

盐城市先锋实验学校物业服务项目

服 务 合 同

甲方：盐城市先锋实验学校

乙方：江苏中住物业服务开发有限公司

2024 年 8 月 22 日

政府采购合同

甲方（买方）：盐城市先锋实验学校

乙方（卖方）：江苏中住物业服务开发有限公司

甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，甲方通过公开招标方式选聘乙方为盐城市先锋实验学校物业服务项目的服务单位。在自愿、平等、诚实信用、协商一致的基础上，就本项目的有关事宜，订立本合同。

一、项目名称：盐城市先锋实验学校物业服务项目

二、项目地点：盐城市先锋实验学校

三、委托服务范围及内容

盐城市先锋实验学校物业服务项目，包括学校区域内的安全防卫（含巡查、秩序维护、公共安全防范、消防管理、门前三包、门口及院内车辆秩序管理等）、卫生保洁（含绿化保洁、室内外保洁及垃圾清运等）、文印室管理、水电维护以及会议服务等服务内容，具体内容及要求详见采购文件，招标人保留对招标内容进行适当调整的权利。

四、合同金额（含税价）

4.1 本合同金额为人民币：柒拾玖万壹仟陆佰玖拾叁元伍角整（小写：791693.50 元）。本合同价是指乙方为完成招标文件中所确定的物业全部服务工作内容所发生的一切费用，包括但不限于所有物业服务派遣人员的工资、社会保险费（五险一金）、人员服装费、加班费（含节假日加班费）、垃圾收集清运费（至垃圾房）、电话费、酬金（管理费、利润）、福利费、劳动保护用品费、保洁用具费、清洁用品（清洁剂、消毒剂等耗材）费、公众责任保险费、法定税费、意外伤害险费、体检费、专家评审费、劳务费、培训费、不可预测费及政策性文件规定等各项应有费用，以及为完成招标文件规定的物业管理服务工作所涉及的一切相关费用。遇有临时性大型活动等相关工作由甲方提出要求，乙方需无条件服从甲方的要求，能够及时增派人手，临时增加的费用甲方据实另行支付费用（具体金额由实施时双方商定），不纳入本次物业管理服务费的范畴。

4.2 除本合同规定的应收费项目外，未经甲方同意，乙方不得收取其他任何费用。

五、服务质量及服务期限

5.1 质量要求：按招标人的委托服务事项和服务考核细则（考核标准）进行物业服务，并承诺服务质量达到优质服务的管理标准。

5.2 服务期限：一年，自 2024 年 9 月 1 日起至 2025 年 8 月 31 日止。

六、履约保证金

6.1 乙方交纳人民币 23750.81 元作为本合同的履约保证金。

乙方在签订合同时，须向甲方交纳中标价 10% 的履约保证金，于合同履行后退还（履约保证金形式：乙方应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交）。鼓励采购人对 AA 评级及以上政府采购供应商（需提供信用管理部门备案的第三方信用报告）降低履约保证金缴纳比例至 3%。依据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》，鼓励供应商自愿使用履约保函（保险）代替缴纳履约保证金）。

如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，供应商可通过政府采购电子履约保函（保险）平台（www.jsdzbh.com）在线申请履约保函（保险）。

6.2 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.3 履约保证金的退还：

6.3.1 方式：无息退还至投标人缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

6.3.2 时间：验收合格后 30 日内。

6.3.3 条件：按合同要求全部履约完成并经采购人验收合格。

6.3.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，投标人出现下列情形之一的，其履约保证金，招标人将视情节决定不予退还或部分不予退还。

（1）中标人无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向采购人提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

（2）中标人不履行与采购人订立的合同的；

（3）中标人所供货物或服务不符合招标文件规定要求的；

（4）中标人采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它投标人串通投标的；

(5) 中标人将合同内容转包、违法分包的；

(6) 中标人故意捏造事实或伪造证明材料，进行虚假恶意投诉或反映的。

6.3.5 逾期退还的违约责任：采购人逾期无故未退还履约保证金的，按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20%后的利率支付超期资金占用费，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

