

2025 年南陵中学物业管理服务项目合同

甲方：安徽省南陵中学（以下简称甲方）

乙方：安徽省通信产业服务有限公司（以下简称乙方）

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）安徽省南陵中学委托乙方（经评审最终确定的供应商）安徽省通信产业服务有限公司对（2023年南陵中学物业管理服务项目）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

本合同条款适用与本次采购活动。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

物业名称： 2023年南陵中学物业管理服务项目

物业类型： 学校

坐落位置： 南陵县籍山镇城东新区太白大道东北侧

物业管理范围：

本项目合同房屋建筑面积：

管理面积： 安徽省南陵中学占地约336.3亩（224201.12平方米）；

建筑面积： 学校物业管理楼宇建筑面积约10万平方米。

第四条委托管理服务事项

列入本次综合物业管理服务的范围为： 《2023年南陵中学物业管理服务项目招标文件》 和采购单位交办的其他工作。

具体内容如下：

- 1、校区公共环境设施、设备管理及维护。
- 2、校区水、电管理及维修。
- 3、学校的门、窗、锁、玻璃、橱柜、课桌椅等教学设施制作维修。
- 4、完成全校内的公共设施的日常维修工作。
- 5、栏杆护栏维修，室内外瓷砖、墙面及地面大理石维修（室外地面 3 米以上除外），窨井及窨井盖维修。
- 6、校区公共环境卫生保洁（不含教学楼教室、办公室）。
- 7、公共用房的卫生与管理及保洁。
- 8、校园的垃圾清理及外运，需同县环卫所签订外运合同，集中统一处理。
- 9、校园室内外管道疏通、化粪池清理。
- 10、电风扇清洗保养（每年一次），空调上、下半年各清洗 1 次（室内、外机外壳、过滤网）。
- 11、住校生的住宿管理。
- 12、学生日常行为的教育、管理及服务工作。
- 13、校园绿化修剪养护。
- 14、学校考试及外接考试任务（教室卫生、课桌椅搬运、摆放等）。县“两会”后勤服务保障、学校正常会议、艺术节、运动会及大型活动的后勤服务工作。
- 15、学生自行车停放管理。
- 16、学生宿舍住校生开水供应服务。
- 17、物业相关资料的收集、整理及管理。
- 18、学生书本搬运及发放。

19、保洁易耗品及维修材料费包含在报价中。具体包含日常维修耗材（小型常规耗材、控制开关、开关、电风扇调速器、插座、1 寸（含）以下水管及其配件（弯头、接头、软管、水龙头、三角阀、阀兰、大小便器控制阀）、卫生间水箱及其配件、门锁（班级不含）、铰链、日光灯及其配件、室内外灯泡及其配件、消火栓（箱）、消防指示牌、消防应急灯、220V 以下的线材等）。

20、高杆路灯及广场灯维修费。学校所有高杆路灯及广场灯维修，维修中涉及的室外高杆路灯、广场灯灯泡及其配件、人工、车辆（包括登高车）等费用全部包含在报价中。

21 灭鼠费用。学校区域灭鼠，灭鼠由第三方单位具体实施（费用含报价内），由于鼠害造成的强弱电线电缆损坏所产生的费用由中标单位或灭鼠公司承担。

22、景观鱼池维护。定时清理鱼池，保证假山流水通畅、鱼池水质清洁，适应鱼类存活。按时喂养，保证鱼的成活率。

23、负责学校室内场馆开放及体育器材管理。

第五条物业管理服务质量要求

乙方须按招标文件的相关要求，实现目标管理，具体质量要求以招标文件为准。

第六条合同期限

1. 自2023年9月1日起至2026年8月31日止，合同一年一签，在考核合格的基础上每年续签。本合同期限为2025年9月1日起至2026年8月31日。

2、合同到期时，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》第三十八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》第三十八规定，不移交有关资料的，按《物业管理条例》第五十八规定执行。合同结束交接顺利完成后十五天内，甲方付清尾款。

第七条物业管理服务费用

本合同期内物业管理服务费用每年人民币大写 贰佰万零贰仟叁佰零贰元零壹分（小写2002302.01元/年）。三年总金额人民币大写 陆佰万零陆仟玖佰零陆元零叁分（小写6006906.03元/三年）。

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、行政法律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

校方按季度对物业管理工作进行考核（考核标准按照招标文件中考核办法执行，详见附件1），按季度付款，根据季度考核结果支付物业管理服务费，以此类推；考核不合格的，由校方向管理方发放整改通知书，整改合格后再由校方向管理方支付费用（按以上支付时间顺延）。

通过甲方考核后，甲方凭乙方开具的正规发票和甲方认可的各项记录复印件，按时支付给乙方物业管理服务费用。

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（51人），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100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。

7、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。

8、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。

9、禁止事项

9.1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。乙方人员也不不得以任何形式向甲方相关人员索取小费或钱物等。

9.2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。

9.3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。

9.4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。

10、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, 制订物业管理制度、方案, 根据甲方核定的物业管理制度、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) 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;
- (5) 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;
- (6) 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能;
- (7) 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;
- (8) 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, 学校承担正常办公用水、电费用, 通讯费用由乙方自行承担;
- (9) 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。

第十四条争议处理

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，可通过甲方所在地的人民法院解决争议。

第十五条其他

其他未尽事宜以招标文件为准。客户服务质量投诉与反馈邮箱
(kefu.anhui@chinaccs.cn)

第十六条附则

- 1、未尽事宜，双方协商解决。
- 2、本合同一式捌份，甲、乙双方各执肆份，均具有同等效力。

甲方：（盖章）

法人或代理人签字：

2025年8月30日

乙方：（盖章）

法人或代理人签字：

2025年8月30日