

克拉玛依市第一中学物业服务合同

甲方:克拉玛依市第一中学(以下简称“甲方”)

法定代表人:陈冬

地址:克拉玛依市西北路6号

乙方:乌鲁木齐准噶尔物业服务有限公司(以下简称“乙方”)

法定代表人:陈鸿义

联系电话:13999400975

地址:新疆乌鲁木齐市新市区温州街36号

第一章 总则

第一条

结合甲方实际情况和要求,在平等、自愿、协商一致的基础上就甲方委托乙方对克拉玛依市第一中学提供专业、高效、规范的物业管理服务事宜订立本合同。

第二条

委托管理服务的目的:以提高克拉玛依市第一中学后勤服务保障为宗旨,全力做好甲方的清洁卫生管理、日常水电管理和校园内绿化管理工作、消防监控室监控、特种设备的日常维护。乙方本着严格管理,规范操作,优质服务的原则,保质保量地为甲方提供文明、绿色环保的后勤服务,为教育教学保驾护航。

第三条

本合同是实施后勤保障的基本依据,对甲乙双方有同等约束力双方应忠实履行其各项条款。

第二章 细则

根据国家的有关法律、法规和政策,在自愿、平等、协商一致的基础上,甲方就克拉玛依市第一中学校物业服务项目委托乙方实行专业、高质量的后勤服务,经双方友好协商,就有关事宜达成一致协议。

第四条 服务人员任职条件

- 一、思想品德端正,遵纪守法,有符合行业规定的从业资格证,无任何不良行为和违法记录。
- 二、具有较强的政治责任感,工作认真负责,做事踏实。
- 三、所有服务人员的年龄均应在55周岁以下,身体健康,精神面貌良好。
- 四、根据岗位要求,工作时间内,各岗位服务人员必须统一着装上岗。
- 五、服从工作安排,全心全意提供优质服务,

第五条 委托管理项目及内容

一、委托服务事项

- (一) 室内外卫生保洁服务(包含冬季校内外打冰除雪);
- (二) 学校日常水、暖、电、课桌椅、门窗等日常维修服务;
- (三) 校内绿化养护服务;
- (四) 消防监控室消防监控人员;
- (五) 特种设备(电梯、锅炉、中央空调等)日常维护保养;
- (六) 甲方安排其他临时性工作;

二、室内、外保洁服务内容

- (一) 负责公共区域的保洁工作,包括:校园门厅、走廊、卫生间、电梯间、楼梯间、报

告厅、体育场馆（含风雨操场）、剧场、会议室等公共区域的卫生保洁服务；

（二）室外运动场、校园内、门厅前平台、台阶；地下室、地下车库负一、二层的保洁；

（三）及时收集师生生活垃圾，并送到院内指定地点。垃圾定时清运，每天卫生检查有记录表；

（四）定时做好消杀工作，每一位保洁人员都要熟知消杀剂的配比；

（五）鼠、蝇、蚊、虫等的消杀工作；

（六）每天卫生检查有专人检查和记录表；

（七）保持楼内的洁净卫生、空气清新，环境无污染。走廊、楼梯、电梯等公共区域每日清扫2遍，每天拖地2遍，卫生间须保证每节课间清洁一次。公寓每楼1-6层每层休闲区每周清扫2-3次，高中车库地下室、高中地下乒乓球教室、初中体育地下风雨操场每周清扫一次。学校会议室及学部会议室每天清扫一次。楼内垃圾日产日清，保持全天候卫生洁净，卫生达标；

