

南京医科大学文件

南医大校〔2018〕71号

关于印发《南京医科大学物业服务 管理办法》的通知

各学院、部门、直属单位、附属医院：

为了规范学校物业服务管理工作，维护学校和师生的合法权益，保障学校物业财产安全，营造清洁、优美、安全的校园环境，稳定校园秩序，促进和谐校园建设，根据国务院《物业管理条例》和省市有关物业服务管理规定等有关法律、法规，结合我校实际，制定《南京医科大学物业服务管理办法》，现予以印发，请各单位遵照执行。

特此通知。



南京医科大学物业服务管理办法

第一章 总则

第一条 为了规范学校物业服务管理工作，维护学校和师生的合法权益，保障学校物业财产安全，营造清洁、优美、安全的校园环境，稳定校园秩序，促进和谐校园建设，根据国务院《物业管理条例》和省市有关物业服务管理规定等有关法律、法规，结合我校实际，制定本办法。

第二条 本办法所称物业服务，是指学校通过公开、公平、公正的市场竞争机制选聘的物业服务单位，按照物业服务协议约定，对其承担物业服务区域内的建筑物、构筑物及配套设施设备、相关场地进行管理，保持环境整洁美观，确保服务区域秩序正常的活动。

第三条 根据内容和性质，学校物业服务分为：楼宇物业服务、校园环境物业服务。

第二章 物业服务管理机构

第四条 学校后勤工作领导小组对学校物业服务行使管理、监督、指导。审核学校物业服务管理方面的规章制度、管理办法，召开物业服务管理工作会议，分析、研究物业服务工作出现的新情况、新问题，提出解决方案。

第五条 后勤管理处具体负责学校物业服务工作的组织实

施、日常运行管理、监督检查、评议考核等，其具体职责为：

1. 负责学校物业服务单位招标组织工作，代表学校与选聘的物业服务单位签订物业服务协议。

2. 负责对物业服务单位进行监督、管理，检查物业服务单位协议履行情况。

3. 制订学校物业服务内容及技术标准，以及学校物业服务质量考核办法，组织相关部门及师生定期对物业服务单位服务工作进行考核。

4. 制订、修订有关物业服务方面的规章制度。

5. 负责聘请专业公司对物业服务区域内的建筑物、构筑物及配套的设施设备进行专业化、规范化维修维保服务，确保学校物业设施完好；监督、检查维修维保服务工作质量，并组织物业服务单位和师生对维修工作进行考核；及时听取物业部门提出的意见和建议，及时协调解决好物业服务工作中面临的实际困难。

6. 负责收集、汇总物业使用人对物业服务的意见、建议，受理物业服务活动中的各类投诉。

第六条 保卫处的职责：

1. 负责指导、检查物业服务单位在消防安全和公共秩序维护管理方面的工作。

2. 负责处理违反学校规章中涉及公共安全及秩序条款的事项。

3. 负责聘请专业公司对物业服务区域内的消防设施、设备进

行维修维护。

第七条 学生工作处、研究生院、国际教育学院的职责：

1. 组织辅导员根据“三贴近”原则开展大学生思想政治教育和日常管理工作。

2. 发挥学生公寓党员工作站的作用，组织引导大学生开展健康向上的公寓文化娱乐活动。

3. 教育引导大学生养成良好的生活习惯，完善物管部门与学院的育人工作协作机制，协助有关部门进行学生公寓卫生、安全检查及评比工作，物业管理部门检查的学生内务管理、安全管理等情况与学生评优评奖挂钩。

第三章 物业服务单位管理

第八条 学校所有物业服务单位均是通过公开、公平、公正的市场竞争机制产生，学校所属物业服务公司在同等条件下享有聘用优先权。学校对物业服务单位进行年度考核，考核通过的单位自动续聘。若物业服务单位拒绝续聘、考核不合格、或出现不适宜续聘的情况，后勤管理处向学校后勤工作领导小组汇报后，重新公开招聘。

