

皖南医学院物业服务管理合同

甲方（采购单位）：皖南医学院

乙方（供应商）：山东明德物业管理集团有限公司

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）对本合同项下的物业实行专业化、一体化的物业管理服务订立本合同。

第一条 定义

1、“合同”系指由甲乙双方签订的合同中的文件，包括所有的附件、附录和组成合同部分的所有其他文件。

合同将由采购单位与经评审最终确定的供应商结合本项目具体情况协商后签订。本合同条款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

物业名称：皖南医学院

物业类型：高校

物业管理范围：本项目合同物业管理面积：滨江校区北区占地 565 亩，滨江校区南区占地 319 亩，产学研创新中心占地 46 亩，赭麓校区占地 91 亩，其中物业

管理建筑面积约 45 万平方米，绿化面积约 22.3 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：皖南医学院《物业招标文件》全部内容和采购单位交办的其他工作。具体内容如下：

(一) 楼宇综合管理

1. 学生公寓及所属浴室日常管理；
2. 教学楼课室日常管理；
3. 行政办公用房日常管理；
4. 实验楼、逸夫科技楼、实验中心、信息楼（南区）日常管理；
5. 图书馆门禁日常管理；
6. 大学生活动中心日常管理；
7. 体育场馆及所属浴室的日常管理；
8. 赭麓校区车棚日常管理；
9. 报告厅日常管理。

(二) 环境卫生保洁管理

1. 室内环境卫生管理；
2. 室外环境卫生管理（含家属区）；
3. 垃圾清运管理；
4. 化粪池清淤管理；
5. 环境消毒消杀与灭四害管理。

(三) 园林绿化管理

1. 室外绿化养护与管理；
2. 绿化养护设施设备日常安全管理。

(四) 基础设施维护与管理

1. 日常维修管理；
2. 供水、供电运行日常使用管理；
3. 用水、用电日常使用管理；
4. 中心电房值班管理（含赭麓校区和产学研创中心）；
5. 其他设施设备管理：（不含专业维保内容）
 - (1) 8 号、11 号学生公寓太阳能系统运行日常使用管理；
 - (2) 空调（主要指教室空调、学生宿舍空调）设备运行日常使用管理；
 - (3) 电梯运行日常使用管理；
 - (4) 污水净化设备日常巡查管理；

(5) 上课和考试电铃调试管理。

(五) 校园安保管理

1. 校区大门管理（含交通智能化管理系统操作）；
2. 校内巡逻管理；
3. 固定岗亭值班管理；
4. 消防控制室及视频监控中心管理；
5. 消防设施巡查管理。

(六) 客服中心与信息化平台管理

1. 客服中心大厅日常管理。包括日常维修受理、调配人手、维修统计、校园及楼宇巡查，回访工作，后勤管理处授权的工作审批及跟踪管理，相关资料汇总统计，以及校方交代的其它工作。

2. 校方后勤信息化服务管理平台的管理（包括学生宿舍电控系统、校园数字化能源监管系统一期、校园数字化能源监管系统二期、报表系统、明厨亮灶服务平台（后勤服务平台）等（包括后期招标方监督主管部门根据工作需要建设的数字化平台）、维护（包括基础信息录入及变更）。

(七) 其他管理工作

1. 学生毕业、回迁、下实习点、新生入学等学生公寓的清理工作；
2. 迎新、重要会议、重大活动、重大节日、校庆 ze 活动的服务及配合工作；
3. 甲方移交的物业档案资料管理；
4. 校区工程维修辅助性工作（包括不属于日常维修范围内的信息采集、预警等）；
5. 国家法律法规、规范性文件规定由乙方管理的事项。

以上管理内容及管理要求详见招标文件及《皖南医学院物业管理考核办法》（附件一）。

第五条 物业管理服务质量要求及标准

1. 乙方所提供物业管理服务的质量应达到招标文件的要求。

2. 甲方根据《皖南医学院物业管理考核办法》（附件一）和《皖南医学院物业安保服务项目考核办法》（附件二）对乙方的服务质量进行考核，并对考核结果加以运用。

3. 在乙方服务未达到招标文件要求时，甲方有权按照《皖南医学院物业服务监督管理办法》（附件三）和以下规定进行扣款，扣款金额在支付物业费前由乙方对公转账至甲方指定对公账户。具体如下：

(1) 项目部、客服中心、综合管理、保洁（含环境消毒消杀、化粪池清理、垃圾清运等）、绿化养护、高低压电房、维修、灭四害、安保等项目考核主要以

服务质量为主，如上述项目中，有单次（月）服务质量考核低于 70 分的，招标方将根据投标文件报价表中“单岗费用（含岗位工资、社保费用等）*单个项目人数”或“单项投标报价”予以扣减服务质量诚信保证金。