（八）卫生间卫生纸、擦手纸、洗手液保质保量及时添加；

（九）负责室内公共区域的绿植的浇水工作；

（十）公共用地、绿化带、道路、标识、宣传牌的清洁服务；

（十一）室内外设施设备保洁服务；

（十二）冬季校园内外打冰扫雪；

（十四）所有楼房（包括生活区）一楼外层玻璃每年4月、10月各清洗一次；

三、室外保洁服务要求

（一）硬化地面、主次干道、田径场每天清扫1次，干净整洁；绿地无垃圾、纸袋等杂物；公共区域日常设专人保洁，保持干净整洁无杂物；室外标识、宣传栏箱等每周擦拭1次；

（二）垃圾清运日产日清，无满溢现象；垃圾桶、果皮箱每周清洁1次，夏季每半月进行消毒1次；

（三）冬季清雪小雪半天，大雪1天清理完积雪积冰；

四、外围公共区域

（一）花槽内每周清除杂物、枯叶、烟头，冲洗基砖一次，无杂物、无异味；

（二）路灯每周保洁一次，无尘渍、污渍、水痕。操场、车库保持干净；

（三）围栏、座椅及其他附属设施每周清抹一次，随时保洁无尘渍、污渍；

（四）指示牌每周清抹一次，随时保洁，清亮、无污渍；

（五）大楼2米以下墙身及玻璃清洁每月清抹一次，目视无明显灰尘、污渍；

（六）消防设施及其它设施每周清抹一次，随时保洁，每月全面清洁一次，无灰尘、无污渍、无痕印；

（七）明沟每月清除杂物无积尘，无杂物、无积水；

（八）垃圾房每天清理、冲洗垃圾桶、地面并保洁，每周大清洗一次、消毒，保持干净、无异味；

（九）每月消杀一次，每月灭鼠、灭蟑螂一次，无蝇、无白蚁、少蚊、少虫，每天巡视、检查；

五、室内保洁服务

大厅公共区域：

（一）地面每天两次全面推尘，随时擦净地面污渍；每月全面清洗一次，无灰尘、无污渍、无脚印；

（二）每月2米以下玻璃擦拭一次，无灰尘、无污渍、无手印；

（三）雨棚每月清洁保养一次，无积尘，雨后及时刮洗；

（四）垃圾桶每天清理烟头、垃圾不少于两次，随时更换垃圾袋，垃圾容量不超过垃圾桶的

二分之一，每周内、外彻底清洗、保养不锈钢，无过量垃圾、烟头，表面光洁无手印、污渍；

(五)墙面每月墙身擦拭一次，高处、角落位彻底清洁两次，无灰尘、无污渍、无蛛网；

(六)标识每周清洁，巡视保洁一次，无灰尘、无污渍、无手印；

(七)隔尘地垫每周吸尘一次，随时清扫表面垃圾，每月彻底清洗一次，无积尘、无污渍、无脚印；

(八)高处排风口每月擦拭一次，无灰尘、无污渍，楼层公共区域、剧场及报告厅等；

(九)地面每天用吸尘地拖推尘两次，并随时保洁，每周对地砖面用全面清洁一次，无烟头、碎纸片、灰尘、无污渍，确保地面光洁如新；

(十)地板每天拖洗两次，并用尘推推净水迹，随时保洁，无灰尘、无污渍，地面光洁如新；

(十一)地脚线每天进行抹灰处理，并随时保洁，每周清洗一次，保持洁净。每月进行全面检查、是否留有污迹，无灰尘、无浮尘、角线无烟头、无碎纸、无污渍，确保洁净；

(十二)不锈钢扶手每天清洁一次，每月全面清洗，擦拭不锈钢保养剂一次，无浮尘、角线无烟头、无碎纸、无污渍，确保洁净；

(十三)墙面每天局部污渍随时处理，每周掸尘一次，每月进行全面检查、是否留有污迹，无灰尘、无污渍，光洁如新；

(十四)玻璃每周擦拭清洁一次，每月使用玻璃刮进行全面处理一次。无灰尘、无污渍、无痕印、手印；

(十五)垃圾桶每天清理不少于两次。每周内、外彻底清洗、保养不锈钢，无过量垃圾、烟头，表面光洁无手印、污渍；

(十六)瓷砖地面每天清洁二次，随时保洁，每周全面清洁一次，无灰尘、无污渍，无烟头、纸屑地面干净整洁；

(十七)排风口每周全面清洁一次，无灰尘、无污渍；