第九条 学校在招聘物业服务单位过程中，要求物业服务单位根据南京市当年的职工工资标准和物价水平，测算申报第一年的物业服务费用。从第二年起，其物业服务费按南京市职工工资最低标准增长比例进行增长。校园物业服务新增面积部分，服务费按标准增加。

第十条 学校与物业服务单位每年签订服务协议，服务协议期满，学校愿意续聘的，应当于期满前 2 个月书面告知物业服务单位，物业服务单位决定不再续签物业服务协议的，应提前 2 个月书面告知后勤管理处。

第十一条 在学校从事物业服务的单位(学校所属物业服务单位除外)，必须具有独立法人资格，并取得从事物业服务活动的相应资质，从事物业服务的人员应当按照国家有关规定，取得职业资格证书。

第十二条 学校与物业服务单位签订的服务协议应包括以下内容：服务事项、服务标准、服务费用、双方权利义务、协议期限、服务交接、监督检查、违约责任等，物业服务单位应按服务协议要求提供物业服务。

第十三条 物业服务单位是所管区域物业服务管理的主体，对物业服务承担主体责任，并对设施设备专业维修维护工作进行监督考核。若因物业服务单位原因，未能履行物业服务协议约定，导致服务区域内的人身、财产安全受到损害，物业服务单位应当承担法律责任。

第十四条 物业服务单位必须遵守国家法律法规和学校的规章制度，接受学校相关职能部门的指导、监督、考核，享有法律法规和合同约定的权利。

第十五条 未经学校批准，物业服务单位不得擅自改变物业服务用房的用途；不得在物业服务管理区域内，提供物业服务协

议之外的有偿服务项目。

第十六条 物业服务单位应当按照协议约定，选派项目负责人，除协议另有约定外，项目负责人不得多项目任职。物业服务单位如需更换项目负责人，应事先告知后勤管理处。学校要求更换项目负责人的，物业服务单位应当及时更换。

第十七条 物业服务单位可以聘请专业公司承担清洁卫生、园林养护、秩序维护等专项服务，但不得将全部物业服务整体委托给其他单位或个人。

第十八条 物业服务单位应制定各类应急预案，并组织演练实施。同时应协助学校保卫部门，做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，物业服务单位应启动应急预案，采取应急措施，并及时向学校有关管理部门报告，做好救助工作。

第十九条 物业服务单位有权对其管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规定的行为予以制止，及时向学校相关管理部门报告，并协助依法依规予以处理。

第二十条 物业服务单位按约定需雇请保安人员的，应当遵守国家有关规定。保安人员在维护物业管理区域内的公共秩序时，应当依法履行职责，不得侵害师生的合法权益。

第二十一条 物业服务协议终止时，未移交前，原物业服务单位仍是责任主体，须维持正常的物业服务。移交开始后，应在 30 日内与新的物业服务单位完成交接工作。物业服务单位不得以任何理由拒绝交接，并于交接完毕后撤出物业服务管理区域。

第四章 物业服务质量考核与处罚

第二十二条 后勤管理处根据《南京医科大学物业管理服务质量考核办法》、《南京医科大学学生公寓物业服务内容及技术标准》，组织相关部门及物业使用人，定期对物业服务单位的服务质量进行考核。

第二十三条 后勤管理处依据对物业服务单位服务质量的考核结果支付物业服务费用。

第二十四条 如物业使用人对物业服务单位服务质量不满意，要求重新选聘物业服务单位，可向后勤管理处提出书面申请。后勤管理处调查核实后，确属物业服务单位服务质量问题的，可根据协议约定，解除与该物业服务单位的协议，重新组织招标，选聘新的物业服务单位，原物业服务单位3年内不得参与学校物业招标。

第五章 附则

第二十五条 本办法未规定事项，按国家相关规定执行。

第二十六条 本办法由学校后勤管理处负责解释。

第二十七条 本办法自发布之日起施行。

