

附件3

宁波市教育局直属学校物业、安保服务采购（ 第一阶段）项目合同

甲方：宁波市海曙中学（相关学校）

乙方：新日月生活服务集团股份有限公司（中标企业）

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经协商一致，就以下后勤物业管理事项达成协议。

第一条 物业基本情况

学校基本情况：把宁波市海曙中学位于宁波市海曙区集古北路 2599 号，学校占地 100257 m²，建筑面积 100465.05 m²

学校主要建筑 6 幢，其中 1#楼(实验楼)1 幢，共有 5 层，建筑面积 10803.96 m²；2#楼(科技艺术楼)1 幢，共有 5 层，建筑面积 10687.47 m²；3#楼(综合楼)1 幢，共有 6 层，建筑面积 26536.05 m²；4#楼(食堂、男生宿舍楼)1 幢，共有 5 层，建筑面积 13773.44 m²；5#楼(教职工、女生宿舍楼)1 幢，共有 5 层，建筑面积 11673.6 m²；6#楼(体育馆)1 幢，共有 1 层，建筑面积 4257.9 m²。附属设施 7#楼(垃圾房)，共有 1 层，建筑面积 41.04 m²。

现有教职工数量 64 人，学生数量 413 人，其中住宿学生男生 420 人，女生 400 人。地面停车位 13 个（含 3 个大客），地下停车位 84 个。门岗 2 个，男女厕所共计 45 个，垃圾房 1 个。

第二条 物业管理范围

甲方物业建筑产权标注及周边区域、设施设备等资产在内的服务(不涉及资产所有权)。

第三条 服务内容

(一) 安保服务

(二) 保洁服务

(三) 设备设施维修服务

(四) 宿管服务

(五) 绿化管理服务

以上各项服务内容详见合同附件。

第四条 物业管理服务期限

管理服务期限为2025年6月1日至2027年7月31日，此合同为第一期合同，本期合同时间为2025年6月1日至2026年5月31日。

(合同一年一签，合同期满且未出现乙方违约的情形，学校与中标企业以年为单位续签合同，不足一年的按实续签合同至2027年7月31日止。)

第五条 物业管理的质量标准

乙方应在合同履行期限，物业管理达到甲方在招标文件中提出的、乙方在投标文件中承诺的、本合同约定的以及在服务方案中具体载明的标准要求。

第六条 物业管理费用及支付方式

(一) 物业管理服务费用按招标文件规定的内容、范围、数额结算, 本次乙方中标价为¥2638842元/年, (大写人民币贰佰陆拾叁万捌仟捌佰肆拾贰元整每年)。

费用明细详见合同附件。

(二) 物业管理费支付方式:

1. 中标企业为大型企业的付款方式:

物业、安保等费用结算具体时间为每季度结算一次(合同签订后每年的3月31日、6月30日、9月30日、12月31日为一~四季度最后一天), 学校于下一个季度月初10日前支付上个季度的物业、安保等费用(每季度支付合同金额的25%, 合同最后一季度的合同款在合同结束后下个月10日前支付, 须扣除考核扣款)。

2. 中标企业为中小企业的付款方式:

合同生效以及具备实施条件后7个工作日内支付当年合同金额的20%(在签订合同时, 中标企业明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的, 不适用本条款), 每季度付款(合同签订后每年的3月31日、6月30日、9月30日、12月31日为一~四季度最后一天)根据考核结果按季度支付(先从预付款中扣除相应金额, 待预付款支付完后再另行按实支付, 每季度支付合同金额的25%, 合同最后一季度的合同款在合同结束后下个月10日前支付, 须扣除考核扣款), 于下一个季度月初10日前支付上个季度的物业、安保等费用。

(三) 合同期内价格调整: 不调整

第七条 双方的权利义务

（一）甲方的权利义务

1. 有权根据招标文件、投标文件及本合同约定审定乙方编制的服务方案、人员编制、费用预算。

2. 有权对乙方服务的质量进行监督，有权定期或不定期对物业服务公司的服务质量进行考核并形成书面考核记录，乙方须无条件配合学校考核。学校可根据考核结果做出扣物业款、解除合同等措施（考核内容及要求详见附件）。

3. 对乙方提供的不符合编制服务方案的服务有权要求整改。

4. 为乙方的服务提供必要的工作条件及所必需的相关资料，包括办公用房、设备工具库房、员工更衣及休息场所等设施 and 涉及本后勤物业管理外包所需的验收图纸、资料等。

5. 按合同约定的费用额度、支付方式和支付程序，按期支付后勤物业管理费用。

6. 甲方享有对乙方服务人员指定、更换或调整的权利。

7. 按法律规定或经双方商定由甲方承担的其他责任和义务。

（二）乙方的权利义务

1. 应根据法律、法规的规定及本合同约定，编制物业管理方案、人员编制和费用预算，报送甲方审定。

2. 保证从事本项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质要求，如需调整技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的

在岗人员，乙方应作出相应调整。乙方在聘用、任命、调整、调换有关主要管理服务人员之前，须征得甲方同意。在实施物业管理管理工作过程中，若乙方对投标时及合同中承诺的服务人员安排情况自行变动而未经甲方同意的，将按照违约处理，情况严重者，甲方有权单方提前解除合同且无须承担责任。

3. 合同期间，乙方派出本项目的项目总负责人和各部门主管不得在其他项目中同时任职。

4. 对物业管理涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容，可另行委托第三方承担，但必须得到甲方的书面同意。委托的工作内容仅限于分项内容，整体物业管理项目不得转让给第三方。

5. 合同终止时，乙方应向甲方提交物业管理总结报告。在约定时间内向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料；所有移交的内容都应有清单并由双方签收；全部手续完成后签署移交确认书。

6. 按法律规定或经双方商定应由乙方承担的其他责任和义务。

第八条 违约责任

（一）乙方未按合同约定的质量标准履行物业管理职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改且暂停物业费用的支付，直至乙方达到物业管理质量标准后，甲方再支付相应的物业管理费用。

（二）乙方未按合同约定的质量标准履行物业管理职责，且给甲方造成损失的，甲方可要求乙方按实赔偿；情况严重的，甲方可根据实际情况要求乙方赔偿损失外，同时可要求乙方支付合同总额 20%范围内的违约金；因乙方提供的物业管理质量问题导致甲方

无法实现合同目的时，甲方有权单方面无条件解除合同，并根据实际情况要求乙方赔偿损失、承担违约责任。

（三）因乙方原因导致重大火灾、失窃等事件或其他违反法律、法规和规章规定的行为的，甲方有权单方无条件解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

第九条 争议解决方式

双方发生争议的，可协商解决，或向有关部门申请调解；也可（请在选择项中打“√”）

☐ 提请宁波仲裁委员会仲裁

☒ 向甲方所在地法院提起诉讼

第十条 合同附件

（一）本项目招投标过程中的有关招投标文件作为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。如招投标文件内容同本合同条款有不一致处，以本合同条款为准。

（二）对本合同的未尽事宜，可经双方协商一致后另行签署补充协议。补充协议作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。补充协议内容与本合同不一致处，从补充协议。

第十一条 合同生效

本合同签订后经双方签字、盖章后生效。本合同一式四份，甲乙双方各执两份。

甲方：_____（盖章）

法定代表人或授权代表：

地 址：

电 话：

开户银行：

账号：

日期：_____年____月____日

乙方：_____（盖章）

法定代表人或授权代表：

地 址：

电 话：

开户银行：

账号：

日期：2018年12月20日