**补充协议**

**1、甲方责任、权利、义务**

（1）依照本合同规定委托乙方实行物业管理，审定乙方拟定的物业管理制度，审定乙方的物业管理服务年度计划。

（2）免费为乙方提供必要的物业服务用房，水电费、取暖费由甲方负责。

（3）对乙方工作的实施及制度的执行情况进行监督检查，有权对乙方的工作随时检查，并及时向乙方反馈检查情况，检查过程中如发现清理、清扫不到位或与服务标准中要求不达标的情况，每项每次从当月的服务费用中扣发500元。

（4）甲方有权利对乙方的物业管理服务工作提出合理化建议，并责成乙方进行整改。如因乙方管理不善造成重大损失或达不到合同中约定的各项服务需求，甲方有权终止合同，不付违约赔偿金。

（5）遇到发生紧急情况或突发事件需要人员时，乙方现场人员应服从学校指派。

**2、乙方责任、权利、义务**

（1）遵守学校各项管理规定和合同约定的责任要求，根据甲方授权对委托物业实施物业管理。

（2）对物业管理范围内的设备设施每日巡视检查，发现损坏及时报修，节约使用物业管理服务项目提供的水电，按规定使用甲方提供的管理服务用房，不得擅自占用和改变非管理用房及设施的使用功能，乙方在校区内整修完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

（3）确保实现管理目标，承担相应管理责任，自觉接受甲方检查监督。设立客户服务中心，提供现场接待服务并设置 24小时客户服务监督电话，通过多种渠道受理师生报修、报事、咨询及投诉建议等诉求，并保留记录；制定并实施有效的回访机制。

（4）乙方不得将整体或部分物业管理责任以及利益对外转让，不得对外转包或分包个别物业管理项目，或在管理过程中进行未经允许的经营、收费行为。

（5）乙方须本着高效、精干的原则在校区设置物管服务中心，并按公司制订的质量管理体系文件运作管理。

（6）如因乙方管理不善造成管理范围内发生盗窃事件，造成学校设备设施损失或者师生个人财物（不含违法、违规使用的物品）损失的，由公安或司法部门裁定，承担相应责任。

（7）乙方工作人员必须按规定持证上岗、统一服装标识，工作人员必须遵守学校的规章制度和校园的治安管理，员工的工资、福利、保险等全部由乙方承担，员工发生工伤事故或违法行为由乙方自行负责。乙方必须遵守劳动法规定雇佣上岗人员，所有上岗人员在服务期间出现患病、身体受伤、致残甚至死亡，其医疗费、抚恤金及其他费用，全部由乙方负责解决，与甲方无关，如乙方因使用未缴纳社会保险的人员上岗，由此产生的劳动争议，由乙方承担全部责任，甲方有权解除合同，乙方赔偿甲方全部损失。

（8）建立物业管理档案并负责及时记载有关变更情况，保洁库房物料规范管理，作业工具合理规划、摆放整齐。

（9）有权依照学校委托和授权对违反有关规定和制度的行为进行制止，但不得对甲方师生合法权益造成损害。

（10）积极配合学校对物业管理情况的检查考核工作，认真对待甲方提出的建议与意见，在收到整改意见一天内进行整改并将整改情况向甲方反馈。

（11）管理期满时向甲方移交全部管理用房、全部物业管理档案及有关资料。

（12）全力配合甲方开展其他突发性、临时性集体清洁活动。

（13）履行政府规定的由乙方承担的其他责任。