

安徽师范大学物业服务合同

(赭山校区)

甲方（委托方）：安徽师范大学

电

乙方（受托方）：珠海市丹田物业管理股份有限公司 电

本合同的组成：招标文件、投标文件、澄清文件及本合同条款。

被服务方（甲方）通过鼎信数智技术集团股份有限公司组织的招标投标活动，决定将安徽师范大学赭山校区物业管理服务项目采购合同授予中标人（乙方）。为进一步明确双方责任，甲、乙双方商定同意按如下条款和条件签订本合同（含附件，下同）：

一、物业管理服务内容和范围

1. 物业管理服务内容主要包括：楼宇管理、环境保洁（楼内、道路、广场、绿地、运动场等各类场所保洁）、水域管理、零星修缮、生物管护、垃圾清运、配套服务（公共空间消毒、会议服务、卫生间用纸、洗手液等）等管理与服务；学生开学、毕业生离校、新生入学、学校重大活动、重要节日期间相关区域和时段内的氛围营造及物业管理与服务工作。

2. 物业管理服务范围：详见项目采购需求。

二、物业管理服务要求和标准

1. 物业管理服务要求：详见《安徽师范大学赭山校区 2023 年物业服务项目采购需求》《赭山校区物业服务项目区域及人员配备表》。

2. 物业管理服务标准：详见《安徽师范大学物业管理服务标准》（赭山校区）。

三、甲方的权利与义务

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益。

2. 审定乙方拟订的物业管理与服务制度、专项工作方案、服务计划、

财务预算及决算。

3. 负责监督检查乙方服务工作的实施及制度执行情况。

4. 有权要求乙方更换项目经理或其他人员；对违反本合同约定的事项有权要求乙方进行限期整改。

5. 有权检查乙方管理服务费的使用情况；有权根据合同约定对乙方不达标服务事项予以扣减服务费；因乙方原因造成重大经济损失或重大管理失误，有权终止合同并要求乙方赔偿经济损失。

6. 有权要求乙方提供包括但不限于物业服务费支出情况、材料采购及储备情况、人员工资支付情况等信息。

7. 根据本合同的具体情况和乙方工作的实际需要，向乙方提供必要的办公、服务用房。

8. 指导乙方做好物业管理与服务工作，协调各方关系。

9. 依照物业服务质量考核办法，对乙方服务质量进行考核。

10. 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，甲方应积极指导乙方采取必要的紧急避险措施。

11. 按时支付物业服务费用。

四、乙方的权利与义务

1. 有权对其所负责区域内物业的相关资料进行查阅。

2. 有权根据工作需要要求甲方提供必要的办公、服务用房。

3. 有权要求甲方按时支付物业服务费用。

4. 及时制定物业管理与服务制度、专项工作方案和服务计划报甲方审定并接受甲方检查监督。

5. 研究把握高校物业服务规律，依据物业管理服务标准，按时按质按量完成服务内容并符合相关要求。对学生开学、毕业生离校、新生入学、学校开展重大活动、迎接各类检查调研等重点时段和重点区域的物业管理

与服务工作应有专项方案。

6. 建立健全各类工作台账，妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案，对各项工作建账建卡，作好记录，并及时记载有关变更情况；工作记录、存档资料与图纸等每六个月按档案管理要求报送甲方；对于甲方急需的资料须随时报送。

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、文件柜等开展工作必需的办公用品及办公设备的购置费用，自行承担物业服务人员的通讯费用、服装费用（服装样式需经甲方认可）。乙方服务人员应节约用水用电，水电费用按照学校相关规定执行。

9. 建立事项报告制度。对安全隐患、突发事件的应急处理、设施设备丢失或损坏、停电停水等及时向物业监管部门报告。

10. 承担安全生产责任。对管理服务中发生的安全责任事故承担完全责任。

11. 无条件配合甲方相关工作。甲方因工作需要乙方所负责区域内进行土建、安装、维修等施工导致的乙方工作量临时增加，乙方无条件配合，并按要求做好相关区域内的秩序维护和卫生保洁工作。