(十八)消防楼梯台阶每天清洁二次，并随时保洁，每周所有楼梯级、附属设施全面清洁一次，无灰尘、无污渍，纸屑、烟头、确保清洁；

(十九)门、门框每天清洁一次，每周全面清洁一次，无灰尘、无污渍、无痕印、手印；

(二十)窗、窗台每天擦抹一次，并随时保洁，每周全面清洁一次，无灰尘、无污渍、无痕印、手印；

(二十一)门窗玻璃每天掸尘一次，并随时保洁，每周全面清洁一次，每月进行全面检查，发现损坏及时处理，无灰尘、无污渍、无痕印；

(二十二)排气扇每周全面清抹一次，无灰尘、蜘蛛网、无污迹；

六、公共洗手间：

(一)洗手间卫生每 2 小时清洁 1 次，每周消毒杀菌一次，保持干燥、干净、光亮。

(二)大小便器、蹲位每 1 小时冲洗、清理，发现马桶堵塞随时处理，每周用消毒水全面消毒杀菌，无臭、无污渍、无异味、保持干燥、干净、光亮；

(三)墙身及隔板每天抹净一次，并随时保洁，每周用消毒水全面消毒，无污渍、保持干燥、干净；

(四)洗手盆及台面每两小时巡视保洁一次，污渍、杂物随时清理，定期使用清洁剂进行擦洗，无水迹、无污迹、光亮洁净；

(五)垃圾篓每天清除垃圾两次，并及时清洗垃圾篓，随时保洁，随时保持清洁，每月定期清洗更换纸篓，无水迹、无污迹、垃圾不能满 2/3；

(六)镜面每日早上清洁共用卫生间的玻璃镜，每周用玻璃清洁剂清洁一次。无水迹、无污迹、光洁、无痕印、手印；

(七)地面每两小时拖地、清理水迹垃圾一次，无污渍、无水迹。干手纸、手纸，洗手液等每天及时补充；

七、会议室：

(一) 沙发、茶几每天擦抹一次，并随时保洁，每月全面清洁一次，无灰尘、无污渍，光洁如新。

(二) 桌椅台面每天擦抹一次，每周全面清洁一次，无灰尘、无污渍，光洁如新。

(三) 地面每天清洁一次，每月全面清洁一次，无积尘、无污渍、无脚印。

(四) 饮水机每天保持清洁，每周全面清洁一次，每月对饮水机进行全面清洁消毒一次，无水迹、无污渍。

(五) 垃圾篓每天更换垃圾袋不少于两次，随时保洁，每周全面清洁一次，无溢出垃圾、异味。

(六) 排风口、灯饰每天排风口清抹一次，并随时保持清洁，每月全面清洁一次，无灰尘、无污渍。

(七) 植物、盆景每天清抹花盆一次，每周如有枯叶随时清理，保持植物干净、茂盛。

八、维修服务内容

(1) 负责初中校区、高中校区、生活学院所有设施设备的日常维修保养。

(2) 建立共用设施设备档案(设备台帐)，设施设备的运行、检查、维修、保养记录齐全。

(3) 对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划向校方提出建议，根据校方的决定维修或者更新改造。做到设施设备维修后垃圾的收集并清运到室外公共垃圾站点。

(4) 制定操作规程、岗位职责、应急预案等相关管理制度及设施设备的保养计划。

(5) 水、电、暖、桌椅、板凳、门、窗、锁的日常维修工作；

(6) 消防系统、中央空调、锅炉设备、电梯等设施、设备的日常巡检、运行、管理工作；配置电梯卫生管理人员；负责制定、组织消防、电梯的应急预案和演练。

(7) 空调、消防设施设备完好，24小时专人值班，可随时启用；消防通道畅通。

(8) 路灯、楼道灯：接到报修后及时修复，完好率100%以上。

(9) 安全标识：容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志；每半年巡查一次，危及人身安全隐患处有明显标识，发现损坏及时修补。对可能发生的各种突发设备故障有应急预案。

