

乌丹二中物业管理服务项目

服务合同

甲方：翁牛特旗乌丹第二中学

乙方：赤峰兴盛物业管理有限公司

签订日期：2016年10月10日

甲方：翁牛特旗乌丹第二中学

地址：乌丹镇乌丹路 625 号

乙方：赤峰兴盛物业管理有限公司

地址：内蒙古自治区赤峰市松山区桥西大街中段兴华小区 5 号楼

甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《中华人民共和国民法典》等相关法律法规、规范性文件以及乌丹二中物业管理服务项目（填写项目名称）CFZCWQ-C-F-260032（项目编号）的中标（成交）结果、招标（磋商、谈判）文件、投标（响应）文件等文件的相关内容，甲乙双方经平等协商，就如下合同条款达成一致意见。

一、乙方向甲方提供的服务内容

（一）根据磋商文件及成交结果公告，乙方向甲方提供的服务基本情况如下：乌丹二中物业管理服务项目。

二、乙方服务成果的交付时间、地点

（一）服务期限：合同签订后 1 年。

（二）服务成果的交付时间和交付要求：合同签订后一年内，按照采购人服务要求内容进行验收，达到国家及行业合格标准。

（三）服务地点：翁牛特旗乌丹第二中学

三、乙方提供服务成果的质量

（一）乙方提供的服务应同时满足：1. 符合国家法律法规和规范性文件对服务质量的要求；2. 符合甲方招标（磋商、谈判）文件对服务的质量要求；3. 符合乙方在投标（响应）文件中或磋商、谈判过程中对服务质量作出的书面承诺、声明或保证。上述质量要求作为甲方对乙方服务质量的验收依据。

（二）乙方应根据国家法律法规和规范性文件的规定、招标（磋商、谈判）文件的相关要求、投标（响应）文件及乙方承诺、声明或保证，向甲方提供相应的服务质量证明文件。

四、乙方服务成果的交付方式及载体

乙方交付服务成果方式及载体应符合国家法律法规和规范性文件的要求，并符合甲方招标（磋商、谈判）文件的要求、乙方在投标（响应）文件中对服务成果交付方式及载体作出的承诺。

（一）服务内容：学生宿舍管理、卫生保洁、垃圾转运、校园内公用设施设备维修保养、巡楼等工作进行社会化服务等

(二) 服务人员要求：项目部负责人 1 人，主管人员 1 人、实验楼及工商楼保洁员 1 人、教学楼保洁员 3 人、操场学生水冲厕所及开水房保洁员 1 人、男女生公寓保洁员 4 人、垃圾清运员 1 人、舍务管理员 11 人、维修人员 3 人、巡楼 1 人。为保证服务质量，要求上述人员为我校专职物业服务人员，物业服务人员在保证服务质量的前提下，可以根据学校要求适当调整工作岗位。

(三) 项目部负责人服务内容：负责物业服务人员的管理工作，建立良好的物业服务、管理制度。负责学校每日工作任务的下达、分配与落地执行工作。负责学校安排的临时性工作。24 小时待命，有工作任务，十分钟之内到岗。

(四) 主管服务内容：配合项目部负责人工作，重点监督舍务教师做好学生午间、晚间就寝工作，做好晚间学生就寝后值班值守工作，随时处理各级各类突发事件，做好信息上报工作。24 小时待命，有工作任务，十分钟之内到岗。学生在校期间，项目部负责人和主管夜间至少一人在岗，学校可提供项目部负责人和主管的住宿。

