

## 物业服务合同

甲方（委托方）：乌兰浩特第一中学

统一社会信用代码/事业单位代码：121522004606351468

地址：乌兰浩特市扎萨克图中街西侧、红城北路北侧

法定代表人：吴秋实

联系电话：18648226560（联系人：吴秋实）

乙方（受托方）：兴安盟拓创商贸有限公司

统一社会信用代码：91152201MADYMM351

资质等级：无要求

地址：内蒙古自治区兴安盟科尔沁右翼前旗腰乐屯2-16-294-22号

法定代表人：高有可

联系电话：15540827779

依据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《学校安全管理条例》等法律法规，以及招标文件物业管理服务项目（二次）及编号 152203-NXZC-1-GK-20260008-1 规定，甲乙双方本着平等自愿、权责清晰、安全优先、服务育人原则，就甲方校园物业服务外包事宜订立本合同，双方共同恪守履行。

### 第一条 服务物业基本情况

物业坐落：乌兰浩特第一中学（兴安盟乌兰浩特市扎萨克图中街西侧，红城北路北侧）

服务范围（含但不限于）：

保洁服务：覆盖教学楼 ABC 区（每区 5 层，含每层男/女卫生间、洗漱台、开水间、垃圾存放点）、体育组看台男女卫生间、室外运动场旁男女卫生间。

综合维修服务：覆盖学校建筑内及公共区域水电设施、门窗、照明、洁具、桌椅、小型土建（墙面脱落、地面破损）、阀门更换、灯具维修等。

**绿化美化养护服务：**覆盖校园内公共绿地（草坪、乔木、灌木、花卉、绿篱、果园等），校园绿化面积 79000 平方米。

**垃圾清运服务：**覆盖校园内 2 个公共垃圾点的所有垃圾。

**化粪池清掏服务：**覆盖校园内所有 11 个化粪池。

## 第二条 服务期限

1. 本合同服务期限自 2026 年 7 月 6 日起至 2027 年 7 月 6 日止，为期一年。
2. 合同期满前 60 日，双方协商续约事宜；甲方如不再续约，应提前 45 日内书面通知乙方。
3. 合同期满未达成续约协议，乙方须在到期之日起 7 日内完成全部交接、清场、资料移交工作，不得滞留校园（人员清场、物资、台账、钥匙、资料移交工作，所有工作人员全部撤离校园，不得滞留）。
4. 试用期：合同前 3 个月为服务试用期，试用期内甲方若认定乙方人员配备不足、人员违规、服务不达标，有权单方解除合同，乙方无条件配合退场，按期完成全部交接。

## 第三条 物业服务内容与标准

### （一）校园环境卫生保洁服务

**教学楼区域：**卫生间、洗漱台、开水间每日清洁 $\geq 5$ 次（早、中、晚、课间高峰后），垃圾存放点每日清运 $\geq 2$ 次；节假日每日清洁 $\geq 2$ 次。地面应无积水、污渍、杂物，便池/蹲坑无污垢、尿碱、异味，镜面/洗手台无水渍，开水间无积水，垃圾桶内垃圾不超过 2/3。

**看台及运动场区域：**教学日每日清洁 $\geq 4$ 次（上午、下午），运动会/大型活动期间每 2 小时清洁 1 次；节假日每日清洁 $\geq 1$ 次。

**响应时间：**突发大面积污渍、积水、垃圾散落时，乙方工作人员接到通知后 20 分钟内到场并完成清理。

**作业要求：**清洁过程不影响教学秩序，噪声作业安排在教学时段外；杜绝无异味、无积水投诉。

## (二) 校园绿化养护服务

养护范围：校园绿化面积 79000 平方米，包括草坪、乔木、灌木、花卉、绿篱、果园等。

养护频次：

(1) 草坪修剪：生长旺季 10 天修剪 1 次；夏季高温期 15 天修剪 1 次；非生长季 2~3 周一次或停止。

(2) 浇水：春季（3-5 月）每周 1-2 次；夏季（6-8 月）每周 2-3 次；秋季（9-10 月）每周 1-1.5 次；冬季（11 月-2 月）每月 1-2 次。

