

物业服务合同

委托方（甲方）：福建信息职业技术学院

物业服务企业（乙方）：福建融信世欧物业管理集团有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，通过招投标方式，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对福建信息职业技术学院（物业名称）提供物业服务事宜，订立本合同。

第一条：本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：福建信息职业技术学院；

物业类型：学校；

座落位置：福建信息职业技术学院共有三个校区，分别位于福州市鼓楼区龙腰、仓山区杜园村、仓山区首山村。总占地面积245.3亩，总建筑面积13.79万m²。其中：龙腰校区占地面积61.3亩，建筑面积4.28万m²；杜园校区占地面积79亩，建筑面积3.90万m²；首山校区占地面积105亩，建筑面积5.61万m²。

第二条：服务期限

本合同项目服务期限为壹年，自2017年8月1日至2018年7月31日。

第三条：物业管理服务费结算办法

本物业项目每月的管理服务费用按中标价2754584元×95%/12计算，即每月人民币218071元；余5%根据考核情况或突发事件服务表现按月发放。甲方根据乙方提供的合法财务票据签署付款凭证，于次月10个工作日内拨款，本合同期满当月的管理服务费用待甲、乙双方交接完相关手续后，甲方才予以支付给乙方。

本项目物业管理服务费用为包干价，其构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润等。服务费中主要包含并不限于以下内容：

1. 物业公司的管理费、办公费、工具费、材料费（含公共区域一次性垃圾袋）、服装费、利润、税收、风险费及员工的工资、劳保、社会养老保险金、失业保险金、生育保险金、医疗保险费、工伤保险金、住房公积金、考勤津贴、加班费、高温费、过节费等全部费用。

2. 二次供水水池清洗、消毒、送检费用；化粪池、窨井及其管道清污、疏通费用、所有室内管道疏通费用（含学生宿舍独立卫生间）。

3. 绿化灭虫除害费用、室内外白蚁防治费用、环境消杀费用、树枝修剪清理及外运费用。

4. 大型活动卫生清理、桌椅器具搬运以及摆花人工费等。

5. 物资装备及开办费。

若因甲方需要乙方临时增派人员及增加工作量（超出本合同约定范围），则产生的全部费用由甲方承担，乙方应予以配合。

第四条：物业服务管理项目内容

乙方应完成的物业服务管理项目主要包含以下内容（涉及区域、楼宇等详见招标文件）：

一、校园保洁

1. 校园公共环境卫生保洁

2. 楼宇保洁
3. 宿舍保洁
- 二、楼宇管理
 1. 学生公寓管理
 2. 教学实验楼管理
 3. 综合楼、办公楼管理（含会议室会议服务）
 4. 礼堂、多功能厅管理
- 三、校园绿化管理
- 四、维修维护服务
 1. 水电设施、管线维修维护
 2. 门窗、家具维修
 3. 电梯维修维护
 4. 其它设备维修
- 五、大型活动的配套服务
- 六、收发服务

第五条：物业服务质量标准及要求

详见招标文件与投标文件，若两者不一致，则按招标文件与投标文件中有利于甲方的标准执行。

第六条：物业管理服务岗位人数配置要求

一、各岗位物业服务人员配备最低人数要求：

序号	岗 位	龙腰	杜园	首山	总人数
1	物业处主任				1
2	管理员	1	1	1	3
3	保洁员 (路面、宿舍区域及楼层)	9	9	8	26
4	垃圾清运员	1	1	1	3
5	绿化工	1	1	1	3
6	水电工	2	2	2	6
7	木、杂工	1	1	1	3
8	会议接待服务员	1			1
9	宿舍管理员	10	10	12	32
10	楼管员	1		1	2
11	收 发				2
	合 计				82