(10) 设施设备标志齐全、规范，责任人明确。

(11) 设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。

(12) 校区主要道路及停车场交通标志齐全。校区平面分布图、楼门标识等保持完好齐全、规范美观，有缺损及时上报更换修补。

(13) 各种仪表指示稳定正常，保持阀门开关润滑灵活。消除安全隐患并填写水泵运行记录，建档备查。

(14) 定期对地下管井疏通清理。清理时应设置警示牌，必要时加护栏。清理后地面冲洗干净，水流畅通无堵塞外溢现象。清理次数每年1次。

(15) 落水管、落水口保持完好，排水明沟雨季和春季应加强清扫。清扫次数：每季度1次。

(16) 对变压器电压、电流互感器、断路器、隔离开关、高压熔断器及避雷器、配电箱、导线等供电系统的运行状况的检查和记录，每月检查和记录1次。

(17) 楼内和道路公共区域照明保证在工作期间正常运行。出现故障修复一般故障8小时内修复，复杂故障2个工作日内修复。

(18) 室外健身设施完好率达100%以上。

(19) 楼梯扶手、门窗：每季度巡查一次，保持楼内公共部位门窗玻璃、配件完好，开闭灵活

- (20) 雨水井、下水井：每季度检查一次，保持畅通，无堵塞外溢。
- (21) 场地、道路：每半年巡查一次，场地、道路平整通畅，发现损坏及时上报维修。
- (22) 布置会议场所、准备各种活动器材（如泼水节、创一巴扎、运动会等）。
- (23) 服从和完成学校安排的其他临时工作。
- (24) 材料到位的前提下，做好日常小型维修当日完成，难度稍大的维修两日内完成。
- (25) 持有电梯安全管理员证书，负责 18 部电梯的日巡检、周巡检。

八、绿化养护服务内容

- (1) 草坪可根据生长情况进行修剪，高度不应超过 15 公分。灌木、绿篱每年修剪不少于 2 次。花卉季节性施肥不少于 1 次；
- (2) 春、秋两季树干涂白各 1 次；
- (3) 适时做好病虫害防治，保持树木花草正常生长；
- (4) 缺株、死株的更换补种工作（材料由招标人提供）。
- (5) 根据气候和季节状况，进行浇水、打孔。
- (6) 灌木、绿篱无明显旱象，绿篱死株、短垄应不超过 10%。
- (7) 一年内施肥不少于一次，栽植成活率应达到 90%以上，保存率达到 95%。
- (8) 树冠完整美观，无枯枝死杈。

四、体育场馆管理

- (1) 根据校方要求，体育场馆内进行运动锻炼时，禁止进行其他无关活动。
- (2) 巡查体育馆，对公共设备设施进行查看，如有损坏，及时上报。

第六条 委托管理服务期限

服务期限：服务期限为三年，年服务费：2661065.98 元（大写：贰佰陆拾陆万壹仟零陆拾伍元玖角捌分）。合同每年一签。本合同期满，甲方有权利决定是否续签。

第七条 权力及义务

一、甲方的权利和义务

- 1、在合同的执行过程中，甲方有权利定期或不定期地抽查乙方的工作，如果发现问题，责令乙方限期整改；
- 2、甲方有权利查看乙方的全年工作计划，并根据甲方的实际需要有权向乙方提出调整计划的建议；
- 3、遇到重大的节日或大型活动，甲方需提前通知乙方负责人便于人员的抽调安排，以配合甲方的临时性活动；
- 4、甲方有义务按照合同的规定，按约定日期向乙方支付服务款项；
- 5、在合同的执行过程中，为乙方开展服务工作提供便利条件和支持；
- 6、乙方在履行服务的时候，如与学生家长、当地居民或机构发生纠纷时，甲方要配合乙方协调解决问题；
- 7、合同执行过程中，甲方如果需要乙方增加服务，则甲方有额外支付费用的义务；
- 8、乙方服务期间，乙方与外界发生的一切债务、债权等纠纷，与甲方无关。

