规变动等所导致的损害。

2、因抢险救灾所导致的损害之事，包括但不限于火灾、抗洪、抗台、暴风雪等救灾所导致的损害。

3、因甲方或第三者故意或重大过失所导致的，或甲方违反本合同、其他物业管理服务规定所导致的一切相关损害。

4、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的。

第七章考核验收

第一条 考核验收

1、甲方每季度采取组织一次满意度测评和不定期考核，满分为100分；90分以上(含90分)为合格。《季度考核评分表》详见附件2

2、如发生有以下情况，视为乙方严重违约，甲方有权终止合同。

(1) 季度测评分累计二次低于90分的；

(2) 发现存在严重违反《中华人民共和国民法典》等法律法规行为或者严重违反甲方管理制度的行为的。

第八章 附则

第一条 为维护公众、甲方、物业承租方的切身利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方和物业承租方应积极配合乙方对上述灾害发生时所采取的紧急避险措施。

第二条 本合同为主合同，与合同订立及履行过程中形成与合同有关的其他合同文件均构成合同文件组成部分。

第三条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等法律效力。

第四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，如协商不成时，可提请金华市婺城区人民法院通过诉讼途径解决。

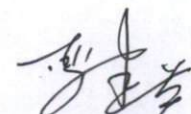
第五条 本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

第六条 本合同自甲乙双方盖公章之日起生效。

甲方：金华市体育运动学校(盖章)

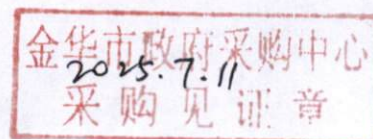
乙方：金华市城开环境服务有限公司(盖章)

法定（授权）代表人（签字）：

法定（授权）代表人（签字）：

签订日期：2025.7.1

签订日期：2025.7.1



附件1 岗位要求及服务内容

1. 卫生保洁主管（兼保洁）

1.1 岗位职责及要求

1.1.1 对本项目的日常管理工作，安排、监督和检查物业各部门的具体工作。

1.1.2 负责配合建立健全组织架构及人员配备，制定项目管理的年度、季度、月度工作计划，上报学校批准后，严格按工作计划完成相关工作，并每月向学校分管领导汇报工作情况。

1.1.3 建立健全项目管理的规章制度。

1.1.4 组织开展各物业部门的技能培训。

1.1.5 配合学校做好物业管理的各类台账资料。

1.1.6 完成学校领导交办的其它任务或工作。

2. 校园消控

2.1 消控人员职责要求：

a 联合保安人员做好消防设施的每天防火巡查，并上报消防大队的网站，需要学校解决的技术及时上报学校，以保证消防设施的正常。

b 做好火灾自动报警系统的值班工作及填写好值班记录表

c 做好消防泵房每个月的试运转。

d 做好室内外消火栓的维护保养工作（涂层脱落的防腐工作，清洁工作，涂润滑脂工作）

3. 卫生保洁

3.1 保洁管理范围

全校所有面积的土地和在这土地上建设的所有建筑物：

3.2 保洁任务及要求

3.2.1 行政楼

a 厕所每天打扫、冲洗3次（早、中、下午）

b 大厅每天拖洗2次，随时保持干净整洁；

c 楼梯间、厕所间玻璃窗每周擦抹1次；

d 楼梯、走廊扶手，每周擦抹3次；

e 行政楼各校长室、书记室室内卫生每周打扫5次；

d 行政楼走廊每天拖洗一次，随时保持干净整洁。

3.2.2 全校所有面积的土地和在这土地上建设的所有建筑物（行政楼、教学楼等）

a 所有厕所每天打扫、冲洗、倾倒垃圾3次（早、中、下午）；

b 厕所门口洗手台盆及盥洗间地面每天清洗3次（早、中、下午）；

c楼梯口垃圾桶及地面每天清洗1次（早），每周用消毒液清洗1次（周末）；

d楼梯间、厕所间及台盆间玻璃窗（含楼道窗外阳台及窗下扶手、扶手与玻璃窗之间地面的保洁）每周擦抹1次；

e公共场所蜘蛛网及时清理。

f所有楼各走廊及连廊每天拖洗一次，所有楼梯要每天清理二次走廊扶手每周擦抹2次。

g公共区域窗户要求每半月一次。

所有上述需要清洁的地方感官上总体保持干净整洁。

3.2.3看台:三天清理一次（上午7点半之前完成），如遇活动必须当天清理。

3.2.4校园卫生:

