

皖西学院物业管理服务项目第二包：校园西片物业合同

项目编号：LACGZX-F2024-114-2

买方(甲方)： 皖西学院 联系电话： 0564-3306127
卖方(乙方)： 六安市金源物业管理有限责任公司 联系电话： 0564-3238333

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》、《安徽省物业管理条例》等法律法规的规定，经友好协商，同意按下述条款和条件签订本物业服务采购合同（以下简称“合同”）。

一、合同文件的组成

1. 合同文本及补充协议
2. 投标文件
3. 招标文件

二、合同范围和条件

本合同的范围和条件应与上述合同文件的规定相一致。

三、服务范围及质量标准

1. 服务范围：具体服务区域详见招标文件和乙方提供的投标文件。
2. 质量标准：详见招标文件和乙方提供的投标文件。
3. 验收标准：详见招标文件。
4. 服务期限：本次合同期一年（自2026年1月25日至2027年1月24日）。年度考核合格后可续签合同，考核不合格不再续签。

四、合同金额

本合同年度总金额 4108421.18 元(人民币大写：肆佰壹拾万零捌仟肆佰贰拾壹元壹角捌分)；考核合格续签下一年合同，总价不变。

五、付款方式及条件

1. 合同签订后预付年度合同金额的40%，上半年服务到期经考核合格后，支付至合同金额的50%；年度服务期满后付清合同余款。（具体金额根据考核结果确定）。
2. 乙方应该在考核验收合格之日起30个工作日内提供合同、验收报告、发票原件等材料，经甲方财务部门审核后支付。
3. 在建楼宇自纳入物业服务范围起计算服务费用；纳入服务范围

前，相应服务费用从合同金额中扣除。

4. 服务期限内如有新增建筑物等情形的，经双方协商一致，按照人工3000元/月/人标准增加相关费用（其他费用不计），签订补充合同。

5. 若学校因楼宇功能调整、家属区物业社会化等原因，造成物业服务面积发生变化时，相应服务费用按实增减（按照3000元/月/人增减）。

六、项目交付时间

本合同项目的交付时间为合同签订生效时间。

七、甲方权利与义务

1. 审核乙方拟定的物业服务方案、年度管理计划、维修养护计划、维修方案的财务预算和决算，监督检查乙方各项方案计划的实施。

3. 定期听取乙方关于物业服务协议履行情况和物业维修资金使用情况的报告。

4. 合同履行期间，监督托管资产不受损害，监督乙方对使用设备、设施的管理、养护、维修情况。

5. 协调学校有关部门，支持乙方的服务与管理工作。配合校学生工作部门、楼宇使用单位，督促乙方开展精神文明建设活动；监督乙方遵守学校创建文明校园管理规定的情况。

6. 对乙方违反法律、法规和政策规定的行为，甲方有权提请有关部门处理，并有权终止合同，要求乙方承担终止合同的违约责任，包括没收全部履约保证金等。

7. 根据学校工作部署，有权对乙方提出合同约定以外的临时性任务，乙方不得因此要求增加费用。

8. 监督乙方实施物业服务的具体行为，有权根据合同文件规定对乙方不达标的服务内容提出限期整改要求或要求乙方承担违约责任。

9. 向乙方提供涉及物业管理服务必需的相关图纸、档案、资料。

10. 未经甲方书面同意，乙方不得在本合同约定的服务范围内向服务对象收取任何费用。否则，除要求乙方全额清退外，甲方有权追究乙方责任。

11. 如果乙方未能按合同约定全面履行义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，且不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履

约保证金的违约责任的权力。

12. 协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动。

13. 法律、法规规定的其他权利和义务。

八、乙方权利与义务

1. 按照国家和属地有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务协议进行物业管理，设立专门机构负责本项目的日常物业服务工作，委派相应专业的物业服务人员履行本合同，提供专业化的服务，人员不少于 106 人（含实训南北楼安排 / 人）。

2. 依法建立健全物业服务规章制度，以合法有效方式督促业主和物业使用人遵守相关规章制度。

3. 建立健全“办事制度、办事纪律、服务时间、服务人员”等信息公开制度。

4. 乙方在服务期间，须服从文明创建、治安等部门和学校的管理，遵纪守法，维护学校声誉，确保校园秩序、校园整洁。

5. 接受甲方的监督、检查，每周定期向甲方通报工作情况，通过设立意见簿等线上线下方式及时受理师生投诉，并向甲方通报处理情况和有关改进措施。

6. 自觉接受师生员工的监督，接受甲方的检查，对师生投诉、甲方检查中存在的问题，应及时整改，同一事项，如未及时整改，第一次甲方发给乙方书面整改通知，若仍未整改，第二次发给《整改通知书》的同时并扣除300元违约金，从每半年应支付的服务费用中扣除，记入日常检查考评体系。