二、乙方的权利和义务

- 1、在合同的执行过程中，对甲方代表人发出的指令，如果认为不合适，乙方有权提出质疑，如果甲方坚持需要乙方执行，由此造成的损失或则产生的额外服务费用，乙方不承担；
- 2、乙方有权利根据实际情况，根据甲方的发展要求，制定相应的工作计划；
- 3、甲方向乙方提出临时或增加合同外的服务内容，乙方有权向甲方要求追加额外的服务费用；
- 4、乙方有按时收取服务费的权利；
- 5、乙方服务期间，甲方与外界发生的一切债务、债权等纠纷，与乙方无关。

(四)乙方的义务

- 1、乙方有义务按照合同的规定，向甲方提供安全、优质的服务；
- 2、在合同的执行过程中，遵守甲方的规章、制度，按照甲方要求执行工作任务；
- 3、合同执行过程中，对于甲方提出的临时或增加合同外的服务内容，经双方协商甲方同意追加服务费用后乙方有义务承担，如果确实人手不够或技术不达标，则需要向甲方作出说明，并配合甲方做好服务；
- 4、如果甲方在节假日有重大活动或工作安排，甲方应提前通知，乙方按甲方需求，确保相关从业人员按时到岗；
- 5、乙方须本着高效、精干的原则在本工作区域内合理调配工作人员；
- 6、乙方须配备足够数量的工程机械车辆（扫雪机、打草机等）以保证工作顺利进行。

第八条 人员安排

根据甲方要求，乙方安排54人为甲方提供服务。其中：主管1人、客服人1人、保洁负责人2人、保洁21人、工程负责人1人、电工2人、水暖工2人，设备运行18人、绿化工5人、体育馆管理1人。乙方须给甲方提供详细人员名单，如有变化应及时通知甲方。甲方有权利建议乙方更换不符合或者不能胜任工作的人员。

第九条 合同价款和支付方式

一、合同期内服务费用¥2661065.98元/年，主要用于乙方的经营管理费、员工工资、员工工装等费用；

二、服务期限三年，合同一年一签。本合同期限：2024年3月1日-2025年2月28日

三、付款方式：学校每学期对物业公司考核一次，根据考核结果支付物业费。共分四次支付：2024年3月预先支付物业费人民币1330532.98元（大写：壹佰叁拾叁万零伍佰叁拾贰元玖角捌分）；2024年6月根据考核结果支付人民币532213元（大写：伍拾叁万贰仟贰佰壹拾叁元）；2024年9月预先支付人民币354810元（大写：叁拾伍万肆仟捌佰壹拾元）；2025年3月根据考核结果支付人民币443510元（大写：肆拾肆万叁仟伍佰零壹拾元）。乙方须提供正规的税务发票；

四、开户银行：乌鲁木齐银行融汇支行

开户行账号：0000020000110018520629

第十条 现场管理

一、乙方应派出有相关从业经验的工作人员在服务场所内为甲方提供高质量的优质服务。

二、甲方的重大事件，如大型活动、能源异常（停水、停电）等应及时通知乙方，以便乙方提前做好相应准备。

三、乙方在服务过程中不允许与甲方人员发生分歧、争执、口角、身体侵害等问题。如发生应立即报告甲方，共同妥善处理。

第十一条 责任与赔偿

1、甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权视不同情况限期向甲方提出解决意见（双方协商）。如逾期仍未解决，乙方有权终止合同。