二、学历年龄上岗证要求：

1. 物业处主任要求从事本行业3年及以上，担任相当职务2年及以上，学历大专及以上。其他管理人员，应有高中及以上文化程度。
2. 所有物业服务人员年龄不大于55周岁，身体健康。
3. 电工须持有有效的高压电工证，电梯管理员持有有效的电梯管理证。

第七条：物业服务质量考核

甲方成立考评机构，每月对物业服务管理质量进行综合考评（详见招标文件）。

月考核实行“一票否决”制度：若因物业管理不到位导致发生妨害学院正常教育教学秩序，该月考核得分直接定为0分，造成其他损失的，乙方全额赔偿。

考核等级：优秀（考核分值 ≥ 90 分）；合格（ $80 \leq$ 考核分值 < 90 分）；基本合格（ $70 \leq$ 考核分值 < 80 分）；不合格（考核分值 < 70 分）。

根据考核分数支付物业费：考核分值 ≥ 80 分，不扣减物业费； $70 \leq$ 考核分值 < 80 分，扣减当月3%的物业费； $60 \leq$ 考核分值 < 70 分，扣减当月5%的物业费；考核分值 < 60 分，扣减当月10%的物业费。

考核总分连续两次在70分以下的或单项考核得分两次在60分以下的，院方有权立即终止合同，并扣除当月的全部物业管理费用和履约保证金，造成后果和损失的由中标公司自负。

第八条：甲方的权利和义务

一、积极支持乙方严格按照合同约定、招投标文件以及有关的服务管理承诺，组织开展物业服务管理工作。

二、监督乙方落实物业服务管理项目内容、服务质量标准及要求，维护学校正常的教学、科研、生活秩序，营造整洁、文明、安全、和谐的校园环境。有权对乙方服务质量不达标的项目，口头或书面发出整改通知，提出整改意见，监督乙方及时整改。若连续2次发出同一整改项目，仍未落实整改的，有权视问题的严重性延付或拒付或暂扣部分物业服务管理费，直至整改问题的解决。

三、有权对乙方物业服务项目内容和服务质量标准，进行满意率测评与全面考核，并及时将存在的问题通报给乙方，要求乙方限期整改。

四、有权要求乙方建立并提供查看物业服务管理档案。

五、提供乙方在物业服务管理中，产生的正常水电费。乙方应合理使用水电，不得任意浪费，否则甲方有权视情扣减物业服务费。

六、根据乙方办公合理需求，无偿提供办公场所（但不保证每个校区均有独立的办公室）；无偿提供宿管员与水电工因值班需要的住宿场所，其他物业服务人员不提供住宿场所。

七、协调配合乙方正常开展物业服务管理活动。

八、法律、法规规定的其他权利义务。

第九条：乙方的权利和义务

一、依据有关法律法规，制定物业服务管理方案、管理制度和符合学校教学、科研、师生工作的物业日常工作实施细则。加强员工的法律法规、安全保密、职业道德、文明礼貌教育；经常教育员工节约用水用电，爱护甲方资产，保证甲方资产的安全，损坏或失窃要按价赔偿。

二、按照国家有关法律法规和甲方要求，合法、自主的选聘物业服务管理人员，并进行岗位业务培训、教育、管理；负责按《劳动合同法》规定的内容，兑现所聘人员的工资、福利、社保等待遇；应合法经营，做好劳动安全保护工作，如所聘人员在工作期间发生的劳务纠纷及意外事故等，全部由乙方负责；因违法违规经营产生的法律责任由乙方承担；在经营过程中所形成的劳动关系、劳动纠纷、工伤事故，或造成第三方伤害等均由乙方负责处理并承担法律责任，与甲方无关。负责依法缴纳税费，税费与甲方无关。