(五) 保洁服务范围及标准，服务面积 36983.46 平方米，服务人数 3000 人。实验楼、工商楼、教学楼、男、女生公寓、开水房、水冲厕所等公共区、水房间卫生间、墙壁、走廊、扶手、门窗、门厅玻璃、棚顶、楼梯、地面、台面、标识牌、灯具、垃圾桶及附属设施和学校开水房。地面：无尘土、杂物、垃圾、积水、污渍。大便器：内外洁净，无大便遗渍，无污垢黄迹，反沿、下水口无水垢。小便器：无尿碱水锈黄迹，无污垢、出水口应洁净。水龙头：表面光亮、无污渍，龙头下方无水垢、污垢。台面：无水迹、尘土、杂物。纸篓：保持外表干净，统一摆放指定位置，污物量不得超过 2/3。垃圾桶：摆放在指定位置，每天及时倾倒，桶内、外壁干净。隔板：无尘土、污渍、手印，每天及时清擦，保持干净。地漏：无杂物，无堵塞，开启灵活。生活垃圾清理与收集为每日至少 2 次。雨季及时清理积水，雪季及时清扫校园主干道、台阶积雪，防止师生滑倒。

(六) 舍务管理员服务范围及标准，服务面积 12550 平方米，服务人数 1800 人。宿舍管理员：负责学生公寓的日常管理和服

1. 人员管理

宿舍楼封闭式管理，按学校作息按时开关宿舍大门；落实学生出入、请假登记。学生非休息时段回宿舍，须持班主任有效手续方可放行。外来人员（家长、访客）核验、登记，禁止无关人员、异性随意进入宿舍区；严禁学生私自留宿校外人员。晚归、缺勤学生登记，熄灯前清点各宿舍人数；发现未归第一时间联系舍务主任、值班领导、班主任，做好记录。

2. 安全管理（核心）

日常巡查：日间多次巡楼，夜间定时巡查（熄灯后、零点、凌晨）；巡查消防通道、门窗、水电、床柜、暖气、空调等设施；排查违规电器、火种、管制刀具、私拉电线等隐患。消防管理：熟悉灭火器、消火栓使用；保证楼道、安全出口畅通；发现火情、险情第一时间上报、组织疏散。突发事件处置：学生争吵、打架、受伤、突发疾病等，第一时间制止、保护现场，上报舍务主任、值班领导，必要时拨打 120/110，留存记录，不得擅自处理重大事件。

3. 秩序与作息管理

维护午休、晚间就寝秩序，制止熄灯后讲话、打闹、串宿舍、喧哗等行为，督促学生按时休息。监督宿舍纪律，宣传宿舍管理制度，对违纪行为劝导、记录并上报班主任/德育处，严禁体罚、辱骂学生。

4. 卫生、设施与后勤服务

公共区域保洁：楼道、走廊、楼梯、卫生间、洗漱间清扫、垃圾清运，定期通风消毒，预防传染病。设施报修：门窗、水电、床、柜、灯具损坏及时登记上报，跟踪维修；巡查杜绝长流水、长明灯。学生基础服务：接收报修、协助学生解决简单生活困难；接收失物登记保管、失物招领。

5. 台账与资料管理

做好舍务日志、点名记录、隐患排查记录、做到台账完整、可追溯。

6. 岗位管理标准

值班在岗标准：坚守岗位，严禁脱岗、睡岗、酒后上岗；在岗期间保持通讯畅通，公示联系电话，随时响应学生与学校值班领导呼叫。

巡查工作标准：日间：定时巡楼，检查公共卫生、设施、有无滞留学生、安全隐患。夜间：熄灯后定时巡查，清点人数，巡查安静程度、水电安全；巡查记录写清宿舍号、班级、问题情况，不笼统记录。

安全工作标准：隐患“发现即登记、立即上报”，不拖延、不隐瞒；熟练掌握应急疏散流程，熟悉逃生路线；严禁允许学生使用充电宝大功率款、蜡烛等违禁物品。

服务行为标准：文明用语，耐心沟通，尊重学生；严禁讽刺、体罚、变相体罚学生。公平管理，不偏袒；发现矛盾纠纷及时介入疏导，重大情况上报。严守学生隐私，不随意翻看学生私人物品；查违禁品按学校统一流程，双人在场。

