喀喇沁旗和美中学物业管理服务合同

合同编号：20260901

甲方：喀喇沁旗和美中学

地址：喀喇沁旗和美工贸园区临潢大街与家园路交叉路口

乙方：赤峰绿城物业服务有限公司

地址：内蒙古自治区赤峰市松山区御园峰会 22 号楼 1011

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**喀喇沁旗和美中学物业管理服务项目（项目编号：CFZCKQ-C-F-260011）**的成交结果、竞争性磋商文件、乙方响应文件等文件的相关内容，经平等自愿协商一致，就本物业管理服务事宜达成如下协议，双方共同遵照执行。

一、乙方提供的服务内容

（一）项目概况

喀喇沁旗和美中学占地面积 85333 ㎡（128 亩），建筑总面积 43221 ㎡；教学楼建筑面积 23050 ㎡、办公楼建筑面积 6573 ㎡、餐宿楼建筑面积 4791 ㎡、体育馆建筑面积 8528 ㎡（负一层 6304 ㎡，一层 2224 ㎡），看台建筑面积 227 ㎡。绿化包含乔木 1700 棵，灌木 8000 ㎡，花卉草坪 30000 ㎡，室外运动场面积 19333 ㎡。乙方负责各楼宇、广场、停车场及绿地，以及坐落于以上建筑面积中的公共设施设备物业服务管理。

（二）人员配置要求

岗位	配置数量	条件要求
项目经理	1人	≤50周岁，具备较强管理能力、计算机及办公软件操作能力；响应文件提供项目经理证
保洁	9人	≤60周岁
女生生活指导教师（舍管老师）	1人	≤60周岁，必须为女性
男生生活指导教师（舍管老师）	1人	≤60周岁，为男性或女性
维修员	2人	≤60周岁，男性；其中1人须持有低压电工操作证，响应文件提供低压电工操作证
绿化	2人	≤60周岁，成熟园艺技术人员

（三）各岗位服务标准

1.项目经理服务标准：

①负责对所辖物业实行一体化综合管理，贯彻执行物业管理的有关政策、法规，完成管理目标和经济目标；

②合理调配人员，协调各服务部门的分工与协作；

③做好周检和月检工作，协调投诉的处理工作；

④按制度对员工进行考核工作；

⑤负责甲方意见征询和回访工作；

⑥组织召开月会，总结本月工作完成情况，编制下月工作计划；

2.保洁人员服务标准 ：

①校内各楼层垃圾日产日清；楼层所辖通道、梯道无杂物；楼层所辖公共墙面、门、窗、玻璃、扶手、消防栓等无灰尘、无污渍、无蛛网；垃圾桶内无污渍，桶内无积水；楼层所辖公共位置无卫生死角。指示牌、安全指示灯等公共设施保持表面干净、无污渍。

②不锈钢设施：所有不锈钢表面无灰尘、无污染、无锈迹。

③卫生间：地面无杂物、无灰尘、无污染，大小便池无污垢、无堵塞，洗手盆无水锈、无污染；墙面、天顶、门、镜面无灰尘、无污染、无蜘蛛网。

④校园外围公共区域：无杂物、无垃圾，花草树木日常维护。每月检查和清理雨、污水井，并及时清掏。雨雪天清扫台阶、路面及车棚顶，保证台阶和坡道无雨雪积存。

⑤食堂保洁：餐前擦拭餐桌餐椅，清除饭渣油污；地面清扫捡拾杂物；垃圾桶清空擦拭摆放整齐；洗手台面擦干无积水污渍。餐中巡回保洁，及时清理洒落饭菜汤水，更换满溢垃圾袋。餐后彻底清扫地面，油污区域使用专用清洁剂拖地；桌椅深度擦拭消毒；清理墙角残渣；疏通排水沟杂物；门窗扶手除尘；垃圾全部清运离场。桌面、扶手、门把手每日定时消毒并留存消杀记录。清洁工具分区专用，拖把抹布分开使用，及时清洗晾晒。

⑥上岗统一着装，严禁在岗吸烟、喝酒及从事与工作无关事项；身体健康，责任心强。

3.绿化养护：公共绿地、花木、建筑小品等的日常养护与管理。

4.维修岗位：校园设施巡检维修、供电电路系统维护管理、供电维护程序落实、用电维护管理、供电设备风险防控，校园公共设施故障处置。

5.生活指导教师：配合学校做好住校男、女生住宿日常生活管理工作。

6.垃圾清运：负责校园内垃圾桶、垃圾点的垃圾收集、分类清运工作，做到日产日清，不积压、不外溢，杜绝垃圾滞留、异味扩散。每次清运完毕，对垃圾桶、垃圾箱内外进行冲洗擦拭，清理垃圾点散落垃圾、污渍，保持垃圾点位周边地面干净整洁。作业期间遵守校园管理规定，避开教学、课间上下学高峰时段，清运作业降低噪音，注意师生通行安全。做好消杀工作，定期对垃圾桶、垃圾存放区域进行消杀，防范蚊虫滋生。发现校园内垃圾设施破损、垃圾桶缺失等情况及时向后勤部门上报。

