

一、甲方的权利和义务

1、审议乙方拟定的物业管理制度。

2、审议乙方议定的年度管理计划。

3、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况，每年全面进行一次评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经百色市政府物业管理主管部门认定，有权终止合同。

4、合同签订后，向乙方的物业管理处无偿提供具备办公条件的物业管理办公室。

5、负责处理非乙方管理原因而产生的各种纠纷和协调工作。

6、按合同规定向乙方支付物业管理费。

7、维护乙方的权利和地位，保障乙方正常工作，不得向第三方提供物业管理数据。

8、指定一个部门或科室负责协调乙方在涉及管理上的各种关系。

9、法规政策规定由甲方承担的其它责任。

二、乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订管理制度和各项管理办法、实施细则，自主开展各项管理活动，但不得损害甲方的合法权益，获取不当利益。自觉遵守甲方的内容管理规定。

2、遵照国家、地方物业管理服务收费规定，依据物业服务合同向甲方提供物业服务并收取物业管理服务费。

3、乙方负责安保、宿舍管理、保洁、绿化、水电维修养护计划，报甲方审定后由乙方组织实施。

4、有权依照法规政策、本合同的规定对违反管理规定、制度和物业管理法规政策的行为并针对具体行为采取劝告、制止等措施。

5、乙方不得将所辖物业的主要管理责任转让给第三方，若乙方需要委托专业公司承担所辖物业的专项管理与服务业务的，应事先征得甲方的同意。

6、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，须报甲方批准后方可实施。

7、对百色市第一中学校区的房屋共享部位、共享设施、设备、绿化、环境卫生等项目进行养护、管理，并接受甲方的监督和指导，服从甲方的临时工作调配及安排。

8、负责妥善保管和使用甲方移交的所有物品及设备设施，如有损坏负责修复（低质易耗品除外）。本合同终止时，乙方必须向甲方或经甲方确认的第三方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案等数据，移交本物业的公共财产。

第四条 服务要求

乙方须按下列约定，实现甲方百色市第一中学校区物业管理目标。

（一）卫生保洁

1. 物业管理范围规定场所的日常卫生清洁，以及学校临时要求的突击清洁任务，如清洁会场、大扫除等，随时保洁。

（1）学校临时安排的清洁卫生由学校安排专人跟进和监督质量。

（2）清洁时间应尽量避免打扰学校的正常工作和生活时间，对公共区域等每天采取循环保洁方式(含周末和节假日在内)。

（3）清洁时所用的清洁用品符合安全卫生要求。

（4）寒、暑假期间要对教学区和学生宿舍区的卫生保洁进行全面维护和疾病防控需要的定时消杀工作，确保开学前后整个校园的卫生保洁。

2. 负责门前三包，学生宿舍各楼层按上级有关部门要求定期消毒，校园内除“四害”，防蚁、灭蚊、灭老鼠、灭蟑螂工作。协助学校与辖区内街道爱卫工作落实，并按学校的要求做好爱卫工作有关资料的建档工作。

3. 负责物业范围的垃圾收集和清运，及时倒入校内指定垃圾房，做到日产日清。不得在校园内私自焚烧或随意倒放，不影响交通，不影响校容。

4. 所有保洁范围内做到设备设施完好、干净无尘；地面光亮、无纸屑、无烟头、无积水、无污水污泥；墙身无尘，灯饰光亮、无尘；天花板、风口无积尘、无污渍、无手印、无蜘蛛网；楼梯及扶手干净无尘；玻璃光亮无印、无污渍；定期消杀、消毒；无老鼠、无蟑螂、无白蚁。

（二）绿化养护

1. 负责物业辖内绿地、植物的管理和养护。

2. 按照花卉、植物的种类，每天保证植物、花卉水分充足，湿度适当并适时整形修剪，保持花卉表面清洁无尘，叶片茂盛。

3. 定期对绿化场地松土、施肥、割除杂草。

4. 根据学校的要求及时对绿化植物进行补植和更换，对新种、补种植物进行日常养护。保持公共绿化整体美观，有特色。

5. 绿化区域内，根据树木形态、观赏效果、树木品种和生长情况等因素进行修剪整形，达到造型美观、有层次感，不会散发有害气体，危害身体健康。

6. 对服务范围内的绿地、草坪和花果树木等随时检查和巡视，制止人为破坏行为。

7. 对植物喷洒农药尽可能利用周末或假期开展，在喷洒前要通过书面形式通知校方，以防农药中毒。

（三）学生宿舍管理

1、严格督促住宿学生执行所在学校的《内宿生管理制度》；

2、按时开关宿舍楼大门，值班时间严守岗位，认真值班，确保学生在校期间每晚每栋宿舍楼配备至少 1 名宿舍管理员值夜班到第二天上班时间；

3、督促住宿学生整理内务，清洁宿舍楼梯、走廊，督促住宿学生按时下楼上课，晚上考勤查房清点登记住宿人数。务必对请假的内宿学生要与班主任核实，对无故夜不归宿的要登记，并即时打电话告知班主任或家长；