2、甲方给乙方提供办公用房20平方米，但乙方就本合同开展工作需要办公用品由乙方自行解决；甲方根据乙方就本合同约定内容而展开工作需要适合的楼层为乙方配备洁具堆放间、员工休息室、更衣室。

3、乙方在日常工作中应当执行各级机关对疫情防控和维稳工作的具体要求，如因乙方工作原因导致甲方被主管机关问责，乙方应当限期整改。

4、服务期限届满前，如双方继续合作的，应于合同到期30日前另行签订书面合同；如双方不再继续合作，乙方应当自合同终止之日起10日内将物业服务区域的设施设备、场地、物业服务用房及物业管理相关资料等及时完整地进行移交。

5. 因无法抗拒的自然灾害等意外情况对甲方造成的经济损失及后果乙方不负赔偿责任；
6. 由于国家政策调整或不可抗拒的原因造成服务合同不能履行或不能安全履行的不承担违约责任，甲方办公室场所不得存放现金、有价证券、金银首饰等贵重物品，所造成的损失乙方不承担责任。如甲方门窗完好，没有明显的被盗痕迹，室内丢失物品及现金，乙方不承担责任和赔偿；

第十二条 合同变更、解除和终止

- 一、经甲乙双方协商一致，可以变更、解除本合同。
- 二、双方任何一方由于地震、洪灾等人力不可抗力（不可抗力是指不能预见、不能避免、不能克服的客观情况）的原因不能履行合同时，应及时向对方书面通报不能履行或不能完全履行的理由，并应在 15 天内提供证明，经对方书面确认后允许延期或不履行本合同，并根据情况部分或全部免于违约责任。
- 三、甲方未按期支付本合同应付款项，且逾期 30 天以上，乙方有权单方解除合同。
- 四、乙方出现严重安全责任事故，甲方有权单方解除合同。
- 五、其他法定的合同解除情形。

第十三条 人员管理

- 一、乙方员工由乙方自行负责招聘、培训、考核和管理。
- 二、所有乙方上岗人员必须经体检合格。
- 三、乙方按《劳动法》规定与所聘人员签订劳动合同、支付工资。乙方员工与乙方的任何劳务和经济纠纷等概与甲方无关。
- 四、乙方须做好员工入职时基本档案资料如身份证复印件、照片等资料存档，以备甲方查用。
- 五、乙方员工应遵守和执行甲方的相关规章制度；

第十四条 违约责任

- 一、正常情况下，任何一方不得随意终止合同，如单方擅自终止合同，对方有权追究其法律责任，并追究经济补偿。
- 二、合同终止时，甲乙双方应按照合同约定结清应付款项。

第十五条 考核标准

- 1、学校每学期对物业公司考核一次，考核方式实行无记名方式投票，由学校办公室统计考核最终结果。
- 2、考核标准：平均分在 90（含）分以上，学校支付费用的 100%；平均分在 80（含）分至 90（不含）分，学校可以根据实际情况延期支付费用或者只支付物业费用的 97%；平均分在 80（不含）分以下，学校可以根据实际情况延期支付费用或者只支付物业费用的 95%。

第十六条 其他事项

- 一、合作过程中，结合甲方实际情况，需增加人员时，由甲乙双方共同协商一致，另行签订补充协议作为本合同的附件。
 - 二、如甲、乙双方对本合同约定条款进行修订更改或补充时，须双方协商达成一致后，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。
 - 三、合同期满，本合同自然终止。
 - 四、本合同一式四份，甲乙双方各执两份，均具有同等法律效力。
- 本协议经双方盖章和法定代表人签字后正式生效。
- 五、遗漏或未完善之处，甲乙双方共同协商约定。

甲



甲方法人 (代表人): 孙. 子. 10

签订日期: 2024. 2. 28

乙



乙方法人 (代表人):

陈. 晓. 义

签订日期: 2024年2月28日