

郑州信息科技职业学院物业管理服务项目合同书

甲方：郑州信息科技职业学院

合同编号：2023-583

乙方：北京国基伟业物业管理有限公司

乙方在郑州信息科技职业学院物业管理服务项目采购中，通过公平竞争，成功中标。现依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业管理条例》等规定，签订本合同，以便共同遵守。

一、项目概况

项目名称：郑州信息科技职业学院物业管理服务项目

项目地址：郑州信息科技职业学院龙子湖校区及黄河路校区

项目情况：郑州信息科技职业学院（河南开放大学）总占地 505 亩，含东、西两个校区。其中龙子湖校区（即东校区）占地约 470 亩、各楼宇建筑面积约 31.4 万 m²、绿化面积约 7.5 万 m²、道路面积约 1.9 万 m²；黄河路校区（即西校区）占地约 35 亩、各楼宇建筑面积约 3.6 万 m²、绿化面积约 0.5 万 m²；总在校学生约 8000 人。

二、物业服务范围

1. 保洁服务：乙方负责各楼宇内部公共区域和楼宇外部（校园）的环境卫生管理、负责包括校园内的道路、人行便道、建筑物的外墙、灯杆立面、树杆、广告牌、垃圾桶箱外表面、室外固定座椅、室外标识标牌以及垃圾中转站等楼宇外部（校园）保洁服务。

2. 日常维修服务: 乙方负责全校区范围内所有楼宇建筑及配套用房的维护; 道路、给排水系统、供配电系统、供暖系统、太阳能系统、中央空调系统、中水系统、室内外管网系统、地下管网系统、所有楼宇的二次加压水箱的维护与保养、学生公寓家具门窗玻璃以及教室桌椅等设施的运行、维护、维修、保养、管理及大型项目的报修等服务。单项、单次、单处维修费用、材料费和大型机械工具租赁费合计在 300 元(含)以下的零星维修由乙方负责(含高空维修)并不再另行计付费用, 乙方应在维修前报甲方备案; 300 元以上的维修, 需要经甲方书面确认后, 由甲方负责材料供应, 乙方负责维修, 维修过程中, 甲方授权乙方采购材料的, 乙方应当予以配合并提供符合甲方财务要求的采购凭证。乙方应当保证采购材料的质量、标准符合甲方要求及并满足项目需要。乙方确保做到节水、节电、节约能源, 零星维修及时率达到 100%, 维修质量合格率达到 100%, 各类设施设备维修档案健全、记录完整。除零星维修以外, 房屋、设施、设备等维修工作, 乙方要提前向甲方提交书面维修方案, 经甲方审核同意后实施, 所需维修材料由甲方承担, 人工及其他费用均不再单独计付并已包含在本合同约定的服务费内。

3. 绿化服务: 乙方自行委托专业人员(绿化工程师、花卉园艺师、绿化技工等)实施绿化养护管理, 负责对校区内的绿化区域进行日常淋水、除草、松土、修枝、整形、防治病虫、施肥、防风、排涝、绿化区保洁等专业护理, 营造良好的园林景观, 美化学校环境, 所产生的费用均已包含在本合同服务费内。

4. 学生公寓管理服务: 乙方负责学生公寓内公共设备设施的管理和维护, 制定学生宿舍突发事件应急预案, 及时正确处理突发事件, 保证公寓内学生人身、财物和公共设施的安全。

5. 会务技术/客服服务: 乙方负责相关会议场所的管理, 会议前、后应对设备设施进行检查、调试及妥善保管等; 负责来访咨询、投诉接待、现场报修、服务回访等相关工作。

6. 化粪池清掏、管道疏通服务: 乙方负责东、西校区所有化粪池清掏清运工作及排水管道疏通工作。确保每年定期对化粪池进行清掏检查、清理作业; 定期对雨、污水井及管网进行检查清掏和疏通, 确保畅通。

7. 招投标文件约定或甲方要求的其他服务事项, 按照招投标文件约定或甲方要求予以执行。

三、合同期限

1. 合同期限 12 个月, 自 2023 年 9 月 21 日起至 2024 年 9 月 20 日止。

2. 物业服务招标期限为三年。三年服务总费用 (含税): 14,938,744.56 元(壹仟肆佰玖拾叁万捌仟柒佰肆拾肆元伍角陆分), 一年服务费用 (含税): 4979581.52 元 (肆佰玖拾柒万玖仟伍佰捌拾壹元伍角贰分)。合同每年续签一次, 合同期满, 甲方对乙方物业服务工作考核合格, 并经甲方同意, 可续签物业服务合同。

四、物业服务费用与结算

1. 本合同期内的服务金额（含税）：4979581.52 元（肆佰玖拾柒万玖仟伍佰捌拾壹元伍角贰分）。

2. 物业管理服务费按季度支付，每季度服务费用：1244895.38 元人民币（大写：壹佰贰拾肆万肆仟捌佰玖拾伍元叁角捌分），甲方在对乙方本季度的各月度考核合格后，于季度末之前支付本季度费用。每次支付前 10 日，由乙方向甲方提供合法有效的发票。若月度考核不合格，按照考核办法扣减物业管理服务费。遇节假日或寒暑假则视甲方具体工作进度而提前或顺延。

