

海口市港湾幼儿园 物业服务项目合同书

海南众合君成物业服务有限公司

2021年3月26日

第一章总则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：海口市港湾幼儿园

受托方（以下简称乙方）：海南众合君成物业服务有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》，甲、乙双方同意签订本合同。详细技术说明及其他有关合同项目的特定信息由合同附件予以说明，合同附件及本项目的招标文件、投标文件、《中标通知书》等均为本合同不可分割的部分。

第二条 物业基本情况

1. 物业类型：幼儿园物业服务
2. 物业管理区域：海口市港湾幼儿园园区
- 3 物业基本情况：海口市港湾幼儿园占地面积亩

第三条 服务期限服务期限为1年，即从2021年4月1日起至2022年3月31日止

第二章物业管理项目及服务内容

第四条 幼儿园房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括但不限于楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、其他公共部位或部分。

第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括但不限于共用的上下水管道、落水管、垃圾道、共用照明、天线、水泵房、楼内消防设施、电梯、其他共用配套设施设备。

第六条 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括但不限于道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池井、自行车棚、停车场、其他园区内公共设施。

第七条 公共卫生环境，包括但不限于公共场所、幼儿园共用部分的清洁卫生、垃圾的清运、收集、其他公共环境维护事项。

第八条 幼儿园交通与车辆停放秩序的管理。

第九条 维持公共秩序，包括但不限于安全监控、巡视门岗执勤、与公安机关保持良好的沟通。

第十条 对幼儿园师生违反相关物业管理规定的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施。

第十一条 服务标准

（一）物业服务中心

建立并完善服务中心各种责任、岗位制度等；设立服务中心一个，安排项目主任 1 人负责幼儿园全面后勤工作，

1、负责幼儿园物业管理的全面工作，带领全体人员完成学校交给的工作任务和考核指标；

2、根据职责范围组织制定各项规章制度和工作计划，做好总结及有关报表工作，处理幼儿园物业常规性的事务；

3、安排员工认真做好幼儿园内的公共卫生工作和课室卫生以及课室物业管理工作；

4、积极协助有关部门做好工作范围内的安全防范工作；

5、负责全体员工政治文化学习和职业道德建设，教育员工积极工作，认真完成各项任务为教学科研和师生提供良好的学习，工作，生活环境；

6、经常深入工作现场、检查员工任务完成情况和制度执行情况，并根据规定实施奖罚。

7、完成学校交办的其他任务。

（二）保安消防秩序管理

建立并完善保安、消防和秩序维护等各项管理制度，切实维护学校与师生的人身和财产安全；秩序维护人员 4 人。

1、校区主出入口 24 小时站岗值勤；

2、对重点区域、重点部位每 1 小时至少巡查 1 次，确保幼儿园安全，维持幼儿园秩序，维护幼儿园稳定；

3、对进出校区车辆进行管理，引导车辆有序通行、停放；校区主要道路及停车场交通标志齐全；

4、对进出幼儿园人员实行登记管理，严格执行《中小校园安全管理办法》；

5、各种消防设施、器材配备合理、更新及时、使用有效；制定火灾、治安、公共卫生等突发事件的应急预案，事发时及时报告学校和有关部门，并采取相应措施；

6、消防设施设备完好，可随时启用，保证消防通道畅通；

7、对突发事件有应急预案，完善责任制；

8、依法办事，文明值勤，严格管理，保障学校财产和师生人身不受侵害，维护正常的教学、科研、生活秩序；

9、全年无责任事故和责任案件发生，师生有安全感，对幼儿园保安服务满意率在 90%以上。

（三）设备设施运行和维护

建立并完善设备设施运行管理制度；负责学校相关设备设施的运行管理和应急维修；安排综合维修工 1 人。

1、对设施设备进行日常管理和维修养护；

2、建立设施设备档案，设施设备的运行、检查、维保记录齐全；

3、设施设备标识齐全、规范，责任人明确，操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范，设施设备运行正常；