12. 爱护甲方的各种公用设施设备。不得擅自占用或改变使用功能，公用设施设备若因乙方原因造成丢失或损坏，乙方负责予以修复或赔偿损失。

13. 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，确保设备、设施完好无缺。

14. 诚实守信。不得将所承担的业务转包给第三方。

五、乙方对甲方的承诺

1. 积极配合甲方或其授权的人员对服务区域内各项服务质量情况进行检查；积极配合甲方对乙方实施的物业管理服务进行综合考评。

2. 各项服务工作时间满足甲方工作要求，包括周末及假期。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. 乙方配备项目经理 1 名并全权代表乙方与甲方保持密切联系，管理好区域服务工作。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项目经理或相关人员。

4. 乙方为本项目配备的人员数量不少于 155 人（具体明细见招标文件），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，甲方按每少 1 人当月扣减 3000 元对乙方予以扣减物业服务费，不符合岗位条件要求的人员视为未配备。聘用的工作人员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负责，相关费用由乙方承担，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佩饰物品，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服务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. 定期对所有员工进行培训。培训内容包括学习招投标文件、行业规范、岗位职责、工作要求、服务质量要求等，并将培训材料、培训记录及时报甲方备案。

10. 建立员工每日晨会制度。按岗位类别每天对员工工作进行点评，总结经验、查找不足，提出改进要求。晨会资料每两周一次报甲方备案。

11. 在服务期内乙方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。

12. 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，并聘请有资质的承造商进行安装、保养并将施工安装保养相关资料交由甲方备案。

13. 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。

14. 禁止事项

(1) 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付费用、赠送实物或安排宴请等，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。

(2) 乙方不得在服务区域从事非法活动，未经允许不得自主或安排委托第三方在校园开展活动，也不得从事有损甲方利益的活动，同时不得在服务区域对甲方工作进行滋扰。

(3) 除经甲方批准进行必要的维修工程外，乙方不得损毁服务区域原有的设施和装潢，不得更改已铺设的电缆、电线等装置。不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备。

(4) 未获甲方书面同意，乙方任何时候都不得在服务区域存放易燃易爆物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

(5) 乙方员工不得在办公、服务用房（含值班室、工具间等）内住家、做饭、饮酒等，保持美观整洁。

六、甲方对乙方的承诺

1. 甲方在职权范围内保证乙方的正常工作不受干扰。

2. 保证乙方的员工按规定正常进入服务区域开展工作。

七、经营制约

1. 乙方不得以任何形式转租、转让、抵押项目区域，在项目区域只能从事甲方认可的物业管理与服务工作。在合同期间，乙方的任何股份配置变动、法人变更等应通知甲方。未经甲方书面批准，任何占有支配地位的股份转让、法人变更等都将视为乙方出租、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与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。

八、合同期限与服务费用

本项目最长服务期限为 35 个月（2023 年 8 月 28 日至 2026 年 7 月 31 日）。每年根据考核情况决定是否续签下一年度服务合同（第三年服务费计算公式为：338 天/365 天×中标价）。

本合同为第三年度服务合同，合同期限为 2025 年 8 月 28 日至 2026 年 7 月 31 日。

本年度物业服务费总金额：人民币 5926576.23 元（大写：伍佰玖拾贰万陆仟伍佰柒拾陆元贰角叁分）。2025 年 8 月 28 日至 2026 年 5 月 27 日，平均每季度物业服务费金额为：人民币 1600000.24 元（大写：壹佰陆拾万零贰角肆分）。2026 年 5 月 28 日至 2026 年 7 月 31 日物业服务费金额为：人民币 1126575.51 元（大写：壹佰壹拾贰万陆仟伍佰柒拾伍元伍角壹分）。分项价格在乙方投标文件的投标报价表中有明确约定。