7. 禁止行为清单

私自放行外来人员、留宿人员；隐瞒安全事故、学生夜不归宿等重大情况；体罚、辱

骂学生；在宿舍内吸烟、酗酒；擅自允许学生使用违禁电器。坚决禁止为学生充电，乙方派驻的宿舍管理人员及物业工作人员，严禁向学生售卖零食、违规为学生提供充电服务，严禁偏袒、袒护学生，隐瞒违纪、安全等相关事实。一经查实，甲方有权要求乙方立即更换、清退该工作人员，乙方须在规定时限内完成人员替换，相关责任由乙方承担。乙方所有宿舍管理人员，必须服从甲方统一管理、调度与工作安排，遵守学校各项宿舍管理制度，按学校要求落实宿舍管理工作。

（七）垃圾清运员服务范围及标准，服务人数 3000人。校园垃圾随时清运到指定地点，做好和城管垃圾车对接工作，做到日产日清，建筑垃圾或者自身确实无法处理的及时上报学校。每日垃圾清运至少 2 次。

（八）维修员维护服务范围及标准，服务面积 36983.46 平方米，服务人数 3000人。

负责校园内所有的门、窗、床、给排水、电力电器设备及其他相关的设施设备。保证 24小时待修服务，随时处理跑冒滴漏等突发情况，十分钟之内必须赶到现场并进行处理。无法即时修复的，第一时间报备甲方，甲方研判处理。

（1）房屋日常养护维修：确保门窗完好和正常使用；及时完成维修任务，零修合格率 100%，一般维修任务不超过 12小时。

（2）给排水设备运行维护：加强日常检查巡视，保证给排水系统、供暖系统正常运行使用。防止跑、冒、滴、漏、冻，对供水、供暖系统管路、水泵、水箱、阀门等进行日常维护和定期检修，定期对排水管进行疏通、养护及清除污垢，保证室内外排水系统、供暖系统畅通；及时发现并解决故障，零维修合格率 100%，故障排除不过夜，做好节约用水工作。

（3）供电设备管理维护：对供电范围内的电气设备定期巡视，维护和重点检测，做到安全、合理、节约用电；供电运行和维修人员必须持证上岗；建立 24小时运行维修值班制度，及时排除故障，零维修合格率 100%；加强日常维护检修，公共使用的照明、指示灯具线路、开关要保证完好，确保用电完全。

（八）巡楼人员服务范围及标准，服务面积 36983.46 平方米，服务人数 3000人。负责对教学楼、办公楼、教辅用房、校园进行巡逻，提醒学生及时在楼内撤出、按时回宿舍、回家，并检查各个楼内的照明，及时关灯，遇到重大事件第一时间上报学校领导。

（九）物业服务所需的洁厕剂（草酸、洁厕灵等）均由成交单位提供，但务必保证安全及卫生质量，如因此产生安全事件，由成交供应商全权负责。

五、服务人员配置、资质

人员总体要求：所有服务人员年龄 18-55 周岁，身体健康、无传染病、无违法犯罪记

录，服从甲方日常管理、考勤及考核。2. 项目负责人或主管、电工等特殊岗位人员必须持有正规职业资格证书，持证上岗，证件有效期内可查。3. 乙方所有人员上岗前必须参加甲方组织的校园规章制度、安全规范、师德礼仪岗前培训，培训合格后方可上岗。4. 乙方不得随意更换在岗人员，如需调岗、换人，需提前 3 个工作日书面告知甲方，经甲方同意后方可调整。寒暑假、节假日安排专人值班值守，做好校园防火、防盗、安全巡查工作。

2. 一般设施故障随报随修，维修合格率 100%；无法即时修复的，第一时间报备甲方，甲方研判处理。

六、投诉与整改服务

1. 设立专属服务对接人，受理甲方及师生合理投诉、建议，3 个工作日内完成答复及整改。

七、甲方对乙方服务的监督

甲方对乙方提供的服务有权进行监督，当乙方服务质量、服务内容不符合约定时，甲方有权要求乙方及时进行整改，对乙方拒不改正或整改不到位的，甲方有权随时解除合同，并根据具体情况扣除部分或全部服务费用。