a校园公共区域每天打扫2次（早上、中午）。

b校园内垃圾桶每天清理2次，保证垃圾桶及周边随时清洁。

5、垃圾房:

a每天打扫3次；清洗垃圾桶，保持桶周边洁净。

b每周用消毒液清洗1次。

c配合做好垃圾分类工作，特殊垃圾暂时分类堆放工作。

3.2.6放假期间卫生保洁范围、要求:

a以上条款适用于有学生在校期间，含周六、日学生补课日。

b行政楼有老师办公，继续安排打扫；

c无学生在校学习的其余时段，要求每周打扫公共场所1次；道路每两天一次。

3.3质量要求、员工管理、清卫工具:

3.3.1每次清扫后，保洁区域须达到地面、墙面、玻璃、扶手、洗手台盆等无蜘蛛网、无灰尘、无污垢。

3.3.2中标方负责安排卫生保洁人员，同时中标方应经常对员工进行法制教育、安全生产与文明生产的教育，并对员工的安全负责。校方有建议权与清卫工作的督促权。如遇服务人员与校方人员发生矛盾时，由校方负责人与项目经理沟通解决。

3.4.1做好垃圾分类工作

落实好上级部门下达的垃圾分类要求，具体请依据省、市、区的垃圾分类相关文件落实。每栋楼的垃圾收集后，依据不同的垃圾类别进行分类整理，回收。

a学校垃圾分为四大类：可回收物、易腐垃圾、有害垃圾和其他垃圾。

可回收物：包括废纸、塑料、玻璃、金属和布料五大类。（注：牛奶纸盒、塑料瓶等必须要把液体清理完）

易腐垃圾：包括剩菜剩饭、骨头、油脂等食品类废物。（注：一般在食堂、超市、卫生间台面、教师办公室、教室）

有害垃圾：包括废电池、废日光灯管、电子垃圾、过期药品等。

其他垃圾：包括除上述几类垃圾之外的砖瓦陶瓷、渣土、清扫后的灰土、卫生间废纸、纸巾等难以回收的废弃物。（注：一般的塑料袋、果皮、污染过的纸制品等都按其他垃圾处理）

b所有区域垃圾桶（教师办公室门口垃圾桶、各幢楼的公共区域垃圾桶等）由物业公司负责按分类要求集中收集，分类投放。

c做好其他上级部门下达的垃圾分类要求。

保洁组长：高度事业心，品行端正，熟悉校园环境，有校园保洁经验，要求55周岁以下女性，小学及以上学历，五官端正。

保洁员：有校园保洁经验，要求65周岁以下女性，小学及以上学历，五官端正

4. 宿管

宿管是寄宿制学校管理的重要组成部分，宿管是学校德育工作的重要力量，起着其他学科教师不可替代的作用。宿管应充分认识到本职工作的重要性，全面贯彻党的教育方针，认真学习有关学生管理的规章制度，努力提高自身素养，从而提升管理和服务的质量。

4.1宿管岗位职责

4.1.1需有学校宿管经验，实行住宿生在校24小时值班制，年龄要求40周岁以内。

4.1.2按住校生管理细则及文明宿舍评比条件严格管理，按宿舍量化管理考评实施细则认真检查、考评（学生会成员协助），检查结果要每日一通报。

4.1.3依据宿舍管理制度和门禁管理规定做好宿舍管理工作，并对宿舍的消防器材和装置进行定期检查；

4.1.4 协助制定住校生花名册、床位表，做好住校生住宿安排，严禁学生私自调换床位。

4.1.5 负责维护宿舍公共区域（楼道、走廊、空寝室等）的日常卫生，及时处理突发清扫任务；如发现宿舍内务不达标，将汇报对应楼层老师和提醒学生整改。

4.1.6 负责学生宿舍固定资产日常管理，采取合理措施确保财物安全，如有异常损坏或遗失，将按照相关规定和实际情况，依法依规妥善处理相关责任事宜。

4.1.7住校生在宿舍违纪、校外人员到宿舍乱串或住宿、男女生混入等，管理人员要及时制止。若遇欺凌（暴力）等突发事件，除采取积极措施处理外，可报请学校值班人员协助处理，不得视而不见，听之任之。