(3) 乔木/灌木：每季度修剪 1 次、病虫害防治 1 次。

(4) 果园果树：每年修剪 1 次、病虫害防治结实期前后各 1 次。

(5) 其他：每年 3 月集中剪枝；春秋两季统一清理清运枯枝败叶。

养护标准：草坪高度控制在 5—8cm，无大面积枯黄、杂草；乔木/灌木无枯枝、病枝，造型整齐；花卉成活率 $\geq 95\%$ ，无残花败叶。

响应时间：发现病虫害、植被死亡时，24 小时内响应并制定处置方案，补植需在 72 小时内完成。

## (三) 公共设施日常巡检与小型维修

维修范围：覆盖学校建筑内及公共区域水电设施、门窗、照明、洁具、桌椅、小型土建（墙面脱落、地面破损）、阀门更换、灯具维修等。

响应时效：

紧急故障（水管爆裂、电路短路等）：30 分钟内到场，2 小时内处置完毕。

一般故障（灯具更换、门窗小修等）：1 小时内响应，24 小时内完工。

服务要求：乙方实行维修人员 24 小时应急值守；维修完工后设施正常运行，维修质保期 $\geq 3$  个月；维修现场及时清理，无建筑垃圾遗留。

人员接收：乙方须接收并安置学校现有 2 名维修人员，纳入物业服务团队统一管理，统

筹安排岗位工作，人员薪酬福利、社会保险、劳动用工等相关责任由乙方全权负责。

#### (四) 垃圾清运服务

**清运范围：**覆盖校园内2个公共垃圾点的所有垃圾（包括生活垃圾、厨余垃圾、绿化垃圾等）。

**清运频次：**教学日每日清运 $\geq 2$ 次（早、中、晚），周末/节假日每日清运 $\geq 1$ 次；大型活动结束后1小时内完成现场清运。

**清运标准：**垃圾日产日清，无堆积、无遗撒；垃圾箱每日清洁消毒，无异味、无污渍；清运车辆密闭运输，避免二次污染。

**响应时间：**接到临时清运需求（如活动垃圾）后，1小时内到场完成清运。

#### (五) 化粪池清掏服务

**清掏范围：**覆盖校园内所有11个化粪池。

**清掏频次：**每年2次（其中包含雨季/使用高峰1次预防性清掏）。

**清掏标准：**池内污物清理至池底10cm以下，管道通畅无堵塞；清掏物密封运输至合规处理点，无渗漏、无异味。

**响应时间：**发生化粪池堵塞、污水外溢时，接到通知后3小时内到场处置，24小时内完成疏通清掏。

**人员要求：**配置具备清掏资质的操作人员，持证上岗，严格遵守安全操作规范。

#### 第四条 双方人员配置、管理专项要求

##### (一) 人员基础配置标准

乙方根据校园规模（须）足额配齐持证（在岗）工作人员，总（在岗）人数不少于17人，具体（固定）配置如下：

**保洁人员：**13名专职保洁员，女性年龄不超过55周岁，男性年龄不超过60周岁。

**管理人员：**1名（全职驻校）管理员。

**维修人员：**不少于2名，须持电工/水工/土建相关（对应从业）资质，女性年龄不超过55周

岁，男性年龄不超过 60 周岁。

绿化及清运人员：配置具备相应技能的操作人员，年龄同上。

### (二) 人员准入管理

1. 所有上岗人员入职前须提供无犯罪记录证明、有效期内健康证，每年提交体检报告，不合格人员一律清退。

2. 入职必须完成岗前培训，培训内容包含校园管理制度、师德师风、学生沟通礼仪、安全操作、应急处置、学生信息保护等，留存培训签到、考核记录备查。

3. 严禁聘用有暴力前科、精神病史、不良社会记录人员；一经发现，甲方有权要求乙方 24 小时内更换人员，并扣除当月服务费。

### (三) 在岗日常管理

1. 全员统一工装、佩戴专属工牌，规范文明用语，严禁与师生发生争执、辱骂冲突；不得体罚、训斥、恐吓学生。严禁任何工作人员偷拍、尾随、私自搭讪学生；

2. 乙方安排专人担任项目主管，长期驻校，每日签到，全权负责人员调度、日常巡查、问题整改、工作台账报送。主管不得擅自脱岗、空岗，离岗必须安排替代负责人并报学校后勤主任。

3. 建立每日考勤制度，上下班打卡，甲方可随时抽查在岗情况，严禁缺岗、串岗、多人同时离岗；寒暑假、法定节假日、封校期间，乙方保留基础在岗人员，保障校园基础保洁、维修应急工作、绿化。