4、对机电设施设备定期组织检查，做好巡查记录，需要维修或大中修的，及时向学校提出报告与建议，根据学校的决定，组织维修；

5、设备房保持安全、整洁、通风、冒、滴、漏等现象；

6、容易危及人身安全的设施设备有警示标志和防范措施，对可能发生的各种突发设备故障有应急预案；

7、设备出现故障时，维修人员应在接到报修后 5 分钟内到达现场，零修合格率 100%，一般性故障排除不过夜。

（四）幼儿园卫生保洁服务

建立并完善幼儿园保洁服务管理制度；卫生保洁服务负责对校区的教学楼公共部位保洁（不包含教室内及食堂内保洁）外围路面等环境卫生清洁，进行的日常管理工作；保洁员 5 人。

标准：

1、设置垃圾桶，桶内生活垃圾每天清运一次，并摆放整齐，外观干净；

2、校区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫 1 次；楼道每日清扫拖洗 1 次，楼梯扶手每周擦洗，共用部位玻璃每周清洁，路灯、楼道灯每季清洁 1 次，及时消除区内主要道路积水；

3、区内公共雨水、污水管道每年疏通 1 次；雨、污水井每季度检查 1 次，并视检查情况及时清掏，化粪池每 2 个月检查 1 次，每年清掏 1 次，发现异常及时上报学校安排专业公司清掏；

4、洗手间保持干净无异味，学生下课以后及时清洁：洗手间设施完好能正常使用，不堵塞，地面无积水：

5、根据幼儿园的实际情况定期进行消毒和病虫除害。

6、完成迎宾、迎检、迎新的突击性卫生清扫清运工作。

7、协助校园内绿化的日常浇水养护（不含修剪）

第三章委托管理期限

第十二条 委托管理期限为1年。自2021年4月1日起至2022年3月31日止。合同到期双方如无任何异议，合同自动延续1年。任何一方都可在合同期限到期时终止本协议，但必须在本协议本应待续日期之前1个月通知对方。

第四章物业管理服务费用

第十三条 物业管理服务费

1、服务费用46298.33元/月（人民币大写肆万陆仟贰佰玖拾捌元叁角叁分每月）；

555580元/壹年（人民币大写伍拾伍万伍仟伍佰捌拾圆壹年）

2、费用包含物业服务成本（人员工资、节假日加班费、社会保险、工会经费、服装费、意外险等）法定税费和物业服务企业的合理利润。

3、合同履行期间，如遇国家政府调整企业职工最低工资标准、社保最低缴费基数或物业服务指导价格，乙方可向甲方提出书面申请调整物业服务费，经甲方确认后，给予调整物业服务费，并签订补充协议

4、本合同服务费只限乙方提供本合同约定的服务范围及内容，但不包含物业维修、维护和树木砍伐等方面的费用；超出本合同约定的服务范围及内容等方面费用，经甲方书面确认后，由甲方另行支付；

5、甲方于每月 10 日前将服务费转入乙方指定账户，甲方付款前，乙方应先开具发票。

第五章服务承诺

第十四条 乙方须按下列约定，实现服务承诺

- 1、杜绝火灭责任事故，防范刑事案件发生；
- 2、绿化完好率 98%，成活率 95%以上；
- 3、环境、卫生、清洁率达 99%；
- 4、消防设施设备完好率 100%；
- 5、服务有效投诉小于 1%，处理率 100%；
- 6、师生满意率 90%；
- 7、无偿的配合学校开展以下活动：
 - a、省、校级运动会和校园文化周活动的相关秩序维护和服务工作；
 - b、各种来校相关考察活动接待；
 - c、各类考务工作的后勤服务。

第六章双方权利义务

第十五条 甲方权利义务

- 1、甲方对乙方拟定的物业管理制度进行审核，有要求并监督乙方提供满意服务的权利。甲方的审核不免除乙方因物业管理制度缺陷的责任；
- 2、甲方检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况，并有权每半年组织甲方人员对乙方工作进行考评，连续两次考评不合格的，甲方有权解除本合同；
- 3、甲方有对乙方失职造成的财产损失有要求赔偿的权利；
- 4、甲方有按时支付服务费的义务；
- 5、甲方有提供服务工作所必需的水、电的义务；
- 6、甲方有配合乙方履行职责的义务。

