

金华市第一中等职业学校

物业管理服务合同

甲方（采购方）：金华市第一中等职业学校

乙方（供货方）：浙江爱心物业管理服务有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》等有关政府采购法规，甲乙双方按照：JHCG2024W-020cc 号金华市政府采购中心关于金华市第一中等职业学校物业管理服务采购项目相关事项协商一致，达成如下合同条款。

下列文件为本合同不可分割部分：

1. 中标通知书；
2. 乙方的投标文件；
3. 乙方在投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等；
4. 采购文件及其附件；
5. 合同附件；
6. 履约过程中双方签订的补充协议、变更签证等。以上与本

合同具有同等法律效力

一、项目概况

项目名称：金华市第一中等职业学校物业管理服务采购项目

物业内容：公共环境卫生、公共绿化养护、水电维护维修

承包范围：金华市第一中等职业学校城区、罗店两个校区

二、合同期限

1、2024年8月16日至2024年12月31日

2、合同期满后，甲方对乙方考核合格后可续签下一年度合同，最多可续签二次。

三、合同服务项目款及付款安排

1. 本合同物业服务款: 金额(大写): **陆拾贰万元整**, 小写(¥620000)。合同签订后其中一笔支付为**肆拾万柒仟元, 小写(¥407000)**, 剩余**贰拾壹万叁仟元(620000-407000=213000元)**分两次支付, 乙方向甲方提供正规服务发票, 甲方于收到发票后的7个工作日内支付相应的服务费用, 每次支付时需结合具体考核后的费用支付。
2. 据招标文件第二章:“招标需求”中第七条款“其他要求”中的第九条“65万为学校2024年整年的物业费用, 中标方需要支付原单位物业公司2024年1月至8月15日的物业费40.7万元, 采购方支付给中标方后7个工作日内支付给原物业公司40.7万元”。(支付物业费时签订原物业公司收款方、采购方、中标方三方协议)。
3. 本合同签订后, 如乙方提供服务的所在地最低工资标准提高或者政府政策性调整费用(如社保养老基数调整), 甲方应于调整后首次支付服务费时按照乙方委派人员数量并根据最低工资增长幅度或者政府政策性调整相应费用增加本合同管理费用以及相应的营业税。
4. 本条第1款的服务费用是根据签订协议时已定的服务内容、服务范围和服务工作量确定的, 如果双方协商确定需要增加或者减少

服务内容、服务范围和服务工作量等，则双方另行签订补充协议确定，服务费用须作相应的增加或减少。

四、物业服务质量标准

1. 管理服务标准：

- (1) 清洁保洁率 100%，绿化完好率达到 99%。
- (2) 因管理原因造成的治安重大案件发生率为 0。
- (3) 物业使用人对乙方满意度达到 98%。
- (4) 重大应急突击保洁、场地布置，满意率为 100%。

2. 管理服务要求：

- (1) 制定物业管理与服务工作计划，并组织实施。
- (2) 建立健全各项管理制度，公共突发性事件（如：水、电、电梯、自然灾害等）处理机制和应急预案，各岗位工作标准和培训、考核办法。
 - (3) 建立企业内部培训体系，定期组织从业人员培训、考核。
 - (4) 建立物业管理档案（从业人员档案、设备管理档案、内部管理档案等），归档及时、完整，便于查询。
 - (5) 公共区域卫生（弘德楼、地下车库、主干道、教师公寓等），每日清洁 1 次，每周清拖 2 次，每周擦拭 2 次楼梯扶手、栏杆、窗台；每日巡视保洁 1-2 次。
 - (6) 卫生间：无异味，保持卫生洁具、墙面、地面、玻璃等处的清洁、无水迹、无污迹等。及时补充手纸、洗手液和芳香液等易耗品，及时上报卫生间设施维修信息。确保卫生间水池外无水渍防止意

外发生。

(7) 水箱和水塔定期清洗（一学期至少一次）。

(8) 排水沟、地下管井：随时清理，确保无杂物、随时畅通。

(9) 建筑物、构筑物外立面有明显污迹时，应当及时用清水清理。

(10) 保持电梯轿厢干净整洁。

(11) 遇到雨雪天气，及时处理积雪、积水和铲除结冰。

(12) 发生公共卫生事件时，迅速组织人员对公共使用部位进行通风、清洗和消毒。

(13) 对共用部位及共用设备设施进行巡视检查和维修维护，并做好记录。

(14) 做好校园内的草坪、树木的修剪和日常维护保养、施肥、病虫害防治等。

(15) 垃圾随时清理干净，无垃圾堆放过夜情况。

(16) 其他事项按照应标文件的约定执行。

五、质量与考核

1. 质量标准：物业管理服务标准参考本合同约定的质量标准执行。

因乙方原因物业服务质量达不到约定的质量标准，乙方承担违约责任。

2. 检查与考核：

(1) 乙方应认真按照合同约定的质量标准进行作业，随时接受甲方的检查和考核，为检查和考核提供便利条件。

(2) 对于物业质量不符合要求的，甲方先通知整改，乙方在两天内不整改或整改效果不符合要求的，由甲方其他队伍整改，费用在乙方物业费中扣除。

(3) 乙方物业期间的乔灌花草保存率低于要求的，必须在适合的季节及时补种同品种、同规格的苗木。若乙方未按规定补植，甲方有权安排第三方进行种植，所发生的费用在乙方物业费中扣除。