## 第五条 甲方权利与义务

### (一) 甲方权利

对乙方服务全过程监督、考核，有权提出整改意见，乙方须在规定时限内整改到位。

每月开展物业服务评分考核，考核结果与服务费支付挂钩。

乙方出现服务严重不达标、人员违纪、存在安全隐患时，甲方有权扣除服务费、要求更换人员直至单方解除合同。

查阅乙方人员档案、考勤、考核、消杀、维修、巡逻、人员管理全部台账资料。

重大校园活动、防疫、应急处置时统一调度乙方工作人员。

## (二) 甲方义务

按合同约定按时足额支付物业服务费用。

免费向乙方提供保洁库房、工具存放点、水电接驳点，提供大型维修材料、消杀药品采购渠道。

协调校内师生配合乙方正常物业服务工作，告知师生遵守校园物业管理制度。

及时告知乙方校园施工、活动安排、疫情管控、安全通知等重要信息。

校园主体建筑、大型特种设备、消防主系统专业维保费用由甲方承担。

## 第六条 乙方权利与义务

### (一) 乙方权利

按照合同约定按时收取物业服务费用。

在不影响教学秩序前提下，合理开展保洁、维修、绿化作业。

对校内损坏公共设施、破坏绿化、乱扔垃圾的师生、外来人员进行劝导，劝导无效上报甲方处理。

### (二) 乙方核心义务

**安全责任底线：**严格落实校园安全管理，严防人员走失、外来人员闯入、地面湿滑摔倒、设施伤人、消防堵塞等安全事故；因乙方履职不到位造成师生人身伤害、财产损失，全部赔偿责任由乙方承担。

**人员管理义务：**定期开展员工职业道德、校园服务、安全培训；员工出现打骂学生、偷窃财物、校外滋事、玩忽职守，乙方立即无条件更换人员并承担全部损失。

**保密义务：**严禁乙方工作人员私自拍摄学生、教室、宿舍、试卷、校园内部资料，严禁泄露学生个人信息，违者乙方承担法律责任。

作业规范：上课期间静音作业，避免噪声干扰教学；清洁剂、消毒药剂规范存放，远离教室、食堂、学生活动区，防止误食中毒。

物资管理：乙方自备保洁工具、劳保用品、小型维修耗材；妥善保管甲方提供的钥匙、库房、工具，丢失照价赔偿。

应急处置：遇暴雨、火灾、疫情、学生意外、外来人员闯校等突发事件，第一时间上报校方并采取应急处置措施。

合规用工：乙方独立承担全部员工工资、社保、工伤、劳动纠纷，与甲方不存在劳动关系；员工发生劳动仲裁、工伤索赔，全部由乙方自行处理，不得牵连甲方。

#### 第七条 物业服务费用及支付方式

本合同年度总费用为人民币：895,000.00元（大写：捌拾玖万伍仟元整）。

费用包含：人员工资、社保、工装、绿化养护、垃圾清运、清掏化粪池、管理费、税费、保险等全部费用，甲方无需额外支付其他费用。

支付周期：按月支付。考核合格后，在次月20日前向采购人支付上月应支付的物业管理服务费用。

第1-11个月，每月支付合同总金额的8.30%。

第12个月，支付合同总金额的8.70%。

乙方需提交正规增值税发票，甲方审核考核完成后转账支付至乙方对公账户。

#### 第八条 考核与整改机制

甲方后勤部门制定《高中物业服务月度考核细则》，实行每日抽查、月度综合考核，考核表双方签字留存。

甲方下发书面整改通知书，乙方须按通知书时限完成整改，逾期未整改，每逾期一日扣除当月服务费2%。

验收要求：