第十六条 乙方权利义务

- 1、乙方有享有合法取得服务费用的权利；
- 2、乙方应全面履行本合同物业管理义务，否则应承担违约责任，若因不可抗力因素造成损失的，免除赔偿责任；
- 3、乙方有自觉接受甲方管理，遵守甲方的管理规定；
- 4、乙方有遵守甲方制定的各项规章制度，爱护甲方财物，如有损坏照价赔偿的义务；
- 5、乙方有听从甲方管理人员的工作监督和检查的义务；
- 6、乙方应与乙方服务人员签订劳动合同，依法支付工资缴纳社保，承担用人单位的责任；
- 7、乙方服务人员有着装干净整洁，言行举止文明礼貌的义务。

第七章 奖惩制度

- 1、如果乙方没有完成合同责任或管理目标和指标，甲方应当责令乙方限期改正，情节严重的可以终止合同，经济损失由乙方承担。
- 2、由乙方管理不善或重大失误，造成学校经济损失教学生活严重不便的，应当赔偿甲方的经济损失。
- 3、如果甲方不完成应负的合同责任，由此影响乙方的承包管理目标和经济指标，或给乙方直接造成经济损失，甲方应当给以予补偿或承担相应责任。

第八章 违约责任

第十七条 甲方违反合同的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的、并情节严重，乙方有权利终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十八条 乙方违反合同的约定（如未按合同要求配置人员或把服务费用挪作它用），或未能达到约定的管理目标，甲方有权利要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合

同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿，甲方直接从服务费中扣出。

第十九条 甲乙双方任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付伍万元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第九章 其他事项

第二十条 自签订采购合同之日起 20 天内，根据甲方委托管理事项，完成交付服务手续。

第二十一条 本项目的投标有效期：开标之日起 365 天。

第二十二条 双方可对本合同的条款进行补充，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。

第二十三条 本合同之附件均为合同的有效组成部分，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。

第二十四条 本合同正本连同附件，一式六份，甲乙双方各贰份，海口市财政局和本次招投标公司各执壹份，具有同等法律效力。


第二十五条 本合同执行期间，如遇到不可抗力，致使合同无法进行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。


第二十六条 本合同在履行中发生争议，双方应协商解决或报请上级主管部门进行调解，协商或协调不成的，双方同意由海南省仲裁委员会仲裁。

第二十七条 附录《采购产品明细表》《中标通知书》《招标文件》《售后服务承诺书》。

甲方：海口市港湾幼儿园（盖章）

乙方：海南众合君成物业服务有限公司（盖章）

法定代表人（授权代表）：

法定代表人（授权代表）：

地址：

地址：

电话：

电话：

签约日期：2021.3.26

签约日期：2021.3.26

开户银行：中国银行海甸支行

账号：266285785642

海南华教设备招标有限公司

政府采购成交通知书

海南众合君成物业服务有限公司：

受海口市港湾幼儿园委托，我对海口市港湾幼儿园物业服务组织竞争性谈判采购（项目编号：HNHJ2020-F-003），于近日完成评审工作。经谈判小组评审和采购人确认及网上公告，贵公司为该项目的成交供应商。成交金额为人民币伍拾伍万伍仟伍佰捌拾元整（¥555580.00元），代理服务费为人民币陆仟陆佰陆拾陆元整（¥6666.00元）。

注：按照《政府采购法》第四十六条规定，请贵单位在《政府采购成交通知书》发出之日起30日内与采购单位签订采购合同并将合同原件（一份）送至我司发合同公告，验收完成之日将验收单原件（一份）送至我司发验收单公告。

合同编号：H21-007

电子邮箱：hnhjzbg@163.com

注：请验收时通知我司，联系电话：0898-66552458

海南华教设备招标有限公司

2021年3月24日

签名：叶翔