### 公司委托合同

 甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 甲方将学校物业管理服务方面的工作委托乙方管理服务。乙方将通过严格科学的管理，热情优质的服务为学校的教学、科研和生活创造整洁、优美、舒适、安全、宁静、便捷，及时、可靠的环境，为此双方达成如下协议：

 一、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，并有对国有资产的保护、使用和监督权。

 2.负责对乙方管理与服务进行工作查询与质疑。

 3.负责制定学校绿化、美化及设施的更新改造计划。听取和采纳乙方对校园绿化等改造工作提出的合理化建议。

 4.负责按规定向乙方支付物业经费和运行费。

 5.负责了解掌握乙方经费运行情况，对违反财务规定的行为提出意见。

 6.甲方可视完成物业管理的优劣向乙方提出奖励意见和处罚意见。

 二、乙方责任、权利、义务

 1.按协议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学校的花园式单位及文明校园的称号。

 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.定期向甲方通报工作情况，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.乙方应建立并保存详细的物业管理档案资料。

 三、委托管理主要内容

 1.全院的绿化、美化工作。

 2.教室的卫生保洁服务和管理工作(不含专用教室)。

 3.公共环境、公共场所的保洁服务和管理工作。

 4.公共设施、设备的维修、保养、运行和管理工作。

 5.公共建筑部分的维修保养工作。

 6.自管家属楼的维修和保养工作。

 7.水电暖的维修管理与服务工作。

 8.院内创收经营水电费和供暖费的收支工作。

 9.节能工作。

 10.家属水、电费的统计、收缴工作。

 11.饮用水供应和洗浴工作。

 12.院领导办公室的保洁和开水供应工作。

 13.家属门卫的管理工作。

 14.校内各商业网点的管理工作。

 15.学校人防工程的管理工作。

 16.其它甲方需要委托的工作。

 四、服务标准

 乙方应按以下标准实现物业管理目标。

 (一)校园绿化美化工作

 1.做到三季有花，四季常青。并承担甲方大型活动及重大节日的花卉摆放工作。

 2.按不同季节对花卉苗木的养护要求进行养护，并做到：树灌木完整，长势茂盛，无枯枝死杈，无病虫害，树木无钉枪捆绑;绿篱、绿地无杂草、杂物，无堆物料。完好率应达到98%以上。

 3.校园绿化面积应达到应绿化面积的95%以上。

 4.绿地、各种树木的种植和调整工作应本着美观合理的原则进行规划管理。对各种古树应重点保护，防止损伤和坏死。

 5.院内的建筑物能进行立体绿化的，应进行立体绿化。

 6.绿地微喷面积应达到总面积的80%以上。树木浇水应有计量。

 (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、烟头、果皮、痰迹、积水等。

 2.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。

 3.卫生间应保持干净整洁，无异味、无蚊蝇、无粪便、无污水外溢。4.垃圾楼应保持无蛆、无蝇，四壁清洁，地面和周围无堆放垃圾，应封闭集装箱上盖。应根据垃圾日产量及时调整集装箱数量。垃圾楼吊装设备应及时检修和保养，杜绝事故发生。

 5.院内垃圾应日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。垃圾箱及果皮箱应完好清洁，周围地面无杂物污渍。

 6.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。

 7.校园主要干道的地面卫生应在每日早7：30以前清扫完毕。公共场所应定期清扫，保持清洁。上课期间不得有任何影响授课的清扫活动。

 8.道路、地面不得直接搅拌水泥沙浆，建筑材料应按指定地点摆放整齐。建筑垃圾应按指定地点堆放并及时清运，对建筑垃圾影响道路通畅和环境卫生的现象要及时管理和清运。

 9.门前三包工作应符合门前三包的标准和要求。

 10.应及时清理院内主要干道的积雪，保证道路通畅和安全。如洒盐水除雪，不得将积雪清扫堆放到绿篱和绿地内。

 11.根据节假日的要求及时挂收国旗、彩旗、灯笼;开关大门彩灯、射灯。

 (三)教室卫生工作

 1.教室卫生应在每日晚自习后清扫完毕，锁门。第二天早7：00应将各教室门打开(特殊情况除外)。

 2.应保持教室地面清洁、四壁洁白、墙裙完好无污渍、黑板完好光亮、无粉笔痕迹、粉笔沫应及时清除;门牌完好、装订美观;门窗、玻璃、纱窗、窗帘、小五金齐全完好;桌椅完好、摆放整齐、桌内外无杂物灰尘。

 3.吊扇、黑板灯、照明灯、各种开关及各类设备应完好无损。维修要及时，保持良好状态。

 4.粉笔(白色、彩色)板擦应保证供给并摆放整齐。要保持讲台、讲台桌的完好整洁。

 5.制定教室服务制度化、规范化、科学化的管理制度，确保教学需要。以上要求的完好率应在98%以上，各阶梯教室和大教室的照明灯完好率应在90%以上。

 (四)公共场所维护工作

 1.各楼道(包括家属楼物业范围)地面清洁、门窗、玻璃、纱窗、小五金齐全完好，墙裙、楼道灯的照明完好率及满意率应在98%以上。

 2.电梯应按规定做好年检并取得合格证及运行证，两证应挂在电梯间内。电梯应定期维修保养，不允许带病开梯，运行应正点。电梯间应干净、整洁、明亮。电梯工要持证上岗，严格执行电梯交接班制度，认真做好运行记录。严禁脱岗，确保安全。

 3.要保证全院正常供水、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、暖维修应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，杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴漏现象。

 6.按规定做好饮用水箱的卫生防疫和日常管理工作，要定期进行检查、检测，确保饮用水安全。

 7.按要求供应全院饮用水和洗浴。对茶浴炉房要制定卫生安全工作制度，确保正常供水和安全。对浴室内卫生、各种设施应及时检修，杜绝发生事故。8.按要求每年应集中时间对外收取供暖费，并支付供暖费。 9.按要求努力回收学校创收水电费。

 10.按要求统计、收缴、上报家属住户水电费。

 11.按要求对院内人防工程进行检查，防止发生意外事故。

 五、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。给甲方造成的经济损失，乙方应给予赔偿。

 3.乙方违约擅自提高收费标准和降低服务标准，甲方有权要求乙方改正并清退多收费用。

 六、其它

 1.本协议未尽事宜由双方协商解决，并以书面协议签定补充协议。补充协议与本协议有同等效力。本协议有效期为一年，自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

 2.本协议之委托协议书均为本协议的有效组成部分，具有同等法律效力。

 3.本协议共4份，甲、乙双方各执2份，具有同等法律效力。经双方签字盖章后生效。

 甲方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 甲方代表(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方代表(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日