(4) 甲方按照相关考核办法和规定中约定的考核奖惩办法进行考核。乙方连续二个月或一年内累计有三个月考核分低于标准分 75 分的，或经考核确实不能承担物业管理服务的，甲方有权无条件单方面终止合同。乙方接甲方通知 24 小时内必须无条件清退出场，由此造成的经济损失有乙方承担，原已完成的工作量按实结算。

(5) 对于紧急维修请求,物业应在 2 分钟内响应,并在 12 小时内解决问题；对于日常报修一般在 30 分钟内联系报修人，并在 24 小时内完成维修。

六、甲方的权利、义务

1. 指定专人负责管理乙方服务工作。
2. 免费提供乙方服务工作所需的一切资源（包括但不限于水、电、网络等）。
3. 免费提供乙方工作人员存放工具、材料以及更衣、就餐、办公、休息的场所，该些场地应由乙方单独控制，但甲方进行安全检查或紧急情况下不受此限制。
4. 尽最大努力为乙方人员开展服务工作提供方便。

5. 对临时增加的工作任务，甲方应及时通知乙方，并配合乙方的工作进程。对于非乙方服务范围的任务，甲方不得强制要求乙方完成。
6. 如果甲方基于适当的理由确认乙方的任何人员为甲方所不能接受，甲方可提前三天以书面形式向乙方提出撤换人员的要求。
7. 负责乙方的日常物业作业的管理和检查（定期检查和抽查相结合）。每月底对乙方做出下月度物业工作计划布置和对当月度物业工作进行考核（全年考核 12 次），考核按有关物业工作考核标准结合甲方物业工作计划要求综合进行，合同期满综合考核考评。
8. 甲方每月对乙方的物业进行考核，按本合同有关条款，支付相应物业经费。
9. 甲方对乙方因物业管理不当，受到上级领导点名批评、媒体曝光、群众举报的，视情况扣除一定的物业经费，其中，上级领导点名批评每次扣当月物业经费 2%-5%，情节严重的扣 5%-10%；媒体曝光后经查实的，每次扣 2%-5%；群众举报经查实的，每次扣 2%-5%

七、乙方的权利、义务

1. 乙方负责委派其认为履行管理服务通常所需的管理人员，并指定一人为项目协调经理，由该项目协调经理作为乙方的主要代表执行本合同中乙方的权利和义务。
2. 除管理人员外，乙方还必须提供有熟练技能、符合岗位要求，从而能有效进行本合同项下服务工作的人员在甲方从事服务工作。
3. 负责对委派的工作人员进行管理、安全教育和技能培训。

4. 对委派的工作人员提供安全设施和劳保用品。
5. 乙方委派出的工作人员必须按照合同所规定的服务范围和标准完成工作。
6. 乙方工作人员不得擅自进出与其服务范围无关的场所，经甲方主管同意除外。
7. 对于甲方基于前述第六条第 7 款提出的人员撤换要求，乙方在收到该书面要求后，应当在合理的时间内向甲方提供其可合理接受的替换人员。
8. 做好详细的物业台账，建立物业档案，并按时做好上报月、季、年度物业工作完成情况表，按甲方要求上报。
9. 应按照甲方提出的对各种管理的要求落实各项措施，根据招标文件要求安排长期稳定的日常管理物业人员，并报派出所政审备案，如有变更，应及时上报变更情况。乙方应将人员日常落实情况纳入考核。
10. 建立巡查报告制，每天有专人进行对水电、绿化等设备设施的巡视，并做好每日巡查记录。发现物业范围内的公共设施等缺损，应在原位置设置明显的安全警示标志，及时与甲方联系，否则乙方将承担相应责任。
11. 物业人员应做好各项安全防范措施，必须着装上岗操作，施工期间按照规定做好安全标识。
12. 发生重大伤亡及其他安全事故，乙方应按照有关规定立即上报有关部门并通知甲方代表，同时按照政府有关部门要求处理由事故

责任方承担发生的费用。

八、违约责任：

1. 如乙方延期提供服务，除不可抗拒的因素外，乙方应偿还延期违约金，按延期期间的服务费之日千分之四的标准扣除。
2. 如甲方延期付款时(有正当拒付理由者除外)应向乙方偿还延期付款违约金，按延期付款金额之日千分之四标准计算。

九、合同的变更和解除：

1. 经双方协商一致并签订书面合同，本合同内容可予以变更。
2. 任何一方解除本合同，须提前一个月向对方以书面形式提出，经双方协商同意后方可解除。

十、赔偿责任：

因乙方的过错，造成甲方人员或财产受损害的，由乙方负责赔偿。

因甲方的过错，造成乙方人员或财产受损害的，由甲方负责赔偿。

十一、合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和采购(招标)文件的原则下，协商解决，协商结果以附加协议书面形式盖章记录在案，作为本合同的附件，具有同等效力。

十二、合同争议处理方式：

本合同在履行中若发生争议，双方应协商解决。协商不成时，按下列第 2 种方式处理：

(1) 提交金华市仲裁委员会仲裁。(2) 依法向金华市人民法院起诉。

十三、其他：

1. 本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。合同附件和本合同均具有同等法律效力。自签订之日起生效。
2. 本协议附件是本协议的有效组成部分，与本协议具有同等法律效力。
3. 合同期满后，甲方对乙方考核合格后可续签下一年度合同。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

地址：

地址：

法定（授权）代表人：

法定（授权）代表人：

委托代理人：

委托代理人：

开户银行：

开户银行：

帐号：

帐号：

日期：

日期：