江苏省徐州市新沂市瓦窑中学
物业管理服务项目合同

第一章　总则

第一条　本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：**江苏省徐州市新沂市瓦窑中学**

受托方（以下简称乙方）：**徐州润惠物业管理有限公司**

根据《国家物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《徐州市物业管理暂行办法》等有关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将**新沂市瓦窑中学**的物业管理服务方面的工作委托给乙方管理服务，乙方经过严格科学的管理、热情优质的服务为甲方的教育、教学和生活创造整洁、优美、安全、宁静的学习、工作、生活环境，为此双方达成以下协议，订立本合同。

第二条　物业基本情况

物业类型：学校物业

坐落位置：新沂市瓦窑镇和谐路 205 号

第三条　乙方提供服务的受益人为学校的老师和学生，甲乙双方均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章　服务内容

第四条　服务范围

（一）保洁

1、所有楼栋的公共区域卫生（包括楼道、楼梯、扶手、墙裙、墙面、天花板、沿楼道窗台、楼顶、架空层、公共卫生间、会议室、报告厅的保洁。）

2、室外道路、广场、运动场、铺装地面、绿化带的卫生；

（二）宿管

6 栋学生宿舍楼的学生管理、公共区域卫生。（包括楼道、楼梯、扶手、墙裙、墙面、天花板、沿楼道窗台、楼顶、架空层、公共卫生间的保洁。）

学生宿舍楼日常事务管理，包括24小时物管员值班，负责按时开关宿舍楼大门，督促学生按时进出宿舍，晚上就寝情况的检查，及时协调学校相关部门处理学生的偶发事件，防止破坏以及内外偷盗情况的发生。

（三）绿化

所有树林、草坪、花草、景观的日常管理。

（四）维修（不低于2人）

校内高低压电的管理；教学及生活设施设备的日常管理和维修。

第三章　物业管理服务质量

第五条　乙方须按下列约定，实施目标管理：

1、清洁：

（1）教学楼、综合楼、艺体楼：每天2次打扫各楼层通道和楼梯台阶，并拖洗干净；每日次收集学生垃圾；每日1次擦抹楼梯扶手、各层和通道的防火门、消防栓、墙面等公共设施；梯间顶面无蜘蛛网、灰尘，地面干净无杂物、污迹。

（2）办公楼：地面干净无污水、垃圾、污渍，扶手干净、光洁、无污尘，天花板无蛛网、浮尘，墙面干净无脚印，走廊消防设施、防火门上无浮尘。

（3）宿舍楼：每天2次打扫各楼层通道和楼梯台阶，并拖洗干净；每日收集学生垃圾；每日1次擦抹楼梯扶手、各层和通道的防火门、消防栓、墙面、指示牌等公共设施；地面、楼间洁净，无污渍、水渍、灰尘，无乱贴乱划，无擅自占用现象，无乱堆乱放；扶手护栏干净、光亮；梯间顶面无蜘蛛网、灰尘，地脚线干净无灰尘，地面干净无杂物、污迹。

（4）道路保洁：保洁人员不间断的循环保洁，目视道路、人行道干净、无浮尘、无杂物、无油污，无积水、积雪、污渍、泥沙；雨雪天气协助学校清扫路面，确保地面无积雪、无积水。保证师生安全。

（5）绿化带保洁：每日2次清扫绿化带、草地上的果皮、纸屑、树叶、石块等垃圾，目视基本无杂物、无垃圾。

（6）室外景观；设施表面基本干净，无灰尘污渍、铁迹，目视凉亭内及其周围无果皮、纸屑等垃圾，及时发现设施、设备脱焊、脱漆、断裂及其他安全隐患并报告处理。

（7）垃圾桶、果皮箱，每日擦拭2次；垃圾桶、果皮箱无明显污迹、油污。

（8）垃圾收集与处理，生活垃圾由学校、学生自己送到指定地点：垃圾桶及果皮箱，每日收集两次；保证垃圾日产日清；建筑垃圾定点堆放；垃圾运送过程防止掉落。

2、宿舍管理：

宿舍24小时全面协助管理；来人来访登记，来访人员经校方领导或班主任老师文字确认后，方可入内；男女生不得互串宿舍；按校方规定时间开关宿舍大门及学生宿舍电源，非规定时间拒绝任何人进入宿舍楼；督促学生按时作息，每天协助学校年级部查寝，对外宿、缺寝人员以及熄灯后点蜡烛、讲话者进行登记和处理，及时汇报给校方；发现打架斗殴现象立即上前制止，并第一时间报给校方。