4.1.8 协助做好学生作息管理工作，重点包括：维护晚睡纪律、按时开展巡查与人数核对、做好检查记录备案。管理员工作与学生作息同步，凡有学生住校，均需上班。

4.1.9 学生宿舍钥匙由管理人员统一保管，节假日期间将锁闭无人寝室，如因管理疏忽造成问题，将按学校规定处理。

4.1.10 搞好宿舍安全，做好防火工作，做到安全用电，严禁学生在宿舍内使用电热毯及电炉等高功率电器。发现不安全因素迅速处理及时上报。

4.1.11 学校行政领导及值周教师，将不定期对宿舍及管理员进行检查考核，对宿舍管理员不按该职责要求进行检查、组织、处理、记录的，情节严重、造成重大损失及影响、多次出现问题拒不改正的将给予警告直至下岗。

4.1.12 以上所述所有原始记录及表格要妥善保存备查。

4.1.13 完成上级领导交办的其他任务。

4.2 宿管管理内容

4.2.1 宿舍楼内的公共秩序的维护和各项安全防范。

4.2.2 宿舍楼内外公共场所的保洁服务，对宿舍内卫生的整洁作监督、指导。

4.2.3 做好宿舍学生进出工作。

4.2.4 住宿学生的就寝、起床纪律、各宿舍内卫生检查及建档。

4.2.5 固定时间的大楼开关门、灯、电器、水等工作。尤其要守好宿舍楼大门，检查核实进出大门人员，严禁男性进入女生宿舍区。

4.2.6 保障宿舍设施、网络、通信线路遇故障时的报修联系工作。

4.2.7 负责宿舍围墙范围内的除四害工作。

4.2.8 协助学校实施对学生的基础文明教育、养成教育。

4.2.9 工作日与学生作息同步，凡有学生住校，均需上班。

4.2.10 采购人要求的其它宿舍管理和服务内容。

5. 绿化管养内容与标准

5.1 按照《金华市绿化养护质量标准及考核标准》的要求进行日常养护管理。

5.2 主要内容如下：

5.2.1 负责校园绿化区域及设施的日常养护工作，包括树木养护、草坪修剪、清除杂草和播撒草种等基础工作，保持整体景观效果良好。

5.2.2 及时修剪整枝和抗旱浇水，病虫害防治，同时注重植物造型，力求做到整齐优美。

5.2.3 根据植物生长规律及时进行施肥。确保植物生长健壮，并做好植物的安全越冬越夏工作。

6. 其他要求

6.1按国家和当地政府有关劳动法规、条例，向管理及服务人员提供相应工种的劳动工资、加班工资、劳动保护、社保（包括养老、工伤、失业、医疗等）等待遇，且投标人聘用人员薪酬不得低于本地区最低工资标准。为保证服务人员的技能素质、队伍的相对稳定，应保障各岗位的工资待遇。

6.2服务人员上岗时须统一着装，服装样式体现岗位特色和方便不同岗位操作，中标人不得随意更换服务人员，需经采购人同意认可。

6.3为提高物业管理服务水平，所有管理服务人员在服务期间按岗位要求进行定期短期培训。需要时，应接受采购人的集中培训。

6.4中标人应承诺在合同期内，为承包区域内提供消防管理、宿舍保洁、卫生保洁，并承担由此带来的一切风险。

6.5中标人应制订具体的质量保证措施及质量保证和相关服务承诺。中标人所有的工作除应按中标人的内部流程实施外还应接受采购单位。中标人达不到采购单位要求及服务承诺，采购单位有权要求其整改，直至扣款或终止合同。

