

## 学校物业外包服务合同

甲方：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

### 一、服务宗旨及原则

为了更好地创造服务环境，进一步提高物业服务质量，经双方友好协商，现就\_\_\_\_\_物业管理有限公司（以下简称乙方）为\_\_\_\_\_学校（以下简称甲方）提供物业服务事项达成如下协议，供双方共同遵守。

### 二、物业服务职责范围

保洁服务为整个学校的环境卫生，包括但不限于下列各项：

#### 1、楼内：

（1）每层各楼梯台阶及楼梯平台处、各楼梯扶手及栏杆、各楼层走廊；校长室、书记室、副校长室、会议室、多功能厅、体育馆室内场地、各层饮水间、洗手间。

（2）大厅地面、墙面。

（3）所有门窗玻璃、窗台、各楼外台阶以及室内各种设施设备。

（4）校区整体建筑物外墙面。

2、室外：校园内各公共设施设备、环路、绿化带、景观带、运动场地、垃圾箱、垃圾堆放点等；正门外甬道以内（停车场范围）。校园内环境应整洁，清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。

物业服务为学校所有建筑及设施设备的维修、保养、运行和管理服务工作包括但不限于：

#### 1、用水：

(1) 排水系统（管线、各种阀门、感应器等）、饮水间、洗手间、各实验室上下水系统等。

(2) 校属污水管道及化粪池。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，化粪池应定期清理，无粪便外溢。

2、用电：配电系统、电源开关、插座、配电箱、照明灯系统等。

3、门、窗维修服务：包括校园内各楼各处各类门、窗。

4、楼内供暖系统。

5、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、石桌椅应定期擦拭，保持清洁。

6、水、电、暖维修应设置 24 小时值班联系电话。要制定应急处置方案。确保维修服务及时、安全、到位。

7、节能措施得力，杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴漏现象。

#### 三、物业服务履行期限

本协议自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

#### 四、外包服务费

1、物业费为：\_\_\_\_\_元/月，大写：\_\_\_\_\_。

#### 2、物业费明细：

(1) 室内教学楼费用：\_\_\_\_\_元/月（大写：\_\_\_\_\_）；室外操场：\_\_\_\_\_元/月（大写：\_\_\_\_\_）；

(2) 变电所：合同期内\_\_\_\_\_人×\_\_\_\_\_元/月（大写：\_\_\_\_\_）×12个月=\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）。

#### 五、付款方式

乙方于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前支付完毕；物业费于每季度末结束前\_\_\_\_\_日内支付本季度物业费。

#### 六、双方权利与义务

## 甲方的权利与义务

- 1、甲方为乙方提供作业用水、用电。
- 2、甲方为乙方提供必要的存放清洁工具、用品及员工更衣的房间。
- 3、对乙方保洁质量及时监督检查，发现问题及时提出，直到达到质量标准。
- 4、负责协调乙方与学校教师、学生之间的关系。
- 5、听取、采纳乙方在校内物业服务方面的合理化建议。
- 6、根据乙方保洁人员的工作表现及服务质量，甲方有权要求乙方更换保洁员，乙方须及时更换配置合格服务人员。
- 7、甲方有权对乙方在保洁工作中发生的质量问题给予口头或书面警告，并视情况给予经济处罚。
- 8、甲方对乙方提供的保洁服务工作享有监督权和检查权。

## 乙方的权利与义务

- 1、乙方工作人员必须具有高品质的职业素养和职业行为规范，工作中需遵纪、守法、勤勉、自律，爱护甲方的一切校产。
- 2、乙方保证按甲方工作日内要求的时间进行作业(具体时间甲乙双方商定，作业时间随季节变化调整)，作业时必须严格遵守学校的各项规章制度。
- 3、乙方要安排主管负责人管理本方员工，并与甲方主管物业负责人进行相关工作的协调，保证物业服务工作的顺利进行。
- 4、乙方在本公司员工上岗前要对员工进行自身安全及工作安全操作培训。乙方员工在上下班期间及工作中所发生的任何伤害事故，均与甲方无任何责任。
- 5、物业服务工作中所需要的各种机械、设备、工具、材料等均由乙方自行解决；为保证服务质量，使用的器具、材料必须符合国家相关质量标准规定，同时还需严格按照各项工作的工艺流程进行作业。
- 6、乙方进校工作人员要统一着装，衣帽整洁，并佩戴物业公司工作证进行作业。乙方不得在甲方服务区域内未经甲方同意擅自承揽其他业务。
- 7、乙方人员在甲方的每个工作日内必须例行物业服务工作。清扫本协议中规定的楼内外保洁区域。要求达到干净、明洁、光亮、无异味；蹲坐便、小便池、洗手盆无垢迹；楼梯、扶手、地面、玻璃、窗台、灯具、消防箱等无灰尘；天棚、墙角无蛛网；楼外各垃圾箱及时清理；上、下水管道的畅通；及时解决用电方面