三、严格执行甲方委托服务管理项目内容及服务质量标准规范，保质保量完成，自觉接受甲方的监督、检查和考核，对甲方发出的口头或书面整改通知与要

求，应立即响应组织整改，并按要求进行口头（紧急情况下）或书面或电子邮件（一般情况下）反馈。定期向甲方通报物业服务管理工作情况，对甲方提出的合理整改意见有义务执行。为服务员工和管理人员配置统一的工作服装及工号牌，日常必须安排常住专职的公寓和指定楼宇楼管员、水电值班员，建立24小时畅通的服务值班热线；负责委托服务项目的保洁、设施设备的管理与维修、楼宇综合服务，提出维修的意见和建议；物业从业人员必须自觉遵守甲方的规章制度，坚持服务育人管理育人，实行人性化服务管理，维护甲方的声誉和形象。

四、不得擅自占用、挪用甲方的公用设施设备及地面；不得擅自改变甲方的公共设施、设备的使用功能；如因服务管理工作确需改变，需书面征得甲方审批同意。因服务管理缺失而导致甲方托管项目的设施设备及其他直接损失时，应作出相应的赔偿。不得将甲方招标托管项目分包、转包或变相转包给任何企业或个人。不得将楼宇及其它场所出租出借他人使用或挪作他用，不得在院内聚众赌博、传销等违法活动；不得在校内从事各种商业活动；不得在公寓之外其他楼宇的公共场所晾晒衣被，影响校园整洁。

五、对涉及安全、消防火灾、现行盗窃等突发事件有应急处置权利，并立即报告甲方相关人员；及时报告、协调处置各类重大事项和突发事件，全力配合甲方做好重大和突发事件的处置工作。积极主动协调供水供电管理部门，及时准确掌握停水停电的原因及恢复供水供电的准确信息，并立即将相关信息通知相关部门与师生。

六、建立健全物业服务管理规范的档案，及时记载有关维修与更换、物资消耗及去向、托管服务项目开展情况等信息数据。

七、所有招聘的服务管理员工，必须经过岗位业务培训持证上岗，员工必须提供所在地公安机关出具的无违法犯罪记录证明，及时向甲方相关职能部门，提供物业处员工和管理人员（招聘、辞退）花名册备案。

八、本合同依法解除、协商解除、单方解除或者期满终止时，乙方应当按照有关规定和本合同约定退出本物业管理区域的物业服务，并按有关规定和本合同约定办理移交手续和项目退出手续。

九、乙方负责自备为开展物业服务工作所需要的工具，工具的购置、租赁、维修等均由乙方自行负责。

十、乙方不得将甲方委托管理的项目用于经营活动及其他未经甲方书面许可的活动。

十一、法律、法规规定的其他权利义务。

第十条：违约责任

一、甲乙双方应自觉遵守执行本合同、招投标文件及有关承诺，如违反本合同约定造成损失，守约方有权向违约方索赔，并有权终止合同。

二、甲方应按合同约定期限支付物业服务管理费，否则应按同期银行贷款利率向乙方支付利息。

三、未经甲方同意，乙方不得擅自停止物业管理服务，否则，因此给甲方造成的全部损失，由乙方负责赔偿。

四、除考核评分不达标扣款外，其它物业服务违约扣款如下：

1. 未按物业服务人员最低人数要求及学学历年龄上岗证要求配置的，按水电木工每人每月扣减当月物业费3500元，宿管员每人每月扣减当月物业费3000元，其他人员每人每月扣减当月物业费2600元。

2. 员工上班时间不按规定着装，佩戴工作号牌，每人次扣减当月物业服务费

20元。

3. 未按规定时限完成物业服务量化指标，每次每项扣减当月物业费100元。

4. 路面、走廊、楼梯、草坪、操场等公共区域出现垃圾，1小时内未巡回保洁清除的，每处扣减当月物业费50元。

5. 违规在校园内焚烧树叶（枝）等杂物，每次扣减当月物业费1000元。

6. 校内垃圾未当日清运出校，每发现一次扣减当月物业费500元。

7. 物业管理范围内的建筑物、构筑物、树木、墙面、门、地面等非规定可以张贴广告、小贴士的地方，每发现一张扣10元，并应立即清除，未及时清除，每张扣物业费50元。乱涂乱画未及时制止及清除，每个地方扣物业费50元。