6.6投标人须按《金华市物业管理条例》及其他国家有关标准和规范完成采购文件要求的物业管理工作。

7. 特别说明

7.1物业服务人员的住宿自行解决（生活区宿管人员除外，学生在校期间，生活区宿管人员需住在校内），甲方不提供住宿场地。

7.2物业服务人员的就餐自行解决、费用自理，允许在学校搭伙就餐，不用交搭伙费。

7.3学校有大型活动或特殊情况（如重大考试、重大会议等以及台风暴雨等抗台要求），乙方须积极配合，按学校人数要求加派保安或保洁等各岗位人员，甲方不额外支付费用。

7.4学期结束后与学期开始前做好公共区域、宿舍的入住工作（卫生、卫生工具发放及其它工作）。

7.5保洁场所还包括：生活区楼宇间通道、宿舍楼内公共区域（如厕所、过道、楼梯等）。

7.6需按国家和当地政府有关劳动法规、条例，向管理及服务人员提供相应工种的劳动工资、加班工资、劳动保护、社保、保险等待遇，且乙方聘用人员薪酬不得低于本地区最低工资标准。

7.7服务人员上岗时须统一着装，服装样式体现岗位特色和方便不同岗位操作，需经甲方认可，工作人员服装由乙方自行采购，计入本次投标报价中。

7.8为提高物业管理服务水平，所有管理服务人员在服务期间按岗位要求进行定期短期培训。需要时，应接受甲方的集中培训。

7.9生活区宿管人员夜间值班提供住宿（但不得在校园范围烧制食物），其他所有工作人员的住宿问题由乙方自行解决。

7.10乙方须完成学校临时交给的其他任务，如临时性物品搬动等工作，乙方应根据学校的实际情况合理调整人员做好学校的整体工作，如发生突发事件时，应整体调配人员，配合学校进行现场处理。

7.11投标方案中的重要岗位不允许更换，如确需更换，须乙方提出书面申请，经甲方同意后方可变更，变更后的人员需满足招标文件中该岗位的任职要求，如出现劳资纠纷，责任在乙方。

7.12宿管员需要有学校宿管经验，实行住宿生在校24小时值班制。工作内容主要负责管理学生宿舍安全、纪律、卫生、财务及突发性任务，及时发现问题并第一时间处理上报。具体要求见附件。

附件2:季度考核评分表

评分人：

时间：

项 目	评价内容及标准	评分细则	分值	扣分情况 及原因	得分
(一) 日常管理	1. 建立健全各项管理制度，各岗位工作标准，并制定具体的落实措施和考核办法，并严格落实执行。	未建立健全管理制度、岗位工作标准、考核办法的，扣20分；有相关管理制度、岗位工作标准、考核办法，但未有效落实的，扣5分。	20分		
	2. 派驻人员统一着装，工作规范，作风严谨服务主动、热情，用礼貌用语。	未按规定着装的，每次扣1分。	10分		
	3. 每月制定培训计划，做好培训记录，拍照留底。	缺记录，一次扣5分。	10分		
	4. 每周对员工工作总结教育，并做好周会记录	缺记录，一次扣5分	10分		
(二) 服务标准	1. 保洁设备有指定责任人保管、按时保养，集中摆放整齐，有借还记录或使用记录。	一处不合格扣1分。	5分		
	2. 保洁作业时不得漏扫、反扫、垃圾应归拢、归堆并清除彻底，垃圾不得扫入集水井、排水沟。排水沟内无明显垃圾、杂物、无沉积泥沙。	一处不合格扣0.5分	5分		
	3. 消控安全：严禁在消控室内抽烟、睡觉或聊天；当班打瞌睡、睡觉；当班喝酒或酒后失态，造成不良影响等。	因安保工作不严谨或不负责造成不良后果的，发现一次扣3分。	10分		
	4. 消控人员工作应严谨、负责杜绝发生以下情况(不限于):损坏配发值班使用的器械或其它物品；扣留物品不登记，不上交；捡拾物		10分		



	品不报告，不上交；发现安全隐患不及时处理和报告；他人人身安全受到威胁或遇到突发性事件等紧急情况，临阵脱逃或坐视不理；当班玩忽职守，疏于防范，致使发生安全事故等。			
	5. 因工作过程中的失误造成严重后果的，如被投诉或造成纠纷，或发生治安刑事案件、纠纷或打架等特殊事件不及时处理等。	造成严重后果的，承担主要责任，并负责一切经济损失的同时，发生一次扣5分。	20分	
总计			100分	