二、乙方服务成果的交付时间、地点、联系方式

（一）服务期限：服务期1 **年；**在预算有保障、采购需求不变前提下，经校方考核合格后可续签 2 年，实行一年一续签；若乙方服务考核不合格，甲方有权终止本合同，不予后续续签。

（二）进驻时间：合同签订之日起10 **日内**乙方必须进驻学校，全面开展物业管理服务工作。

（三）服务地点：喀喇沁旗和美中学校内全部服务区域。

（四）联系方式：

1.甲方代表及联系电话：13451366982

2.乙方代表及联系电话：15849987989

（五）合同日期：2026 年 9 月 4 日-2027 年 9 月 3 日

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物业服务质量的要求；

2. 符合甲方磋商文件对物业服务全部质量、人员配置、技术参数要求；

3. 符合乙方在响应文件以及磋商过程中对服务质量作出的书面承诺、声明或保证。 以上作为甲方对乙方服务质量履约验收依据。

（二）乙方应当按要求建立物业服务台账：交接验收资料、设备巡视记录、运行档案、投诉与处理记录、绿化养护记录、保洁消杀记录、维修抢修记录、人员档案等全套物业档案资料，完整留存备查。

四、乙方服务成果的交付方式及载体

乙方以现场驻场服务方式提供物业管理服务；各类巡检、消杀、维修、投诉处置、月度、周度工作记录以纸质 + 电子台账方式交付甲方备查。

五、甲方对乙方服务的监督

1.甲方对乙方提供的物业服务有权开展日常巡查、月度检查、季度履约验收。

2. 当乙方服务质量、人员配置、服务内容不符合合同约定，甲方有权向乙方下发整改通知，要求乙方限期完成整改；乙方拒不改正或者整改不到位的，甲方有权扣除对应季度物业服务费，情节严重有权解除合同。

3. 本项目实行**每季度一次履约验收**，每季度结束后由甲方验收小组对照采购需求、本合同技术服务条款开展验收并出具验收报告，验收报告作为付款依据。

六、合同金额

本合同服务总金额（含税）：人民币 **541000 整** 大写：伍拾肆万壹仟元整本合同为总价包干合同，价款包含人员工资社保、工具耗材、消杀药剂、绿化物料、设备简易维修耗材、保险、管理费、税费等完成本项目全部服务的一切费用，甲方不再支付其他任何费用。

七、付款时间及条件

1. 物业服务费按**季度支付**，每季度第一个月支付上一季度服务费，每季度支付合同总金额的 25%。

2. 付款条件：乙方提交合法有效发票 + 本季度合格履约验收报告；甲方在达到付款条件后 7 个工作日内支付对应季度服务费；如季度考核存在扣款，按照考核细则直接从该季度服务费中予以扣除。

3. 乙方名称：赤峰绿城物业服务有限公司

乙方账户信息；内蒙古自治区赤峰市松山区御园峰会 22 号楼 1011

开户银行：中国农业银行

银行账号：05241101040020898

八、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（台账、档案记录等）所有权归甲方享有。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。

九、违约条款

（一）甲方没有正当理由逾期支付合同款项的，每延期一日，甲方应按照逾期支付金额的万分之五承担违约责任。延期达到 60 日，乙方有权解除合同，并要求甲方赔偿由此造成的经济损失。

（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；违约金不足以赔偿乙方损失的，乙方有权要求甲方赔偿经济损失。

（三）乙方逾期进驻开展服务的，每延期一日，乙方应按照合同总金额的万分之五承担违约责任。延期达到 10 日，甲方有权解除合同，拒付相关服务款项，并要求乙方赔偿甲方经济损失。

（四）乙方交付的物业服务不符合合同质量、人员配置约定，人员缺岗、人员资质不达标、服务标准不达标，经甲方两次整改通知仍未达标；或其服务成果存在侵权行为的，甲方有权扣除对应季度服务费用，情节严重甲方可单方解除合同，并要求乙方支付合同总金额 10% 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。

（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 15% 的违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，乙方应赔偿甲方全部经济损失。

（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；违约金不足以赔偿甲方损失的，乙方有权要求乙方赔偿经济损失。

十、不可抗力

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 15 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。

十一、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_____仲裁委员会仲裁；

（二）向项目所在地人民法院起诉。

十二、合同保存

合同文本一式肆份，采购单位贰份、中标（成交）供应商壹份、采购代理机构壹份；合同保存期限为从采购结束之日起至少保存十五年。

十三、双方约定其他事宜

1. 本项目不收取履约保证金。

2. 服务期内，乙方所有从业人员劳动关系、工资、社保、人身安全责任全部由乙方承担，与甲方无关。乙方必须保障人员足额到位，不得随意减少岗位人员数量。

3. 乙方必须严格落实校园安全管理要求，服从学校安全管理，物业人员不得干预学校正常教学秩序。

十四、合同未尽事宜

本合同未尽事宜，由双方另行签订补充协议，补充协议为本合同不可分割组成部分。

十五、合同生效

本合同自甲、乙双方盖章之日起正式生效。

甲方（盖章）：喀喇沁旗和美中学

法定代表人 / 负责人（签字）：_____

日期：2026 年 9 月 4 日

乙方（盖章）：_____

法定代表人 / 负责人（签字）：_____

日期：2026 年 9 月 4 日