8. 师生报修，无人受理、或未及时维修、或维修不符合要求被有效投诉的，每发现1起扣减当月物业费50元。

9. 以下项目发现后24小时内未维修处理的，每处扣减当月物业费50元：水龙头、水阀损坏不出水或漏水；地漏、便器、排水排污管道堵塞或滴漏；卫生间门板破损、配件缺失、损坏；公共照明灯具损坏。

10. 值班电工夜间擅离工作岗位，被发现每人每次扣减当月物业费300元，造成其他损失的，乙方全额赔偿；

11. 突发停电，不能在15分钟内启动发电机供电，每次扣减当月物业费1000元，造成其他损失的，乙方全额赔偿。

12. 宿舍管理员擅离工作岗位，未造成其它损失的，被发现每人每次扣减当月物业费200元；未能按岗位要求完成职责的每次扣100元；不能准确提供安全文明评比材料或评比不实的，每次扣物业费400元。

13. 收发人员存在失职行为，经查实每次扣减物业费50元。

14. 绿篱草坪修剪、树木枯枝清除、花卉养护等不及时，每处扣减物业费50元。

15. 楼管员未按要求时间开、关会场大门，影响会议或活动正常进行的，每次扣减当月物业费1000元；未及时打开公共教室门，影响正常上课的，每次扣减当月物业费500元。

16. 教室照明、风扇在下课后未关，每次扣减当月物业费50元。

17. 发现物业服务人员将收集的废品堆放在校内的，每次扣减物业费100元，没有及时整改的，扣减物业费1000元。

18. 物业住校人员违规使用大功率电器，每次扣减当月物业费50元，并没收该电器。

19. 因物业公司管理不善或物业服务人员失职，造成业主或师生财产损失、人身损害的，由物业公司承担赔偿责任，赔偿费可直接从物业服务费中扣除，不足的，由物业公司另外支付。

所有扣款，将组建物业服务员工业主奖励金。若服务年度无发生对业主产生重大影响的责任事故，且年均考评达到90分以上，将由业主对优秀物业服务人员给予奖励。

第十一条：履约保证金

乙方在合同签订之前，向甲方交纳人民币275458元履约保证金（按中标金额的10%），若乙方完成合同规定的各项管理目标，无违约情况发生，在合同期满且办理有关档案、图纸及其他资料移交手续后10个工作日内，甲方无息退还履约保证金；若乙方违约致甲方单方解除合同，不退还履约保证金。

第十二条：其他约定

一、本项目的招标文件、投标文件及其附件为本合同的有效组成部分；双方书面签订的补充协定与本合同具有同等的法律效力。

二、合同到期，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满前一个月完成。如未续订，乙方应15天内办理财务结算，及时完整地移交物业档案资料，并按照《福建省物业管理条例》、《福州市物业管理若干规定》等相关规定办理移交和项目退出手续，逾期每天向甲方支付违约金5000元。逾期未搬离物品，腾出办公、仓库等场所，甲方将视为废弃物予以清除。

三、甲方龙腰校区教工宿舍区物业服务，由乙方自收自支管理，乙方须予以配合，与业主商议收费标准及服务内容。

四、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任，并按有关法律法规政策规定及时协商处理。

五、本合同在履约执行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，向甲方所在地人民法院提起诉讼。

六、本合同自双方签字盖章之日起生效。一式陆份，甲、乙双方各执叁份。

甲方（盖章）：

法定代表人：

或代理人：

单位地址：

电话：

传真：

邮码：

开户银行：

户名：

帐号：

电子邮箱：

乙方（盖章）：

法定代表人：

或代理人：

单位地址：

电话：

传真：

邮码：

开户银行：

户名：

帐号：

电子邮箱：

2017年 月 日

年 月 日