七、服务要求

7.1 达到招标文件规定的质量标准要求。

7.2 物业档案资料管理。

7.3 特殊情况，乙方必须无条件配合甲方相关工作。

八、付款方式

8.1 合同签订后，甲方支付合同总价的 30%作为预付款，乙方须提供相应的增值税发票；

8.2 剩余 70%的物业管理费的支付采用月月考核，隔月支付，即甲方于次月 15 日前对上月的物业管理工作进行考核，由甲方支付经考核合格，乙方必须付清上个月派遣到学校人员工资后，甲方支付上月物业管理费，如一年中连续有两个月考核不合格或累计三个月考核不合格，则甲方有权终止合同，且不予退还履约保证金，同时乙方承担违约责任，甲方重新选择新的物业管理服务企业。

注：本项目在合同履行期限内，甲方根据现场实际情况如出现增减乙方服务人员的，则增减人员费用按乙方投标报价书中的单价执行，总价并作相应调整。

8.3 对于满足合同约定支付条件的，采购人应当自收到发票后 15 日内将资金支付到合同约定的乙方账户。

九、结算方式

9.1 本项目采用“固定总价”合同，合同实施过程中中标总价一律不予调整（除甲方调整项目内容或合同约定调整外）。

9.2 结算价=中标总价±甲方调整项目内容或合同约定调整价款。

9.3 因乙方自身原因造成工作量增加的，乙方无权要求任何补偿。

十、违约赔偿

10.1 甲方不履行本合同约定的义务，乙方可要求甲方履行，由此造成乙方或第三方的损失，甲方应承担相应的责任；

10.2 甲方违反本合同的约定，未能按时如数支付物业服务费的，应按每月千分之五的标准向乙方支付违约金，并应于五日内补齐拖欠费用；

10.3 乙方违反本合同约定，乙方如发生将本物业转包、转让、违规出现违法现象或在履行合约单方中途退出的，甲方将中止本合同，不予退还履约保证金并有权追究乙方其它责任；

10.4 双方约定，在下列条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

10.4.1 因不可抗力而导致的中断服务或物业价值的贬损；

10.4.2 因物业本身固有的瑕疵造成的损害；

10.4.3 因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用的（除排危抢险情形以外，乙方应事先通知甲方）；

10.4.4 因政府有关部门原因而非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共用设施设备的故障和损失；

十一、各方当事人的义务或协作事项及承担的责任

11.1 甲方权利和义务

11.1.1 甲方权利

（1）审定乙方拟定的年度物业管理服务计划和方案；

（2）甲方有权对乙方的物业管理工作和投标文件、考核标准、合同履行情况进行监督检查，考核、监督乙方管理工作的实施及相关制度和投标文件执行情况，对发现的问题，乙方应及时整改，针对乙方未达标或考核不合格的情况提出整改要求并扣除相应的物业服务费用；甲方下达整改通知后，乙方逾期仍达不到承诺目标，甲方有权视情节对乙方实施处罚，直至终止合同；

（3）在合同履行期间，如乙方中途无故退出或发生责任事故，给甲方带来不良影响的，或者因乙方工作不力，严重影响甲方正常工作秩序的，甲方有权终止本合同，并要求乙方给予经济赔偿；

（4）对拒绝、不服从或抵触甲方领导指挥的乙方使用人员，甲方有权要求乙方进行调换，否则甲方有权终止本合同，并对乙方进行经济处罚；

(5) 监督、指导乙方人员在区域内的一切行为和活动；乙方聘用的物业服务人员进场前应征求甲方的意见，如甲方或服务单位对个别物业服务人员不满意，乙方应予以调换；

(6) 依据相关法律、法规规定享有的其他权利。

11.1.2 甲方义务

(1) 甲方应向乙方移交物业管理所必需的资料，主要包括竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网竣工图等竣工资料以及物业管理所必需的其他资料；