九、服务变更

如甲方因工作需要或服务区域、岗位设置等有调整的，乙方应无条件服从甲方安排。区域面积或人员数量等有变化的，双方在公共资源交易中心的参与下就合同的未尽事宜签订补充协议，按照乙方投标时承诺的价格据实结算费用。

十、物业管理服务质量考核与费用支付

根据《安徽师范大学物业服务监管及考核办法（试行）》进行物业管理服务质量考核。

物业服务费每三个月支付一次（按服务时间计算）。

十一、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

（1）提前终止

甲方依据招标文件，按照《安徽师范大学物业服务监管及考核办法（试行）》对乙方进行考核。季度考核连续两次为“不合格”的，甲方有权终止合同。

因乙方管理不善，造成甲方重大经济、名誉损失或严重的管理事故，甲方有权单方面解除本合同，冻结服务费，并追究乙方所应承担的违约责任。

未经甲方书面同意，乙方将整体或部分管理责任、重要专项业务转让给其他人或单位的，甲方有权终止合同。

合同签订后试运行2个月，试运行期间乙方未能或不能按招标文件要求及投标文件承诺履行合同的（或试用期考核结果为不合格的），甲方随时有权解除合同。

在合同期内，如因乙方出现违法违纪行为，或者因公司管理不善导致影响校园安全稳定的，甲方有权单方面终止合同，给甲方造成的一切损失由乙方全额承担。

（2）协议终止

除本合同另有约定和本合同条款中解除合同的规定外，任何一方协议终止合同，须提前3个月通知对方，善后事宜由双方协商处理。

本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，甲乙双方均不承担违约责任。

(3) 自然终止

十二、违约责任

1. 若乙方未达到约定服务标准，甲方有权对乙方予以扣减物业服务费。
2. 甲、乙双方任何一方未按照合同中约定的相关条款执行而单方面提前终止合同的，即视为违约。若违约应按合同总金额的 7% 向对方支付违约金。同时，违约方须向另一方赔偿因违约造成的经济损失。

十三、争议解决

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，向合同签订地人民法院起诉。

十四、附则

1. 乙方中标后一周内提供进场工作方案供甲方审核，依照甲方审定的方案及时完成进场前各项准备工作，确保 2023 年 8 月 28 日物业管理工作能正常开展。不能按时全面提供服务的，按 2 万元/天扣减物业服务费，一周内仍无法正常全面提供服务的，甲方有权立即解除合同。乙方承诺入场后 10 日内向甲方提交人员信息等台账。

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》第三十八条规定协助做好先后两家物业企业的平稳过渡和交接工作；如违反《物业管理条例》第三十八条规定，不移交有关资料的，按《物业管理条例》第五十八条规定执行。

服务合同期满后或合同期内解除合同时，乙方在合同到期时或约定的合同解除日停止物业管理服务，并在 3 个自然日内无条件撤场，撤场时保持设施设备完好，连同台账和档案资料一并移交甲方。

若移交时尚有损坏设施设备未维修的，其维修费用从乙方最后一个季度物业服务费中扣除。服务期内最后一次物业服务费支付在交接工作完成后进行。

乙方如果不按规定撤场，按照每天（含节假日和双休日）1 万元的标准

向甲方支付场地占用费，直至撤场工作完成为止。乙方承诺自行妥善处理聘用员工的相关问题。

3. 双方可在公共资源交易中心参与下对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

4. 本合同与甲方招标时的招标文件(含附件，下同)、乙方投标文件的内容不同的，以本合同为准；本合同未明确的事宜，以甲方招标文件、乙方投标文件为准(二者有冲突的以招标文件为准)；均未提及的遵照有关法律、法规和规章执行或双方协商处理。

5. 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。

6. 其他未尽事宜，由甲乙双方协商解决，并签订书面补充协议。

7. 本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，经甲、乙双方授权代表签字盖章后立即生效。

甲方：安徽师范大学

乙方：珠海市丹田物业管理股份有限公司

单

代

日