维修管理：

保证水、电、气正常供应，保证门窗、教学设备、生活设备、房屋等的正常使用和及时维修。

绿化管理：

1、树木生长旺盛、健壮，根据植物生长习性，合理修剪整形，保持树形整齐美观，骨架均匀，树干基本挺直。

2、树穴、花池、绿化带以及沿街绿地平面低于沿围平面距离5-10厘米，无杂草、无污物杂物，无积水，清洁卫生。

3、行道树缺株在1%以下，无死树、枯枝。

4、树木基本无病虫危害症状，病虫危害程度控制在5%以下，无药害。

5、无人为损害，无乱贴乱画乱钉乱挂乱堆乱放的现象。

6、种植5年内新补植行道树同原有的树种，规格保持一致，有保护措施。

7、新植、补植行道树成活率达98%以上 ， 保存率达95%以上。

8、绿篱生长旺盛，修剪整齐、合理，无死株、断档，无病虫害症状。

9、草坪生长旺盛、保持青绿、平整、无杂草。高度控制在10厘米左右，无裸露地面，无成片枯黄。枯黄率控制在1%以内。

10、花坛、花带、花台植物生长健壮，花大艳丽，整齐有序，定植花木花期一致，开花整齐、均匀，换花花坛(台)及时换花，整体观赏效果好。

第四章　委托管理期限

第六条　委托管理期限为壹年，自 2025 年 12 月 1 日起至 2025 年 11 月 30 日止。

每月根据考核细则进行考核（细则后附），低于 85 分的，每低 1 个百分点，扣当月物业费的 1%。

第五章　物业管理费用

第七条 物业管理相关服务费用

1、本物业的管理费一年的承包价**伍拾万伍仟**元整　（￥505000 元）

经双方协商一致，选择以下第（1）种付款方式：

（1）付款方式（无预付款保函的）

合同总价的百分之十(10%)即￥**50500** 元大写：**伍万零伍佰元**人民币作为预付款，在合同签订生效，甲方自收到发票（发票金额为合同总价的 10%）后 10 个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户，预付款抵扣后期应支付的物业管理费。预付款抵扣后，每月物业管理费 =物业管理费(即合同总价款)*90% /12；

（2）付款方式（有预付款保函的）

合同总价的百分之三十(30%)即￥　　大写：　　人民币作为预付款，在合同签订生效，甲方自收到发票（发票金额为合同总价的 30%）后 10 个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户，预付款抵扣后期应支付的物业管理费。预付款抵扣后，每月物业管理费 =物业管理费（即合同总价款）*70% /12；

（3）付款方式（无预付款的）

按照苏财购〔2020〕52 号文件相关规定，本项目在签订合同时，如乙方明确表示无需预付款的，在出具相关说明后：

每月物业管理费 =物业管理费（即合同总价款）/12。

第四章　委托管理期限

第六条　委托管理期限为壹年，自 2025 年 12 月 1 日起至 2025 年 11 月 30 日止。

每月根据考核细则进行考核（细则后附），低于 85 分的，每低 1 个百分点，扣当月物业费的 1%。

第五章　物业管理费用

第七条 物业管理相关服务费用

1、本物业的管理费一年的承包价**伍拾万伍仟**元整　（￥505000 元）

经双方协商一致，选择以下第（1）种付款方式：

（1）付款方式（无预付款保函的）

合同总价的百分之十(10%)即￥**50500** 元大写：**伍万零伍佰元**人民币作为预付款，在合同签订生效，甲方自收到发票（发票金额为合同总价的 10%）后 10 个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户，预付款抵扣后期应支付的物业管理费。预付款抵扣后，每月物业管理费 =物业管理费(即合同总价款)*90% /12；

（2）付款方式（有预付款保函的）

合同总价的百分之三十(30%)即￥　　大写：　　人民币作为预付款，在合同签订生效，甲方自收到发票（发票金额为合同总价的 30%）后 10 个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户，预付款抵扣后期应支付的物业管理费。预付款抵扣后，每月物业管理费 =物业管理费（即合同总价款）*70% /12；

（3）付款方式（无预付款的）

按照苏财购〔2020〕52 号文件相关规定，本项目在签订合同时，如乙方明确表示无需预付款的，在出具相关说明后：

每月物业管理费 =物业管理费（即合同总价款）/12。

第六章　人员及设备配置

第八条 人员配置

人员安排　合计　19 人

（1）项目主管　1 人

（2）保洁人员　7 人

（3）宿管人员　8 人

（4）维修人员　2 人

（5）绿化养护　1 人

第九条 设备配置

序号	名称	单位	数量
1	路面养护车	辆	1
2	洒水车	辆	1
3	汽油打药机	台	1
4	剪草机	台	3

1、车辆需为乙方自有。

2、为本项目合同服务的机械设备（车辆、机具）登记后不得再为其它合同项目使用。

第七章　双方权利义务

第十条　甲方权利义务

1、维护学校、老师、学生的合法权益；

2、审定乙方拟定的物业管理制度；

3、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

4、向乙方提供管理用房（产权属甲方）；

5、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

6、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

第十一条　乙方权利义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理制度；

2、按协议的内容保质保量地完成物业管理与服务工作，按文明校园建设标准保持花园式学校和文明校园的称号。

3、对学生违反校规的行为，针对具体行为并根据情节轻重，或报校方处理或采取批评、规劝、警告、制止等措施；

4、对学生故意损坏乙方物品的行为，乙方有权要求学生照价赔偿，学生拒不赔偿或找不到学生赔偿的，有权要求甲方给予处理。乙方需对自有物品完全履行保管与看护义务。

5、配合与协助学校有关职能部门（如德育处、总务处、教务处、年级组）开展日常管理工作；

6、对学生宿舍区域内的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改建、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意后方可实施。

7、定期向甲方通报工作情况，对甲方提出的合理的建议、意见有义务执行。

8、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。

9、乙方应建立并保存详细的物业管理挡案资料。

第八章　违约责任

第十二条　甲方违反合同的约定，没有及时支付物业费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，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十三条　乙方违反本合同的约定，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补偿。

第十四条　甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付合同标的10%的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，应给予赔偿。

第九章　附则

自本合同生效之日起10天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，大多数老师、学生反

映良好的，可优先续签合同。

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。

本合同一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执一份，均具有同等法律效力。

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。

本合同在履行过程中发生的争议，双方当事人可协商解决，协商不成的，可依法向人民法院起诉。

本合同自签字之日起生效，未尽适宜双方另行协商。

甲方签章：

代表人：

2025年11月30日

乙方签章：

代表人：

2025年11月30日