4、监督不让住宿学生使用任何超过 1000W 大功率用电器，严禁学生违规用电；

5、防火、防盗、防止住宿学生破坏公物，防止住宿学生打架闹事；

6、若住宿学生生病，要及时通报班主任或德育处，重大病情及时告之家长并及时送医院治疗；

7、要常巡查管辖区域，发现设备设施需维修的、需更换的，要及时联系学校维修、更换；

8、及时消除安全隐患，确保安全。

9、宿舍管理人员的值班时间由校方根据学校的情况制定，每次关宿舍大门之前宿管都要对所在的宿舍楼进行仔细检查，发现问题要及时反馈，学生在校期间每天晚上要确保有每栋楼宿管值班到天亮。

（四）安全保卫管理

1、学校保安人员肩负着学校安全保卫重任，要有高度的责任感，严格遵守保安职业道德，服装整洁，值班室干净，内务整齐，待人热情。要全天 24 小时在岗轮流值班，不得擅自离岗。值班期间要集中精力注意门口，对于出现的情况及时作出相应的正确处理，不得做与工作无关的事情。

2、学校保安人员必须严格执行学校安全管理制度，非正常到校时间，应紧闭校门，把好校门出入关。

3、在任何时间段内，大门口要确保 2 名保安到岗，同时配好保安装备，要及时排除校门口的摊点、车辆堵塞障碍物，有效疏通学生拥挤现象，保障教师和学生出入顺畅、安全。

4、特殊情况，保安人员可根据实际妥善正确处理。

5、校园内每天必须安排至少一名安保人员按时间段巡逻校园，发现安全隐患及时排查和报告。巡逻时间段为：2:00-3:00;7:30-8:00;12:15-13:10;17:15-18:30;22:10-23:10，并做好情况记录。

6、学校后门按学校规定的时间必须有一名安保人员值班，内巡有专人 24 小时巡逻。

7、保安人员配备不得少于 8 人，持保安证上岗。

第五条 服务费用

1、经双方商定，物业管理费合同价为人民币捌拾万零伍仟壹佰捌拾玖元肆角肆分（¥805189.44 元）

2、乙方需自行配备物业办公管理过程中所需日常物业服务所需的消耗物品，甲方日常使用的卫生纸、垃圾袋等低值易耗品，甲方采购或支付费用。

3、公共设施设备的小、中修及大修更新改造费用由甲方支付。

4、电梯的年审及维修保养费由甲方据实支付。

5、甲方无偿向乙方提供办公用房给乙方作为物业管理用房。

6、百色市第一中学校区水、电费以由甲方据实承担。

7、高空外墙及高空玻璃幕墙（高度 3 米以上）的清洗不在服务报价内，清洗时由甲方据实支付。

8、如在合同期内，遇国家文件规定调整工资、保险标准的，乙方将按国家相关规定进行相应调整，甲方应按调整后的工资支付给乙方。

9. 物业管理服务费的支付方式：自签订合同后、服务期开始后采购单位按月支付物业服务费给成交供应商，采购单位将于每月 15 日前支付上个月的服务费，成交供应商每月的 5 日前开具上个月物业服务费用的发票给采购单位，采购单位在收到发票后 1-5 个工作日通过转账方式支付上个月物业服务费用。

10、乙方对甲方的物业共享设备、设施的维修、养护所产生的费用由甲方据实承担。

第六条 违约责任

1、如因乙方原因，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，甲方并有权终止合同，乙方需赔偿给甲方造成的损失。

2、如因甲方原因，造成乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同，甲方需赔偿给乙方造成的损失。

3、因甲方房屋建筑、设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的或发生偷盗案件造成损失的，由乙方承担责任并负责善后处理（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）。

4、乙方管理服务范围达不到标准的，甲方有权进行处理，所发生费用由乙方负责。

5、甲方有权对乙方所派遣的工作人员进行监督，对未达到管理目标的人员给予警告，屡次不改的，乙方应给予辞退处理。

第七条 其他

1、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。

2、补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

3、因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

4、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

5、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方均可以向人民法院起诉。

6、合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满六十天前向对方提出书面意见。

本合同甲乙双方签字盖章后生效，政府采购合同双方自签订之日起 1 个工作日内将合同原件一份交百色市政府集中采购中心。百色市政府集中采购中心将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定媒体上公告。甲方于合同签订之日起 7 个工作日内将合同原件副本报同级财政部门备案。

（以下无正文，下为签署页）

甲方（章）百色市第一中学 	乙方（章）广西华标物业服务服务有限公司 
单位地址：百色市右江区城西路 2 号	单位地址：灵川县八里街（核工业 310 大队） 5 幢 6 层 3-11 号
法定代表人： 	法定代表人： 
委托代理人：	委托代理人：
电话：18978609190	电话：13014861711
电子邮箱：	电子邮箱：
开户银行：	开户银行：广西北部湾银行灵川八里街支行
账号：	账号： 805294448100005
邮政编码：533099	邮政编码：541213

广西华标物业服务服务有限公司
1897