

安徽工程大学国际工程师学院物业管理服务委托合同

甲方：安徽工程大学

乙方：东吴服务产业集团（江苏）有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国民法典》规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方（采购单位）委托乙方（经评审最终确定的供应商）对（物业名称）实行专业化、一体化的物业管理服务订立本合同。

第一条 定义

1、“合同”即由甲乙双方双方签订的合同格式中的文件，包括招标文件和乙方投标文件、中标人通知书为合同组成一部分，以及所有的附件、附录和组成合同部分的所有其他文件。

合同将由采购单位（以下简称甲方）与经评审最终确定的供应商（以下简称乙方）结合本项目具体情况协商后签订。以下为甲方提出涉及乙方的主要条款，投标人在投标文件中应对其进行确认或拒绝。如投标人在其投标文件中未做拒绝或提出修改要求的，采购单位将视作认同。

2、“合同价格”系指根据合同规定，在乙方全面正确地履行合同义务时，甲方应支付给乙方的款项。

3、“管理服务”系指乙方按投标文件规定，结合本项目的设施配置及本物业的类型及使用性质特点，提出物业管理服务定位、目标，为甲方提供优质的物业服务。

4、“甲方”系指通过采购接受合同及物业管理服务的采购单位。

5、“乙方”系指经评审最终确定的供应商。

6、“现场”系指将要提供物业管理与服务的地点。

7、“验收”系指采购人依据国家有关规定或行业标准接受合同所依据的程序和条件。

第二条 适用范围

本合同条款适用于本次采购活动。项目实施范围详见招标文件和投标文件及补充文件等。

第三条 物业基本情况

项目名称：安徽工程大学国际工程师学院校区物业服务项目

物业类型：行政、事业单位物业

坐落位置：芜湖市赤铸山路与梦溪路交口西北侧

管理范围：安徽工程大学国际工程师学院位于芜湖市赤铸山路与梦溪路交口西北侧，芜湖市国家机器人产业园与方特二期之间。校区占地面积 532 亩，目前已投入使用的总建筑面积 23.5 万平米，其中地下人防工程 2.2 万平米。校区绿化养护面积约为 13.73 万平米，其中水景面积约 2.26 万平米。

第四条 委托管理服务事项

安徽工程大学国际工程师学院整体物业服务，安徽工程大学国际工程师学院校区物业服务内容主要包括：安全秩序维护、楼宇综合管理、学生书院管理、会务与重要活动保障、环境保洁、学生书院一站式服务中心、设施运行与维护、零星维修、绿化养护、信息化、体育运动场所以及校区其他事物管理等服务项目及相关延伸服务事项。

第五条 物业管理服务质量要求

详见附件一《托管项目及服务内容及要求》和乙方提供的投标文件。

第六条 服务期限

1、服务期限为：2023年8月1日 至 2026年7月31日

2、服务到期时，甲方重新选择协议供应商，乙方必须支持甲方此项工作，按照《物业管理条例》第三十九条规定协助做好先后两家物管单位的平稳过渡和交接工作；如违反《物业管理条例》第三十九条规定，不移交有关资料的，按《物业管理条例》第五十九条规定执行。合同结束交接顺利完成后十五天内，甲方付清尾款。

3、本项目合同总期限为三年（2023年8月1日至2026年7月31日）。合同采用1+1+1模式，每个服务期（12个月）满，考核不合格，合同不再续签。（考核内容详见附件四《安徽工程大学国际工程师学院物业考核办法的主要内容》），本轮合同期限为2025年8月1日至2026年7月31日。

第七条 物业管理服务费用

甲乙双方一致同意：本合同第二条列明的托管项目的物业管理服务费用实行总价包干，服务费用包含内容见附件二。

三年服务费共计：大写：壹仟柒佰捌拾壹万捌仟柒佰零陆圆壹角陆分（¥：17818706.16元）

每月物业管理服务费大写：肆拾玖万肆仟玖佰陆拾肆圆零陆分，（¥：494964.06元/月）

除本合同明确约定可以另行收取的费用外，所有物业管理及服务费用均包括在内，乙方不得另行向甲方或使用人收取任何费用。

乙方承诺，接收甲方主管部门实施的物业服务费成本监审，并

遵守以下原则：

1、合法性原则。计入定价成本的费用符合有关法律、行政法规和国家统一会计制度的规定；

2、相关性原则。计入定价成本的费用为与物业服务直接相关或间接相关的费用；

3、对应性原则。计入定价成本的费用与物业服务内及服务标准相对应；

4、合理性原则。与物业服务定价成本各项费用的主要技术、经济指标均符合行业标准或者社会公允水平。

第八条 费用结算方式

1、本项目服务费付款周期为按季度付款。自第二个服务季度开始，每季度5日前，乙方将上季度的工作量清单及详细的费用分析表（含人工、耗材、机具损耗分析）或成本核算表交甲方确认；甲方将上季度乙方应扣减数额清单，交乙方确认。甲乙双方核对无误应付物业管理服务费用后，凭税务和甲方财务部门认可的发票与甲方结算上季度物业管理服务费用款项。

2、甲方在收到乙方完税发票后7个工作日内，通过银行转账或支票支付上季度物业管理服务费用。如有特殊原因，最迟在30个工作日内支付相关款项。

第九条 经营制约

1、乙方不得以任何形式转租、转让、抵押承包区域，在承包区域只能从事甲方认可的物业管理服务工作。在合同期间，乙方的任何股份配置变动应通知甲方。未经甲方书面批准，任何占有

支配地位的股份转让都将视为乙方出租、转让的行为。

2、乙方不得以甲方的名义从事本合同物业管理服务以外的任何经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