八、合同金额

在乙方提供完全符合合同要求的 service 的前提下，本合同总金额为 1031676.00 元（小写），壹佰零叁万壹仟陆佰柒拾陆元整（大写）。

九、付款时间及条件

（一）付款时间：按季度付款。

（二）付款条件：1、合同签订后，服务期满三个月（一季度）且财政资金到位后，付至合同金额的 25%，达到付款条件起 30 日内，支付合同总金额的 25.00%。

2、服务期满六个月（两季度）且财政资金到位后，付至合同金额的 50%，达到付款条件起 30 日内，支付合同总金额的 25.00%。

3、服务期满九个月（三季度）且财政资金到位后，付至合同金额的 75%，达到付款条件起 30 日内，支付合同总金额的 25.00%。

4、服务期满十二个月（四季度）且财政资金到位后，付至合同金额的 100%，达到付款条件起 30 日内，支付合同总金额的 25.00%。

（三）乙方账户信息

乙方名称：赤峰兴盛物业管理有限公司

开户银行：中国农业银行股份有限公司赤峰松山支行

银行账号： 05241101040006707

十、知识产权

乙方应保证其提供的服务及服务成果的全部及部分，均不存在侵犯第三方知识产权的情形，其服务成果的所有权由甲方享有。否则，乙方应向甲方承担违约责任及赔偿由此给甲方造成的名誉及经济损失。

十一、违约条款

(一) 甲方没有正当理由逾期支付合同款项的，每逾期一日，甲方应按照逾期未支付金额的银行同期贷款利率的两倍计算，向乙方支付逾期付款违约金，但不超过合同总金额的百分之十。

(二) 甲方存在其他违反本合同的行为，应承担相应的违约责任（注：可以根据情况进行细化）；违约金不足以赔偿乙方损失的，乙方有权要求甲方赔偿由此造成的经济损失。

(三) 乙方未按照合同规定的要求交付时，甲方有权终止合同，乙方应承担相应违约责任，向甲方支付逾期违约金百分之十。

(四) 乙方交付的工程及设施设备、服务质量不符合质量规定或乙方未履行相应的工程质量保证期及设施设备质保期和售后、服务义务的，甲方有权拒付相应的工程款，并要求乙方支付合同总金额 3% 的违约金。违约金不足以赔偿损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

(五) 乙方在参与本项目采购活动过程中，如存在提供虚假承诺、证明、串通投标等违法违规行为，除承担相应的行政责任外，甲方有权解除合同，并要求乙方承担合同总金额 3% 的违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

(六) 乙方存在其他违反本合同的行为，应承担相应的违约责任（可以根据情况进行细化）；违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

十二、不可抗力条款

因不可抗力致使一方不能及时或完全履行合同的，应及时通知另一方，双方互不承担责任，并在 7 天内提供有关不可抗力的相关证明。合同未履行部分是否继续履行、如何履行等问题，由双方协商解决。

十三、争议的解决方式

合同发生纠纷时，双方应协商解决，协商不成，可以采用下列方式解决：

(一) 提交 当地 仲裁委员会仲裁。

(二) 向 当地 人民法院起诉。

十四、合同保存

合同文本一式肆份，采购单位、中标（成交）供应商、采购代理机构、其他相关部门各执一份。合同文本保存期限为从采购结束之日起至少保存十五年。

六、双方约定的其他事宜

1. 履行合同过程中发生争议，双方应通过友好协商解决；经协商不能达成协议时，则双方同意在甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

2. 在诉讼期间，除了必须在诉讼过程中进行解决的那部分问题以外，合同其余部分应继续履行。

十五、本合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十六、本合同由甲乙双方盖章生效。

甲方名称：翁牛特旗乌丹第二中学（章）

甲方法定代表人或负责人：赵英光（签字或盖章）

乙方名称：赤峰兴盛物业管理有限公司（章）

乙方法定代表人或负责人：邵志刚（签字或盖章）

2026年/0月10日