7. 乙方不得擅自更换项目经理。如甲方认为该项目经理不能尽职履责，或无法满足学校物业管理服务需求，乙方须无条件更换，如更换后仍未达到甲方要求，须支付违约金10000元（从每半年应支付的服务费用中扣除），并在7个工作日内安排替换人员到岗，直至甲方满意。如乙方项目经理因疾病等客观原因确需更换，须由乙方向甲方提交报告阐述更换理由，更换的项目经理相关资质不低于乙方投标文件所作出的承诺，且获得甲方同意后方可。如未经甲方同意擅自更换项目经理，甲方有权解除合同，且履约保证金不予退还。

8. 乙方应按投标文件要求，配备项目服务人员。如甲方检查中发现乙方未按采购文件配备足够人员，当月每少1人扣除违约金3000元；

如乙方项目经理未达到规定的常驻天数，按每天 500 元标准扣除违约金，以上均从每半年应支付的服务费用中扣除。

9. 负责编制建筑物、水电管网、设备设施、绿化等维修、养护计划。

10. 乙方应配备专职管理人员，做好日常管理、维修记录，建立物业管理技术档案。及时发现、通报及处理突发、偶发事件，建立突发事件应急预案并在甲方备案，发现安全隐患或事故快速、妥善处理，及时汇报，有紧急情况随叫随到。

11. 乙方独立承担在管理期间自己所产生的债权债务。对本合同委托管理事项实施物业管理所用的一切人力、材料设备、维修和服务由乙方自行组织，由此产生的费用，由乙方承担；若乙方未能及时安排维修，甲方可自行安排维修，维修所涉及费用，由乙方承担，并在 7 个工作日内结清。

12. 乙方对师生的无效投诉及甲方对无效投诉作出的处理，有申诉权利。

13. 合同期满后，乙方无条件做好移交和退场工作，向甲方或甲方指定单位交接完整的物业管理档案，并确保合同服务范围内的建筑物、场地设施设备等完好，各类设备器械运转正常，否则，按价赔偿。

14. 乙方对物业管理服务对象违反法律法规、校纪校规的行为，应及时予以制止，并及时向甲方有关部门报告。

15. 合同终止或解除后，乙方出资自购添置的设施、设备（投入的不动产除外）归乙方所有，在 7 个工作日内由乙方自行处理，逾期视为自行放弃所有权，连同不动产在内由甲方处置，由此发生的处置费用由乙方承担。

16. 乙方的所有员工由乙方解聘解散或妥善安置，不得以任何理由滞留在甲方校园内；乙方应将各楼宇设备设施完好地交还甲方。否则，甲方有权要求乙方承担违约责任，产生费用直接从履约保证金中扣除，不足部分乙方另行支付。

17. 本合同终止时，乙方必须在 7 个工作日内向甲方移交全部管理用房、设备和设施，以及由甲方提供资金、经由乙方或第三方购买的物品，向甲方提供甲方所需的物业管理档案及其他相关资料，未及时移交的按每天 2000 元标准扣除违约金，从每半年应支付的服务费用中