(2) 按照合同约定按时足额支付物业服务费；

(3) 协助乙方做好物业管理工作；

(4) 协助乙方规范对区域内人员违反法规、规章的行为；

(5) 协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题；

(6) 法律、法规规定的其他义务。

11.2 乙方权利和义务

11.2.1 乙方权利

(1) 按照国家和有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务合同进行管理，提供专业化的服务；

(2) 按照本合同和有关规定向甲方收取物业服务费用和其他费用；

(3) 根据甲方授权，制定必要的规章制度，并以有效方式督促辖区内人员遵守；

(4) 依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

11.2.2 乙方义务

(1) 全面贯彻执行国家物业管理的法规、政策，全面遵守《招标文件》的要求，执行《投标文件》的承诺，接受甲方的检查、考核和监督，接受物业管理行政主管部门等的监督和指导。

(2) 及时向甲方通告本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方的监督管理；

(3) 在承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并做好书面记录和签认工作；

(4) 结合本物业管理区域的实际情况，编制年度管理计划，经甲方批准后组织实施；

(5) 制止本物业管理区域内违反有关环保等方面规章制度的行为，对违反法律法规规定的行为及时向甲方报告；

(6) 非经甲方许可并办理有关手续，不得擅自改变物业管理区域内共用部分、共用设施设备的用途；对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

(7) 因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用的（除排危抢险情形以外），乙方应事先通知甲方；

(8) 乙方不得将履行本合同的责任转让给第三方；

(9) 本合同终止或出现本合同约定终止情形时，乙方应当在接到通知七日内将物业管理用房和物业管理相关资料、物件、设施及时如数地移交给甲方并撤出前委托管理区域，不得以任何理由拒绝或拖延；

(10) 法律、法规规定的其他义务。

十二、物业管理用房

12.1 甲方须向乙方提供固定的物业管理用房；

12.2 物业管理用房属甲方所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等及时如数地移交给甲方。

十三、不可抗力事件处理

13.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

13.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

13.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十四、争议

甲、乙双方应通过友好协商，解决在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争议，如协商仍得不到解决，任何一方均可依法向项目所在地人民法院起诉。在诉讼过程中，除提交诉讼的争议部分外，合同其余部分继续履行。

十五、违约终止合同

甲方在乙方违约的情况下，如果：

15.1 如果乙方未能履行合同规定的其他义务，乙方在收到甲方发出的违约通知后 15 天内，或经甲方书面认可延长的时间内未能纠正其过失。甲方可向乙方发出书面通知，终止部分或全部合同。在这种情况下，并不影响甲方向乙方提出的索赔。

15.2 在甲方根据上述第 15.1 条规定，终止了全部或部分合同，甲方可以依其认为适当的条件和方法购买与未履行类似的服务，乙方应对购买类似服务所超出的费用负责。而且乙方还应继续执行合同中未终止的部分。

十六、转包和分包

16.1 甲方不允许乙方将本项目转包给任何第三方，如发现乙方有转包行为，限令改正。否则，甲方有权终止合同，乙方的履约保证金将不予退还。转包造成甲方损失的，乙方应承担相应赔偿责任，从到期的合同款中扣除。

16.2 未经甲方同意，乙方也不得采用分包的形式履行合同，否则，甲方有权终止合同，乙方的履约保证金将不予退还。分包造成甲方损失的，乙方应承担相应赔偿责任，从到期的合同款中扣除。

十七、其他

17.1 本项目招标文件和乙方的投标文件中（以及投标时承诺）被甲方认可的部分为本合同的不可分割的组成部分，与本合同具有同样效力。

17.2 乙方自行协调解决本项目实施过程中发生的各种矛盾，甲方不承担任何费用和责任，服务期不顺延；乙方已到项目现场踏勘以充分了解项目位置、情况、道路及任何其他影响承包价的情况，任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔或工期延长申请不被批准。