的故障；及时处理有关门窗方面出现的问题。

8、乙方员工应及时制止楼内外随地吐痰、乱丢果皮杂物、乱泼污水、焚烧纸物、涂画或污损建筑墙体等不文明行为，督促学生讲究公德，自觉遵守有关管理规定。

9、节约用水，爱护楼内外的公共设施，如发现校内各种设施设备，如水龙头、脚踏水阀、暖气管线、各种阀门、灯具等损坏或存在危险时，应及时上报甲方相关部门和人员，并负责及时维修。

10、乙方应协助校方做好校内的管理工作，发现隐患及可疑人员应及时上报甲方有关人员。乙方员工严禁私领非本校人员进入校园内及私拿公物出校园，一经发现，甲方有权责令乙方将其调离本岗位。

11、乙方工作人员将各保洁区域内清扫的垃圾集中到甲方指定的地点存放，当天外运，并保持垃圾点周围干净、整洁。

12、甲方如因临时性工作和特殊情况需要乙方配合时，乙方应服从甲方的调动，并保质保量完成任务。

13、保洁工作过程中因乙方原因，给甲方人身或财物造成损害的，由乙方承担全部赔偿责任。

14、乙方在承包的保洁工作范围内，甲方如因保洁工作未达到保洁质量标准，被相关职能主管部门（如环卫、城管、市容等）查处并处罚，该罚款由乙方承担。

## 七、甲乙双方其他约定

1、乙方在用水维修、用电维修、供暖维修以及门窗维修时，需更换的构件，由甲方提供或由乙方购买，费用由甲方承担。

2、校区整体建筑物外墙需每年清洗\_\_\_\_\_次。

3、校园各入口及校内环路，遇雨雪天气时需在雨雪停止后，立即清除校内各入口及环路的积水或积雪，达到师生通行安全、顺畅。

4、校属污水管道及化粪池，需及时清掏以保证畅通。

5、本协议服务期内，乙方必须配备具有专业资质的水、电、暖及门窗维修人员，满足甲方在水、电方面检查、维修的需要。

6、乙方工作人员不享受甲方员工的福利待遇。

7、非工作期间乙方人员未经允许不得入校。

8、乙方在保洁工作中未达到保洁的质量标准，经甲方两次警告，仍未达到标准，甲方将以书面形式通知乙方，每发出一次书面限期整改通知，甲方将扣除乙方当月保洁服务费的\_\_\_\_\_%—\_\_\_\_\_%作为违约金。质量事故情节严重的每发生一次扣除当月保洁服务费的\_\_\_\_\_%作为违约金。

#### 八、合同变更与终止

1、本合同规定的履行期限届满，本合同自动终止。

2、在合同履行过程中，如遇不可抗拒的因素致使本合同无法继续履行时，本合同自动终止。

3、合同内容变更、提前终止，甲、乙双方须提前书面通知对方，否则按月服务费\_\_\_\_\_%向对方支付违约金。

4、国家法律、法规的立废，导致本合同自动终止或解除，双方按本合同实际服务费进行清退。

#### 九、合同变更、解除

1、乙方严重失职造成甲方物业管理的重大损失或者物业服务没有达到本合同约定的标准的，甲方可以解除合同，并按全部损失（包括间接损失）要求乙方赔偿。

2、乙方发生严重质量事故后，除按本合同相关条款约定扣除相应服务费用外，在收到甲方书面整改通知\_\_\_\_个月内仍不能采取补救措施及行动，甲方可以解除合同。

3、一方破产或明显出现资不抵债的情况或一方丧失履行本合同的能力，或出现其他原因要求中途解除本合同，必须提前\_\_\_\_天以书面形式向对方说明告知。

#### 十、违约责任

1、如甲方不按合同规定期限内向乙方付费，经乙方多次催讨后仍未支付时，对逾期未付的费用每逾一天，按当期应付金额的\_\_\_\_\_%支付违约金。

2、如乙方未按合同要求提供优质的保洁服务作业，甲方有权向乙方收取剩余合同款的\_\_\_\_\_%的违约金，并要求乙方退还当月服务费。

3、如果乙方派出物业服务人员每天岗位上人数少于合同约定最低人数，被甲方发现并确认累计\_\_\_\_次违约责任，甲方有权解除合同。

十一、争议解决

在履行合同中，如双方发生争议，双方应本着互谅互让原则友好协商解决，如协商不成，可向\_\_\_\_\_人民法院提起诉讼。

十二、协议未尽事宜，双方协商解决，可签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

十三、本协议书一式两份，双方各执一份，具有同等法律效力。协议自双方签字、盖章后即生效。

甲方（盖章）：\_\_\_\_\_

乙方（盖章）：\_\_\_\_\_

甲方代表签名：\_\_\_\_\_

乙方代表签名：\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日