

# 物业服务委托合同

甲方：常州市田家炳高级中学

签订地点：常州

乙方：常州江南中鑫物业服务有限公司

签订时间：2023年8月10日

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及常采公[2023]0141号项目，甲乙双方在平等、协商一致下签订本合同。

## 第一条 合同标的

甲方将常州市田家炳高级中学委托乙方实行物业服务管理服务。

一、项目基本情况：

项目类型：学校

项目概况：常州市田家炳高级中学新校区位于龙游路以东，职教路以西，中吴大道以北，三宝浜以南，占地102亩，工程总建筑面积67493.68万平方米。

二、委托物业管理服务事项详见采购文件。

三、物业管理服务委托管理期限：招标期限为壹年。前三个月为试用期，试用期满经考核合格后，合同方为有效。本合同服务期：2023年8月1日至2024年7月31日。

## 第二条 合同委托事项

一、服务内容：保安服务、保洁服务、宿舍管理服务、日常零星维修。

二、服务要求：

1、乙方要有针对性的结合本委托内容项符合政策，专业水平高，服务形象好，责任心强的人员进驻现场，延续并提升现场服务标准，明确管理质量目标和长效管理方式，制定一整套清晰且与学校特色相吻合的管理服务方案。

2、服务质量及标准，见采购文件对应的投标文件。

3、服务人员配置，乙方确保派驻现场的人员符合条件及政策要求，保证人员综合素质良好，身体健康，无不良行为及记录。保安员9名，保洁员12名，宿管员8名，零星维修员3名，项目负责人1名。

## 第三条 合同费用

一、本合同项下委托物业服务费用人民币总价款1605000.00元/年（大写：壹佰陆

拾万零伍仟圆整/年);

二、本合同执行期间,如因甲方现场需求,需要增加或减少物业服务人员的,由甲方按照实际增减的岗位和人数,按照乙方投标报价中相应岗位单价按实结算。

三、本合同项下的总价款不含甲方场所内的设施设备大中修、更新、改造和维修保养材料费、能耗费;不含特种设备、系统所需的专业人员费用;不含开荒、登高及专业清洗、保养费;不含保洁耗材及专业消杀费。

#### **第四条 组成本合同的有关文件**

下列关于常采公[2023]0141号的采购活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等法律效力,这些文件包括但不限于:

- 一、乙方提供的投标文件和报价表;
- 二、中标通知书;
- 三、甲乙双方商定的其他文件。

#### **第五条 双方权利义务**

一、甲方权利义务:

- 1、代表和维护产权人及使用人的合法权益;
- 2、审定乙方拟定的校园物业管理制度,负责监督、检查乙方管理工作的实施及制度的执行情况,乙方管理应达到采购文件规定的服务质量要求;对于乙方服务人员工作不到位者,甲方有权要求更换;
- 3、甲方根据相关物业服务考核办法对乙方管理情况实施考核,考核办法的视为违约;后勤服务处负责对物业服务质量进行全过程监控;后勤服务处负责对保安服务质量进行全过程监控;对乙方日常工作按依据合同约定和考核要求实行奖惩制度;
- 4、乙方对管理服务方式改变均须征得甲方主管部门的同意,不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动;
- 5、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;
- 6、审定乙方撰写的物业管理制度;
- 7、审定乙方提出的物业管理服务年度计划;
- 8、在合同生效之日起向乙方提供平方米建筑面积管理用房(产权属甲方),由乙方无偿使用;
- 9、提供乙方进行管理服务所必须的水、电供应;
- 10、督促和协助乙方做好服务管理工作;

11、 法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

## 二、乙方权利义务：

1、根据有关法律、法规、本合同的规定及本项目的实际情况，制定物业服务管理制度及管理方案、年度管理计划等工作目标；

2、在本物业管理服务区域内设立专门机构负责本项目的日常管理服务工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；

3、负责所有进驻人员日常服务材料、办公用品、保洁用品及易耗品等费用；

4、自主开展各项物业管理服务活动，但不得侵害甲方、使用人及他人的合法权益，不得利用提供保安管理服务的便利获取不当利益；

5、根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，考核合格后向甲方收取物业服务费用；

6、建立、保存物业管理服务账目，及时向甲方公告本管理区域内的重大服务事项；

7、不得将本物业整体服务及责任转嫁给第三方；

8、对本物业服务的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业服务内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意报有关部门方可实施；

9、按本合同第九条第 1、2 款规定，对甲方的违约行为进行处理；合同终止时，向甲方移交全部管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续；

10、法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

三、在管理过程中，因下列因素所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

1、天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；

2、暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

3、因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

4、因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

5、因甲方、保安服务使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害。

6、因乙方书面建议甲方改善或改进服务措施，而甲方未采纳所致的损害；

7、因甲方、物业服务使用人指挥调派乙方工作人员所致的损害；

8、本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；

9、除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

四、为维护公众、甲方及物业服务使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

#### **第六条 质量保证**

- 一、建立质量管理体系并有效运行，物业服务能够接受质量审核。
- 二、各项承诺指标及所采取的措施详见“投标文件”。
- 三、其他保安服务质量要求按常州市有关标准执行。

#### **第七条 款项支付**

一、本合同项下所有款项均以人民币支付，合同签订后，预付总价款的 10%；2023 年第三季度支付总价款的 25%；2023 年第四季度支付总价款的 25%；2024 年第一季度支付总价款的 25%；2024 年第二季度支付总价款的 15%。

二、甲方在收到乙方开具的正式发票后，15 内按照约定标准支付服务费；

三、合同执行期间，如有人数调整，按实际人数结算费用，在合同最后一次付款时一次性结清。

#### **第八条 违约责任**

一、甲方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，使乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决，造成乙方经济损失的，由甲方向乙方偿付合同总价 5%的违约金。

二、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的 5%滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5%。

三、乙方无正当理由，违反本合同第五条及第六条的有关规定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方经济损失的，甲方有权扣留乙方全部履约保证金，同时乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金。

四、如非乙方违反合同约定方面的原因，甲方单方提出终止或不续签本合同，根据《劳动合同法》第四十条第（三）款，甲方应承担乙方在甲方服务的所有人员一个月工资标准的经济补偿金。

#### **第九条 合同的变更和终止**

一、除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

二、本合同终止时，乙方应移交物业服务管理权，撤出本物业管理服务人员，协助甲方作好物业服务的交接、善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业服务全部档案资料等。

三、本合同终止前，在新的公司接管本物业管理服务前，除甲方要求乙方提前撤离外，乙方应提供正常物业服务，交接过渡期为1个月（含）以内，并按规定做好交接、撤离工作。

#### **第十条 合同的转让**

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

#### **第十一条 争议的解决**

一、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（2）种方式解决争议：

- 1、向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；
- 2、向常州仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

二、在仲裁期间，本合同应继续履行。

#### **第十二条 诚实信用**

乙方应诚实信用，严格按照采购文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

#### **第十四条 合同生效及其他**

一、本合同自签订之日起生效。

二、本合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，采购管理部门壹份。

三、本合同执行期间如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

四、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释，条款中如与国家规定、条例有抵触的，则该条款无效并按国家规定和条例执行，合同的其它条款继续有效。

(此页无正文)

甲方（采购人）：（盖章）  
常州市田家炳高级中学  
法定代表人或委托代理人：

经办人：

电话：

开户银行：

账号：

单位地址：

日期： 年 月 日

乙方（供应商）：（盖章）  
常州市江南中鑫物业服务股份有限公司  
法定代表人或委托代理人：赵新义

经办人：

电话：0519-86877028

开户银行：

账号：

单位地址：

日期： 年 月 日

