

庆阳职业技术学院物业管理委托合同

甲方：庆阳职业技术学院

乙方：庆阳顺兴源物业服务有限公司

根据国家有关法律、法规，依据庆交政采字[2018]1198号中标通知书和招标文件（QYZC2018-663）及中标（投标）文件范围的内容，甲方将学校物业管理服务方面的工作委托乙方管理服务，乙方将通过严格科学地管理，热情优质地服务，为学校教学、科研和生活创造整洁、优美、舒适、安全、宁静的环境，双方达成如下协议：

一、甲方权利、义务、责任

1. 对校园内的一切公共设施及设备享有所有权，并有对国有资产的保护、使用和监督权；
2. 负责对乙方管理与服务工作进行检查与质询；
3. 负责制定学校绿化、美化及设施的更新改造计划，听取和采纳乙方对校园绿化等改造工作提出的合理化建议；
4. 协助乙方做好物业管理工作和宣传、教育、文化活动；
5. 无偿为乙方提供办公用房及库房，并提供水、电等保障；
6. 负责按规定向乙方支付物业管理经费；
7. 负责了解掌握乙方经费运行情况，对违反财务规定的行为提出意见；
8. 尊重乙方工作人员，协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；
9. 甲方可视乙方完成物业管理的优劣提出奖励意见和处罚意见。

二、乙方权利、义务、责任

1. 遵守甲方的各项规章制度，接收甲方监督，听取甲方对乙方有利于改善工作的安排；不得从事任何违法违规活动；

2. 不得擅自占用公用设施和改变使用功能，如需在本物业改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意后报有关部门批准方可实施；

3. 按协议内容保质保量地完成物业管理与服务工作；

4. 对校内的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能，如需要改变应经甲方同意后方可实施；

5. 定期向甲方通报工作情况，对甲方提出的合理整改意见有义务执行；

6. 未经甲方同意不得将本物业管理权力、义务和责任转移给第三方；

7. 乙方应建立并保存详细的物业管理档案资料；本合同终止时乙方必须向甲方移交甲方的财产、物品以及物业的全部档案资料。

三、委托管理主要内容

1. 全校的绿化、美化养护工作；

2. 教学楼、办公楼、实训楼、建工教学实训楼、机械教学实训楼、体育场、中央广场、停车场、多媒体教室、会议室、接待室、阶梯教室等公共部分的卫生保洁服务和管理工作；

3. 公共环境、公共场所的保洁服务和管理工作；

4. 公共设施、设备的维修、保养、运行和管理工作；

5. 灯、开关和插座等设施的维修和保养工作，内外 1.5 米以下墙裙的维护工作；

6. 水、电（部分）、暖的维修、维护管理与服务工作；

7. 节能节水工作；

8. 其他甲方需要委托的工作。

四、服务标准

乙方应按以下标准实现物业管理目标。

（一）校园绿化养护工作。

1. 做到三季有花，四季常青，并承担甲方大型活动及重大节日的花卉摆放（甲方提供物种）；

2. 按不同季节对花卉苗木的养护要求进行养护，并做到：树灌木完整，长势茂盛，无枯枝死杈，无病虫害，树木无钉枪捆绑；绿篱、绿地无杂草、杂物，无堆物料。完好率应达到 98%以上。

（二）环境卫生工作

1. 道路环境应整洁。清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等；

2. 阴井、排水设施应通畅，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂物。各井口盖完好；

3. 卫生间应保持干净整洁，无异味、无蚊蝇、无粪便、无污水外溢；

4. 垃圾篓应保持无蛆、无蝇，四壁清洁，地面和周围无堆放垃圾，应封闭集装箱上盖。应根据垃圾日产量及时调整集装箱数量。垃圾楼吊装设备应及时检修和保养，杜绝事故发生；

5. 校内垃圾应日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角，垃圾箱及果皮箱应完好清洁，周围地面无杂物污渍；