第十条 乙方对甲方作出如下承诺：

1、乙方须积极配合甲方或其授权的人员对承包区域内各项服务质量控制进行检查；乙方须积极配合甲方对其进行的物业管理服务综合考评。

2、在承包区域的各项服务，其工作时间必须满足甲方的工作要求，包括星期天及公众假期。如遇特殊情况，甲方可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时工作。

3、乙方必须聘请(或指定)一位经理(负责人)，全权代表乙方与甲方保持密切联系并保证承包区域服务工作。根据综合考评或工作情况，甲方有权要求乙方在限定时间内更换经理(负责人)、相关骨干人员。

4、乙方为本项目配备的人员数量安排物管人员总人数142人(含项目负责人)(具体人数安排及要求见附件三)。甲方不定期抽查乙方投入的人员数量，如果抽查时发现乙方投入的人员数量少于合同约定的数量，甲方可以按缺少人数每人1500元/次累计扣除当期合同款。乙方聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定，并经相关专业考核合格后持证上岗，甲方有权进行审核，该类费用开支由乙方负担。

5、在服务期间，乙方所有人员仅与乙方建立劳动合同关系，且所有人员使用须符合《劳动合同法》的有关规定。乙方人员发生任何事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责，

相关费用乙方自行承担，以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束。

6、乙方工作人员上岗穿着由甲方确认的制服及甲方许可的装饰物品，费用和制作均由乙方负担。

7、乙方必须出具或办妥法律及甲方规定的与承包区域经营业务有关的执照和许可证，方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定自行缴纳有关税、费。

8、乙方必须确保为甲方提供优质、高效的专业服务，并根据甲方要求改变不满意的服务状况。接受有关部门监督与检查。同时，乙方自觉参加甲方认为有助提高甲方形象的宣传活动。

9、在服务期内乙方应保证服务区域内的设施、设备良好的运营状况和环境状况，并接受甲方或其授权人员的检查，对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况，甲方将书面通知乙方修复或整改。

10、乙方在服务区域因作业所需增加机械、电力设备及设施应征得甲方同意，并聘请有资格的承造商进行安装、保养并将施工安装保养记录手册和图，交由甲方备案。

11、禁止事项

11.1 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付费用或赠送实物，违者将终止合同。乙方人员也不得以任何形式向甲方相关人员索取小费或钱物等。

11.2 乙方不得在服务区域从事非法活动，也不得从事有损甲方利益的活动，同时不允许在承包区域对甲方的工作或经营活动进行滋扰性的行为。

11.3 除经甲方批准进行必要的维修工程外，乙方不得损毁承包区域原有的设施和装潢，不得更改已铺设的电缆、电线等电力装置。同时，也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备，以免无线电受干扰。

11.4 未获甲方书面同意，乙方任何时候都不能在承包区域存放易燃物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

12、遇突发事件或安全检查时，乙方必须配合有关部门执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成。

第十一条 甲方对乙方作出如下承诺：


- 1、甲方在职权范围内保证乙方的正常经营不受干扰。
- 2、保证乙方的员工按规定正常进入承包区域开展服务工作。

第十二条 合同生效和终止：

- 1、本合同经甲乙双方法定代表人或其委托人签字盖章后生效。
- 2、 终止
 - 2.1 提前终止
 - 2.2 协议终止
 - 2.3 自然终止

第十三条 双方权利义务

- 1、甲方权利义务
 - (1) 代表和维护产权人、使用人的合法权益；
 - (2) 审定乙方拟定的物业管理制度；

- 
- (3) 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
 - (4) 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；
 - (5) 负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，根据管理需要向乙方提供房屋相关资料和设备、设施的安装、使用和维护保养技术资料；
 - (6) 按期支付物业管理费用；
 - (7) 在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件的，甲方应积极配合乙方采取必要的紧急避险措施。
 - (8) 甲方监督乙方依照本合同规定内容所进行的管理和服务活动，组织对乙方工作综合考评，如出现乙方管理不善造成甲方重大经济损失的情况，甲方有权终止合同并要求乙方给予赔偿。

2、乙方权利义务

- (1) 按期取得物业管理费用；
- (2) 根据有关法律法规、投标文件及本合同的约定，制订物业管理规章制度、方案，根据甲方核定的物业管理规章制度、方案自主开展物业日常管理服务活动；
- (3) 按甲方要求及时如实向甲方报告物业管理服务实施情况；
- (4) 征得甲方同意可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；
- (5) 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；

- (6) 向甲方工作人员和其他使用人告知物业使用的有关规定，并负责监督；
- (7) 建立、妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案，并负责及时记载有关变更情况；
- (8) 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；
- (9) 因乙方在管理中的过错或违反本合同的约定进行管理造成甲方或第三人损失的，乙方应依法承担赔偿责任；
- (10) 乙方自行承担办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公用品，自行承担所有人员服装费用，但服装样式需经过甲方认可，办公、生活用水、电、通讯费用由乙方自行承担。
- (11) 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

第十六条 争议处理

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争议。如不能协商一致，可以向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十七条 其他

其他未尽事宜甲乙双方另行合同加以明确。

以下无条款



甲方（单位盖章）

法定代表人或授权代表签字：

Handwritten signature in blue ink

年 月 日

名称：安徽工程大学

税务登记证：

123400004851217071

开户行：中国建设银行股份有限
公司芜湖城东支行；

账号：34001673208050139939



乙方（单位盖章）

法定代表人或授权代表签字：

Handwritten signature in black ink: 韩应强

年 月 日

名称：东吴服务产业集团（江苏）
有限公司

税务登记证：

91320508724404692J

开户行：中国建设银行苏州市沧
浪支行

账号：32201988736050054249