扣除。

18. 乙方未能履行其合同规定的任何义务，履约保证金不予退还，且不得冲抵违约金、赔偿金。

19. 乙方不得以“皖西学院***”名义对外签订各类合同协议（含劳动合同），乙方在履约期间与第三方发生的任何债权、债务等纠纷均与甲方无关。

20. 法律、法规规定的其他权利和义务。

九、合同终止或解除条件

出现以下情况之一的，本合同终止或解除：

1. 合同到期的（双方均不需提前通知对方），自然终止。

2. 甲乙双方经协商后书面解除本合同的。

3. 乙方出现下列情况之一的，甲方有权解除合同并追究乙方违约责任：

（1）乙方在履约期间的服务质量达不到合同文件规定标准；

（2）乙方对甲方提出的整改要求，拒不整改或整改不到位；

（3）经政府主管部门认定，乙方发生违法违规情况；

（4）乙方及其人员存在违法违规、严重失职或严重违背社会公德的行为，给甲方造成重大经济损失或带来不良社会影响的；

（5）因乙方管理不善引发群体性矛盾，干扰甲方正常工作、学习及生活秩序，影响校园稳定；

（6）乙方未经甲方书面同意，将整体或部分管理服务内容转包或分包给任何第三方；

（7）乙方存在合同文件规定的其它严重违约行为。

十、违约责任

1. 甲方按合同约定为乙方管理服务提供必要的条件保障，甲方违反本合同相关条款约定的义务，直接导致乙方无法完成管理目标的，乙方有权解除本合同。

2. 乙方违反本合同相关条款约定的义务，未能在本合同约定的期限内达到相应的管理目标或无法达到物业管理质量标准要求，甲方有权要求乙方在规定期限内整改，整改仍不能达到目标或无法达到物业管理质量标准要求的，甲方有权解除本合同，履约保证金不予退还，并视具体情况有权追究乙方相关违约责任和获取赔偿。

3. 在合同规定的服务期内,乙方所有项目人员因工作原因造成人身、财产损害的,均由乙方负责,甲方不承担任何责任;因乙方作业不当造成甲方或第三方人身财产损失,一切后果均由乙方承担,如任何第三方因在甲方场所受到侵害而依法对甲方提出请求并获得法院支持的,甲方有权依照法院生效判决确定的数额向乙方追偿。

4. 乙方对在管理服务过程中应发现的安全隐患未能及时发现并向甲方及时报告的,或者乙方虽然履行了发现和报告义务,但未按双方商定的整改方案及时整改以致发生事故,乙方应承担全部赔偿责任,包括但不限于由此而造成的甲方财产损失或者人员伤亡、由此而导致甲方对任何第三方产生的赔偿责任、有关机关对甲方任何经济上的处罚等。需甲方整改而没有及时整改时发生的事故应由甲方承担全部责任。

5. 乙方出现第九条第三款情形导致合同解除的,甲方不再支付未结算的服务费用,同时乙方还需支付合同总价 10%的违约金。若违约金不足弥补甲方的损失,由乙方应予以补齐。

6. 解除合同后至甲方新招物业服务公司物业期间的空档期仍由乙方负责,其物业费按正常支付费用的 10%进行核减。

7. 其它违约责任按合同文件规定处理。

十一、合同纠纷处理

1. 合同期间,因乙方自身用工问题引发的矛盾、纠纷及事故,由乙方负责处理并承担一切费用,同时承担一切法律责任和后果;乙方与甲方以外的单位和个人发生的债权债务以及其它纠纷,由乙方自行承担和处理,并承担法律责任。

乙方上述的矛盾、纠纷等如给甲方造成不良影响和损失的,视为乙方严重违约,甲方有权解除合同并要求乙方赔偿;情节严重影响校园稳定的,甲方有权干预处理,发生的相关费用甲方有权从乙方履约保证金中扣除。

2. 依法鉴定因乙方原因和责任,发生殴打谩骂师生、失火、失窃等其他事故,由乙方负责处理,并依法承担全部责任。

十二、履约保证金

1. 本项目履约保证金为102710.53元(人民币大写:壹拾万贰仟柒佰壹拾元伍角叁分)。合同期满后,乙方与甲方债权、债务结清,从

乙方撤离之日起15个工作日内，退还履约保证金。如续签合同，以对公转账形式提交的履约保证金可自动结转为下期合同履约保证金。

2. 乙方可以通过转账、网银支付、汇票、支票、保证保险、担保保函、银行履约保函等方式提交履约保证金，与此有关的费用由乙方承担。

3. 因乙方原因导致合同终止的，履约保证金不予退还，且不得冲抵违约金、赔偿金。

4. 履约保证金转（汇）开户信息：单位名称：皖西学院；开户行：中国农业银行股份有限公司六安解放路支行；账号：12040301040014312；统一社会信用代码（纳税人识别号）：12340000486188663C。

十三、其他

1. 本合同一式陆份，甲方伍份，乙方壹份。
2. 双方可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。
3. 本合同经甲方、乙方授权代表签字并盖章后生效。
4. 合同在履行中发生争议，双方应协商解决，协商不成的，双方均可向六安市裕安区人民法院提起诉讼。

（下无正文）

(签字盖章页)

甲方(盖章): 皖西学院

法定代表人或授权代表签字:

日期: 2026年1月24日



乙方(盖章): 六安市金源物业管理有限责任公司

法定代表人或授权代表签字:

日期: 2026年1月24日