6. 建筑物内外无乱写、乱划、乱粘贴，无残标；公共设施、牌匾、路标、雕塑、亭廊、石桌椅应按期擦拭，保持清洁；

7. 校园主要干道的地面卫生应在每日早 8:00 以前清扫完毕。公共场所应随时清扫，随时保洁，保持干净。上课期间不得有任何影响授课的清扫活动。

8. 根据节假日的要求及时挂收彩旗、灯笼等（甲方提供）；

9. 应及时清理院内主要干道的积雪，保证道路通畅和安全。如洒盐水除雪，不得将积雪清扫堆放到绿篱和绿地内；

10. 乙方负责垃圾站的维护，垃圾站的垃圾清运、填埋费用甲方承担。

（三）公共场所维护工作：

1. 各楼道地面清洁、四壁洁白，墙裙完好无污渍，照明灯、门窗、玻璃、各种开关及各类设备应完好无损，维修要及时，保持良好状态；

2. 电梯间应干净、整洁、明亮；

3. 在未停水时，要保证全校正常供水、供电工作。水、电设备齐全，服务维修及时到位，设备完好率应在 98%以上。

4. 水、电（部分）维修应 24 小时值班。要制定应急处置方案。确保服务安全、到位；

5. 节能措施得力，杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴、漏现象；

6. 按规定做好卫生防疫和日常管理工作，要定期进行检查、检测，确保安全；

7. 按要求对校内公用部分消防设备进行常规检查，如有问题及时向保卫处汇报；

8. 做好全院的卫生保洁工作。

五. 物业管理服务质量

1. 乙方按约定，实现目标管理；建筑物内部卫生、公共环境等均按照招、投标方案标准执行；

2. 假期（寒暑假、法定假日）保持校园、阶梯教室、会议室、楼道、体育场、中央广场、停车场、公共教室等公共区域干净整洁，保证阶梯教室、会议室、公共教室随时可用，并且在寒暑假期间，乙方对服务范围内的设施设备集中进行维修维护，积极配合甲方所有工作。

六. 委托管理期限

本次服务管理期限为壹年，自 2019 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止。合同到期，按招投标文件要求，甲方组织相关人员进行评价，评价良好，甲乙双方根据招投标文件可续签合同。

七. 物业管理服务费用

1. 本物业的管理费用每年（12 个月计算）为 1946792.50 元（大写：壹佰玖拾肆万陆仟柒佰玖拾贰元伍角整）全年物业费按月支付，甲方每月支付物业管理费 162232.70 元（大写：壹拾陆万贰仟贰佰叁拾贰元柒角整），乙方每次开具正规税务发票于甲方报账；管理服务费用标准的调整，按照《物业管理条例》和甲方增减服务区域、内容进行相应的调整；

2. 楼房的公用部分(2.0 米以下)的维修、维护的单项工程费用和涉及公用设备设施维修、更换、改造元器件单价材料费用,在商定限额人民币 50 元整内(包括 50 元)的由乙方负担,50 元以上的单项工程费用及元器件材料费用由甲方负责承担。

八、违约责任

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,所造成乙方经济损失由甲方予以经济赔偿;

2. 乙方违反合同所规定的内容或未达到服务标准,或师生员工反应强烈且不能及时解决的,按季度 5%扣除物业管理服务费,同时甲方有权要求乙方限期改正(双方协商),如逾期不改,甲方有权终止合同,另行安排其它物业管理机构替代。给甲方造成的经济损失,乙方应给予赔偿。

九、其它

1. 校园新建设施投入使用,根据招投标文件签订补充协议,服务费用按文件要求核算确定,报学院会议决定后执行;

2. 本协议未尽事宜由双方协商解决,双方可对本合同的条款进行补充,并以书面协议签订补充协议。补充协议与本协议有同等效力;

3. 本合同之附件为合同有效组成部分。本合同及其附件内,空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同以及其附件和补充协议中

规定的事宜,均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章制度执行;

4. 本协议共 4 份,甲、乙双方各执 2 份,具有同等法律效力,经双方签字盖章后生效。

十. 附则:

1. 物业服务标准和办法以《庆阳职业技术学院所需校园物业管理服务项目招投标文件》(QYZC2018-663)为准。

2. 附件：主要标准附后

甲方（盖章）



甲方代表（签字）：

李效鸣

李根在

2018 年 12 月 27 日

乙方（盖章）



乙方代表（签字）：

刘兴

2018 年 12 月 27 日