17.3 乙方在服务过程中必须确保安全，如造成各种人身伤害、财产损失或其他事故，均由乙方负责处理和经济赔偿，甲方不承担任何责任。

17.4 本合同中的未尽事宜，招标文件中有规定的，按招标文件中的规定处理；没有规定的，双方可协商后进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具同等效力。本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

17.5 合同修改：欲对合同条款进行任何改动，均须由甲、乙双方协商一致，并签署书面的合同修改书。若未协商一致并形成书面文件的，则继续履行本合同约定。

17.6 合同期满本合同自然终止。

17.7 本合同一式陆份，以中文书写，甲、乙双方各执叁份，经甲、乙双方签字盖章后生效。

附件：《物业管理工作考核奖惩办法》。

甲方（盖章）：

单位地址：

法定代表人（签章）：

委托代理人（签字）：

电 话：

传 真：

开户银行：

帐 号：

邮政编码：

签订日期：

2024. 8. 22

乙方（盖章）：

单位地址：

法定代表人（签章）：

委托代理人（签字）：

电 话：

传 真：

开户银行：

帐 号：

邮政编码：

签订日期：

2024. 8. 22.

附件：《物业管理工作考核奖惩办法》

物业管理工作考核奖惩办法

一. 对物业管理工作的原则性和总体性要求

1.1 在班期间必须着装整齐，佩戴工号牌，仪表大方，精神饱满。着装不整齐、不佩戴工号牌、精神萎靡的、工作态度不规范的(例如双手交叉抱于胸前或者双手插于裤袋的等)，发现一例扣 5 元。

1.2 举止文明，态度热情，坚持原则，尊重他人，讲究方法，尽职尽责。履职期间，言语不文明、打骂学生的、酒后上岗、在公共场合抽烟、做私事、聚集闲谈的，发现一例扣 10 元，因履职不力造成后果的要追究有关人员以及公司经济 and 法律责任，造成学校和师生员工经济损失的，由乙方负责赔偿。

1.3 服从学校的领导和指挥。在不违背物业工作原则的情况下，不服从学校统一调度的，保安、保洁管理一周内检查均达不到工作标准和要求的扣 50-100 元，严重者要求相关人员撤离本校区。此类情况一学期发生三起(含三起)以上的，学校可拒付当月 20%的物业管理服务费，经告知协调无果，学校可以单方面终止合同。

1.4 凡是到本校区从事物管服务的人员，在初到前三天，乙方必须到学校办公室登记备案，提供这些人员的人事信息。员工本人上班前一天到校区办公室登记，得到许可后方可上岗。未按此要求擅自派人员的，学校可拒付该员工服务费，并要求在一周内人员更换到位。未按上述要求办理，发现一次除按规定办理外并处罚金 1000 元，服务期内发生 3 次学校可单方面终止合同。

二. 对安全保卫工作的要求

2.1 学校上课或者非学生上放学期间，学生出校门，必须核实检查是否有班主任或者相关部门的批准手续，没有手续或者手续不全的不予放行并和班主任或学校值班领导取得联系，妥善处理。不能做到的，发现一例扣 10 元，造成后果的，追究相关人员以及物业管理公司的责任。

2.2 严格执行学校关于人员进出校园的管理制度和规定。除学校特许的时间和对象外，坚持对所有来访者必须履行登记手续，凡是违反访客联系、登记、填写访客登记表规定的，有一例扣 10 元；学生上放学期间，外单位人员擅自进入校园的、不积极主动调控校门外的交通秩序的，有一例扣 5 元。

2.3 做好车辆进入校门批准和停放引导工作。未经学校规定的管理部门许可，擅自允许机动车辆进入校园的，有一例扣 10 元；不引导获许进入校园停放的机动车辆按照指定位置有序停放的，有一例扣 10 元；如因机动车压坏路面、下水道，辗坏球场喷塑层，按价赔偿。

