

信阳艺术职业学院物业服务合同

甲方：信阳艺术职业学院

乙方：信阳市荣业保安服务有限公司

甲方将信阳艺术职业学院物业服务工作委托乙方管理服务。乙方将通过科学的管理，热情优质的服务为学校的教学和生活创造整洁、优美、舒适的环境，为此，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》和相关法律、法规，双方在平等自愿、友好协商的基础上，达成如下内容：

一、物业管理区域及服务内容

甲方学院（含德克教师公寓）及其相关公共区域的环境保洁、秩序维护、绿化维护、宿舍管理、设施设备的维护保养。

二、服务期限

服务期限为叁年，合同为一年一签。

本合同自 2023 年 10 月 17 日起生效至 2024 年 10 月 16 日终止。2024 年 10 月 17 日至 2026 年 10 月 16 日为后贰年的服务有效期。

三、费用标准及支付方式

1、中标价格为本合同的物业服务价格，（包括：员工工资、员工保险、管理费、福利费、上缴税金）。合同价为人民币大写：叁佰玖拾陆万捌仟壹佰贰拾柒元/年，（小写：3968127 元）。

2、按月支付，甲方原则上按每月 330677.25 元（叁拾叁万零陆佰柒拾柒元贰角伍分）整的标准向乙方支付物业服务费用。

3、甲方于每月 10 日之前向乙方支付上月物业服务费用及其他发

生的费用，乙方于每月 5 日之前向甲方提供正规发票。

乙方账户信息：

账户名称：信阳市荣业保安服务有限公司

账号：16793201040018975

开户行：中国农业银行信阳羊山支行

4、物业管理服务费不包括以下各项：

a、各类设施设备日常维修的材料费用的支出；

b、办公、保洁、保安、绿化、宿管、工程的工具及所有易耗品的支出；

c、电梯年检、维修、维保费用；

d、设施设备投入支出等；

e、楼宇外墙、玻璃的清洗费用；

f、化粪池的清理和垃圾的外运；

g、空调的保养费用；

h、其他超出合同范围内的服务。

上述第 4 项所列费用，根据甲方要求和需要，由乙方编制预算后报甲方批准后实施，费用发生的，另行结算。

四、甲方责任、权利、义务

1、对校园内的一切公共设施及设备享有所有权，并有对资产的保护、使用和监督权。

2、负责对乙方管理与服务提出合理化建议或整改。

3、为乙方无偿提供物业管理及服务所需要的办公服务用房及配套办公设施设备。

- 4、为乙方无偿提供物业正常用水、用电。
- 5、负责按规定向乙方支付物业管理经费及其他发生的费用。
- 6、为乙方无偿提供物业管理及服务所需要的工具、材料及易耗品。
- 7、甲方应提供完善的智能安防设施设备。

五、乙方责任、权利、义务

- 1、按协议内容完成物业管理与服务工作。
- 2、对院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。
- 3、对甲方提出的合理的整改意见有义务执行。
- 4、未经甲方同意不得将本物业管理内容和责任转移给第三方。
- 5、乙方应爱护室内各种设施，注意节水节电。
- 6、乙方应建立并保存详细的物业管理档案资料。
- 7、乙方工作人员应服从甲方的管理，遵守甲方各项管理制度。
- 8、接受甲方和物业管理主管部门的监督，不断完善管理服务。

六、委托管理主要内容

- 1、区域范围内的绿化养护工作。
- 2、区域范围内公共环境、公共场所（不含教室、办公室及宿舍等室内）的保洁服务和管理工作。
- 3、区域范围内公共设施、设备的维保、运行和管理的工作。
- 4、区域范围内协助维护秩序，对车辆（包括汽车、电动车、自行车）停放进行管理。

5、区域范围内协助做好安全防范工作。发生安全事故，应当及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作。

6、制定应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应急事件及紧迫性维修的具体内容。

七、服务标准

（一）校园绿化养护工作

1、按不同季节对花卉苗木的养护要求进行养护。

2、对名贵树木应重点保护，防止损伤和坏死。

（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、果皮、积水等。

2、窞井排水设施应通畅，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂物。各井口盖完好。

3、卫生间保持干净整洁，无异味、无污水外溢。

4、院内垃圾日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。

5、垃圾箱及果皮箱完好清洁，周围地面无杂物污渍。

6、公共区域建筑物内外无乱写、乱划、乱粘贴，无残标；公共设施、路标、亭廊、石桌椅应定期擦拭，保持清洁。

7、公共场所应定期清扫，保持清洁。

8、上课期间不得有影响授课的清扫活动。

（三）公共场所设施设备维护工作

1、各楼道地面清洁、门窗、玻璃齐全完好，楼道灯的照明完好

率在 98%以上。

2、电梯间干净、整洁、明亮。

3、保证管理区域正常供水、供电、供暖工作。水、电、暖设备齐全，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，防止长明灯、长流水现象。