保洁服务：每学期师生满意度调查 $\geq 85$ 分，投诉率 $\leq 5\%$ 。

维修服务：季度维修完成率 100%，投诉率≤5%。

绿化养护：季度绿化养护达标率≥95%。

垃圾清运：季度清运达标率 100%，投诉率≤0.5%。

化粪池清掏：年度清掏达标率 100%，无堵塞投诉。

考核结果与服务费支付挂钩。

#### 第九条 安全责任与损害赔偿

因乙方保洁湿滑未放置警示牌、设施维修不及时、安保失职、绿化养护操作不当等乙方过错，造成在校师生、第三方人身损伤或财物损毁，一切医疗费、赔偿金、诉讼费全部由乙方承担。

乙方须为本项目购买：物业服务责任险、公众责任险，保额不低于 100 万元，保险单复印件交甲方留存；保险不足赔付部分由乙方补足。

乙方员工在校内发生自身伤害、致人损害，均由乙方承担全部法律与经济责任，甲方不承担任何连带责任。

因地震、洪水、台风等不可抗力造成损失，双方互不追责，灾后乙方配合甲方清理抢修。

#### 第十条 合同解除与终止

协商一致，双方可书面解除本合同。

乙方存在下列情形之一，甲方有权单方面立即解除合同，无需支付违约金，剩余服务费视考核情况结算，乙方 3 日内完成退场交接：

- (1) 连续两个月考核低于 60 分，整改后仍无改善；
- (2) 工作人员出现体罚、辱骂、偷拍学生、盗窃校内财物；
- (3) 发生重大校园安全责任事故且系乙方全责；
- (4) 擅自减少在岗人员、长期空岗、主管脱岗；
- (5) 转包、分包本校园物业服务给第三方；

(6) 逾期未整改重大卫生、消防、安全隐患。

甲方因政策调整、学校搬迁等客观原因需提前解约，应提前 45 日内书面通知乙方，按实际服务天数结算服务费，并支付相当于 1 个月服务费作为补偿金。

合同解除/终止当日，乙方移交全部钥匙、工具、台账、维修记录、物资清单，如有丢失、损坏照价赔偿；拒不交接滞留校园，甲方有权扣除全部剩余服务费并追究损失。

#### 第十一条 违约责任

甲方逾期支付服务费，每逾期一日按应付未付金额万分之三支付违约金。

乙方未按标准提供服务、拒不整改，按本合同第八条扣款；因乙方违约造成甲方名誉、经济损失，乙方全额赔偿。

乙方擅自提前撤场，须向甲方支付 3 个月服务费作为违约金，甲方有权拒付剩余费用，并追偿临时外包产生的差价损失。

#### 第十二条 保密及学生信息保护

乙方承诺严格保护在校学生、教职工个人信息，不得收集、留存、外传学生照片、姓名、家庭住址、联系方式、考试信息等；合同终止后立即删除全部校内影像、信息资料，对泄密承担赔偿责任及法律责任。

#### 第十三条 争议解决

本合同履行发生争议，双方先行友好协商；协商不成，任何一方可向学校所在地人民法院提起诉讼。

#### 第十四条 其他约定

《物业服务月度考核细则》《校园保洁安保服务标准》《人员配置清单》为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

本合同未尽事宜，双方签订书面补充协议，补充协议与本合同一体执行。

本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，盖章生效，具有同等法律效力。