2.4 大宗物品凭学校批准手续出门。未经核查成箱、成大包以及用运输工具如电瓶车、三轮车、汽车、拖拉机等装载的物品出门或者无出门手续，就允许物品出门的，发现一例扣 50-100 元，如果因为履职不力或造成师生、学校物品损失，按价赔偿；未经学校指定管理部门或者有关处室许可，擅自批准外来大宗物品进入校园的，发现一例扣 50 元。

2.5 认真做好校园巡查处置工作和夜间人员进出校园登记备案制度，中午、夜间加强巡查，放学后、学生就寝后予以清校。发现情况及时处置并向指定部门和人员汇报。不能认真做好校园巡查以及清校制度的，有一例扣 50 元；发现异常情况、突发事件不能及时报告、处理，有一次扣 50 元；当日没有巡查记载的，有一例扣 5 分。

2.6 切实做“门前三包”工作。对不按指定区域乱倒垃圾的要进行制止，制止不力，不能做好“门前三包”的，有一次扣 5 分。

2.7 对监控系统应派人实行重点时段观察，发现异常情况立即报告并处理；未经学校文字手续批准，任何人不得调取录像资料，如发现无人观察或汇报处理不及及时发现一次扣 10 元，造成责任事故按损失大小和责任程度赔偿，未经许可调取录像资料发现 1 次罚款 200 元。

三、消控室人员要求

3.1 消防控制室能够准确的使用相关设备包括消防控制室设备的识别、火灾自动报警系统控制器的电源工作状态检查、火灾自动报警系统工作状态判断、集中火灾报警控制器的火警、联动、监管、隔离和故障报警信号区分、报警信息查看及报警部位确定、电气火灾监控系统工作状态判断及报警信息查看、消防设备末端配电装置工作状态判断、自动喷水灭火系统工作状态判断等，如操作失误一次扣 10 分，并罚款 2000 元。

四、水电维护人员要求

4.1 水电工能积极做好学校各区域内的水电及其他维修工作，维修及时，服务态度认真，水电工能关心学校的能耗节约，帮助排忧解难，解决好学校与水电工作相关的各项工作。有一次不能做好扣 5 分。

五、文印室工作的要求

5.1 文印室员工按学校要求完成全校各类文件、材料、试卷等资料的打印、复印工作。文印室应做好耗材入室登记工作及维修登记工作，每学期结束时做

好耗材清点统计工作。文印室员工要按学校要求做好学校图书室、阅览室的日常管理工作。文印室员工协助做好学校物资保管室的日常管理工作。有一次不能做好扣 5 分。

盐城市先锋实验学校服务合同

盐城市先锋实验学校物业服务项目

补充合同

甲方（买方）：盐城市先锋实验学校

乙方（卖方）：江苏中住物业服务开发有限公司

甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，甲方通过公开招标方式选聘乙方为盐城市先锋实验学校物业服务项目的服务单位。在自愿、平等、诚实信用、协商一致的基础上，就本项目的有关事宜，订立补充合同。

一、服务期限

服务期限：一年。自2024年9月1日起至2025年8月31日止

二、付款方式

1、合同签订后，物业管理费的支付采用月月考核，隔月支付，即甲方于次月 15 日前对上月的物业管理工作进行考核，由甲方支付经考核合格，乙方必须付清上个月派遣到学校人员工资后，甲方支付上月物业管理费，如一年中连续有两个月考核不合格或累计三个月考核不合格，则甲方有权终止合同，且不予退还履约保证金，同时乙方承担违约责任，甲方重新选择新的物业管理服务企业。

2、注：本项目在合同履行期限内，甲方根据现场实际情况如出现增减乙方服务人员的，则增减人员费用按乙方投标报价书中的单价执行，总价并作相应调整。

3、对于满足合同约定支付条件的，采购人应当自收到发票后 15 日内将资金支付到合同约定的乙方账户。

特此说明！

甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

2024 年 8 月 22 日

乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

2024 年 8 月 22 日