（四）安全管理内容

1、常规防范

协助公安机关维护校园公共秩序，预防和制止危及或影响校园安全的行为。

门岗

- 维护出入口的交通秩序；
- 对外来车辆和人员进行登记；
- 制止身份不明人员、衣冠不整者和闲杂人员进入校园；
- 夜间对外来人员进行询问和登记；
- 严禁携带危险物品进入校园

巡逻岗

- 按规定巡逻，做好管辖区域内秩序维护工作；
- 做好管辖区域车辆管理工作；
- 发现突发事件按紧急事故预案程序处理。

2、技术防范

应用安全报警监控系统、电子巡更系统，对校园内的治安情况实施 24 小时监控，以确保安全。

- 对可疑或不安全迹象采取跟踪监视和定点录像措施，并及时

通知值班保安，进行现场处理。

•值班保安接到治安报警，应迅速赶到现场酌情处理，并把情况反馈到监控中心，监控员对报警处理情况作详细记录，留档备查。

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，乙方有权中止合同，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的服务标准，或师生员工反映强烈且不能及时解决的，甲方有权要求乙方限期改正(双方协商)，如逾期不改，甲方有权终止本合同。另行安排其它物业管理机构替代。

3、甲方应在每次结算之日起 30 天内将承包费用结算完毕并打入乙方账户，否则，乙方有权要求甲方按当次承包费的 2%向乙方支付滞纳金。

4、甲、乙双方无正当理由不得无故终止合同，否则违约方向对方支付违约金。

5、甲方对乙方每月进行不定时的考核，考核合格但发现保洁区域内存在保洁质量问题，下发限期整改通知单、限期整改，乙方必须在规定时间内书面上交整改结果的回复单。如在限期整改时间内，质量问题整改达不到要求的，按每一处扣 200 元，考核不合格的直接扣 500 元。

6、如由于乙方原因被甲方上级单位曝光或批评或对甲方重大活动造成负面影响时，每次从托管费用中扣 1000 元，直至解除合同。

7、乙方及其所聘人员对甲方公共财务、设施、设备和环境造成损失的，由乙方照价赔偿。

九、其它

1、甲方偿付乙方的物业服务经费中包括不低于合同总价的 2%的安全生产专项经费，乙方必须有拥有上岗证书的专职安全生产管理员，并制定完善的安全生产管理制度和经费使用预决算，不得将安全生产专项经费挪作它用。

2、乙方必须与甲方签订安全生产责任书。责任书时效以保洁合同起止时间为准。

3、乙方在合同履行期间，在不影响本区域保洁服务质量的情况下，通过增加机械设备等方式提高工作效率。设备添置的费用自行解决，保洁经费不予增加。

4、本合同金额已包括保洁区域内的各项大活动所需的道路清扫、垃圾清运等费用，如遇有重大活动必须无条件服从参与。

5、乙方应在甲方管辖区域内设置固定办公场所，组织应急队伍开通 24 小时值班电话，按规定时间处理各种投诉及突发事件。

6、因自然灾害等不可抗力因素造成本合同物业服务项目经济损失的，甲乙双方共同协商妥善解决。

7、因工作需要调整物业服务标准的，按新标准重新测算物业服务费。

8、承包期间乙方和乙方聘用人员同其他公司，企业、个人等发生的任何纠纷均由乙方或乙方聘用人员自行处理和承担责任，与甲方无关。

9、甲方物业服务采购项目招标文件，乙方投标文件，中标通知书等是构成本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效

力。

10、本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可向平桥区人民法院提起诉讼。

11、本合同自双方签字盖章起生效，合同执行期内，甲乙双方均不得随意变更或解除合同。合同如有未尽事宜，须经双方共同协商，作出补充规定，补充规定与本合同具有同等法律效力。本合同一式柒份，甲乙双方各执叁份，采购办备案一份。

甲方(盖章):

乙方(盖章):

甲方代表(签字):

乙方代表(签字):

2023 年 10 月 17 日

2023 年 10 月 17 日