(2) 在对客服中心、高低压电房、维修、安保等岗位人员的日常考核过程中，还须符合招标文件要求的素质和资质要求（经招标方主管部门同意的除外）。其中：

① 在日常考核中，发现缺岗或资质（如证书、学历或其他资质要求等）不符的，招标方将按照投标文件报价表中的“单岗费用（含岗位工资、社保费用等）*单个项目人数”予以处罚。

② 经要求限期整改后，仍无法整改合格的，招标方除根据第①款进行处理外，同时可以按照合同第十条第4款进行处理（另有要求的除外）。

第六条 合同期限

1. 本项目招标期限为三年：本合同年限为 2024 年 8 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日，在考核合格的基础上每年续签，续签不超过两年。

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，甲方有权暂停支付物业费和办理履约保证金、质量服务保证金的退付手续；造成甲方损失的，由乙方承担。合同结束交接顺利完成后十五天内，甲方按程序向省财政厅提交付款申请。

第七条 物业管理服务费用

本合同期内物业管理服务费用人民币大写 壹仟叁佰贰拾陆万柒仟捌佰伍拾捌元贰角陆分（小写 13267858.26 元）。

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，接受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、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

甲方依据招标文件，按照《皖南医学院物业管理考核办法》（附件一）、《皖南医学院物业安保服务项目考核办法》（附件二）对乙方进行考核。考核分数在90分（含）以上为“优秀”等次，考核分数在80分（含）至90分为“良好”等次，考核分数在70分（含）至80分为“合格”等次，考核分数在70分以下为“不合格”等次。考核合格及以上等次的物业费全额支付；考核不合格的扣除当期物业费的10%，并暂缓支付物业费。学校重要活动（或重大节日）保障须按要求完成，否则扣除当期物业费的3%。

物业费按月支付当月应付物业费的70%，每三个月考核一次，根据考核结果，结清应付三个月物业费尾款（寒暑假适当延迟付款时间）。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，按招标文件规定的支付方式及时间支付给乙方物业管理服务费用。考核结果同时作为合同续签的重要依据。

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。
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. 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332人（其中保洁岗位人员供乙方报价使用，考核以是否达到招标方的服务质量标准和服务目标为主，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，甲方有权根据当期服务质量情况，扣除缺岗人员费用，并根据事实情况决定是否按缺岗人数500元/次/人（可累计）处罚。乙方聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定，且招标文件要求的专业技术岗人员需经相关专业考核合格后持证上岗，包括不仅限于高低压电房、维修工、安保等岗位，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认可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中。

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

(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。

(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。

(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。

(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. 合同的终止

(1) 提前终止的情形:

① 甲方依据招标文件,按照《皖南医学院物业管理考核办法》(附件一)、《皖南医学院物业安保服务项目考核办法》(附件二)对乙方进行考核。年度考核不合格,甲方有权终止合同。

② 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,并追究乙方所应承担的违约责任。

(2) 协议终止的情形:

① 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。

② 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) 自然终止的情形:

① 本合同期限届满。

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) 乙方须按要求及时如实向甲方提供物业管理服务实施情况,具体内容见招标文件;

(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，乙方应保证该专业性服务企业具有完成相关工作所需的资质，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；

(5) 负责编制委托服务范围内房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划并组织实施；

(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，从甲方处取得的管理用房及物业管理的设备、档案等资料，并确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

第十六条 争议处理

1. 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的一切争端。

2. 本合同在履行中如发生争议，双方协商解决。无法协调解决的，任何一方有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十七条 附则

1. 本合同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。若与本合同有相抵触之处，则以本合同为准。具体附件如下：

- (1) 甲方的招标文件；
- (2) 中标通知书；
- (3) 投标书及投标书附录；
- (4) 评标期间问答式书面文件；
- (5) 《皖南医学院物业管理考核办法》；
- (6) 《皖南医学院物业安保服务项目考核办法》；
- (7) 《皖南医学院物业服务监督管理办法》。

2. 甲乙双方均应全面履行本合同，任何一方未能按照本合同的约定履行自己的义务，应当承担由此产生的所有经济和法律法律责任。

3. 未尽事宜，双方协商解决。
4. 本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，均具有同等效力。

甲方：皖南医学院

委托代理人：



2024年7月31日

乙方：(签章)

委托代理人：



(Handwritten signature)

2024年7月31日