3. 在本合同履行期限内，价格原则上保持不变，不因原材料及人力费用等市场行情变化而变动。若物业服务工作量变动，双方根据中标价格相应的费率另行协商计算物业服务费增减额。除本合同另有明确约定外，甲方不再承担和支付任何费用。甲方垫付的，有权从应付乙方的任何款项中等额扣除。

五、履约保证金

1. 乙方在与甲方签订合同后 30 日内采取银行保函的方式向甲方支付履约保证金，履约保证金按物业管理服务费一年总金额的 **10%**，**金额：497958.15 元人民币（大写：肆拾玖万柒仟玖佰伍拾捌元壹角伍分）**。乙方应当保证履约保函在本项目期间持续有效。后续涉及履约保函的办理、退回、解除等相关手续，由乙方自行负责办理。

2. 本项目期满（三年）后或原定招标期限内未续签的，乙方完成相关服务工作，没有违约行为，办理完物业交接的相关手续，并按时退场后的 10 日内，根据乙方的具体通知由甲方将履约保函退回。

3. 本合同期满时，若乙方在甲方组织的合同到期综合考核得分低于85分（不含85分），履约保证金将直接抵作整改费用，整改经甲方验收合格后，履约保证金剩余部分一次性无息退还乙方，如履约保证金不足以支付整改费用，则由乙方补足差额部分。

4. 本合同履行过程中，若乙方在年度综合考评中评分低于85分，并直接造成甲方损失（包括但不限于经济、社会声誉、治安稳定、教学科研成果等方面），甲方有权单方面终止合同，履约保证金不予退回，并有权要求乙方赔偿甲方遭受的实际损失。

六、重要说明

1. 乙方应优先聘用符合工作要求的学校现有编制外人员。

2. 甲方有权在签订合同时根据学校的实际工作开展情况对项目方案作适当调整或对服务数量作适量增加或减少。在合同执行过程中，根据学校工作安排或需要，服务内容如有增减，相关费用按照乙方所投单位面积服务费用据实结算。

3. 乙方不得以任何方式转包或分包本项目，但本合同另有约定的除外。如乙方存在转包或分包本项目的情况，甲方可以单方面解除合同，由此造成的一切后果均由乙方承担，并赔偿由此给甲方造成的损失，且甲方有权按照本合同约定追究乙方违约责任。

4. 乙方违反如下任一义务，或未能达到约定的服务标准，甲方有权要求乙方限期整改，且甲方有权扣除该期间乙方的项目服务费，合同中有特别约定的可立即解除合同，并要求乙方赔偿损失。其中：

(1) 如乙方月度考核连续两次不合格或在一年内累计三次不合格的，甲方有权单方提前终止合同，给甲方造成的损失由乙方承担。

(2) 如乙方年度考评分数低于 85 分（不含 85 分）的，甲方有权单方解除合同；造成甲方经济损失的（包括但不限于第三方索赔、律师费、行政处罚金、采取补救措施的费用及开支），乙方应承担赔偿责任。

(3) 如乙方出现重大管理失误或严重违约，或者出现违约行为而未能在甲方要求的期限内完成整改的，甲方有权单方解除本合同；造成甲方经济损失的（包括但不限于第三方索赔、律师费、行政处罚金、采取补救措施的费用及开支），乙方应承担赔偿责任。

(4) 如发生其他情节严重的情形（给甲方带来重大经济损失或社会名誉损害等情形），甲方有权单方解除本合同；造成甲方经济损失的（包括但不限于第三方索赔、律师费、行政处罚金、采取补救措施的费用及开支），乙方应承担赔偿责任。

七、其他要求

1. 乙方应按国家相关法律规定和服务外包合同约定完成本项目物业管理服务，守法经营，遵守学校有关规章制度，主动接受学校有关部门的监督、考核。

2. 乙方自主制订的物业管理服务制度、人员编制和费用预算方案，应报送甲方审定，接受甲方的监督，保证物业管理服务费的合理使用。

3. 乙方应及时处理并回复甲方对乙方工作人员的投诉或举报。

4. 未经甲方书面许可,乙方不能从事与本物业管理服务外包项目合同约定以外的任何经营性活动,不得引进任何单位和个人从事经营性活动,不得出租、出借、出让学校任何资产,乙方有义务爱护甲方管辖范围内以及甲方交付乙方使用的各种设施设备,不得阻碍经学校批准的服务项目和活动的实施,否则视为严重违约。

5. 乙方不得向他人转让本外包项目,也不得将本外包项目肢解后分别向他人转让。

6. 合同履行期内甲方委托的新增物业管理服务,乙方必须无条件接受,具体工作量变动,双方根据中标价格相应的费率另行协商计算物业服务费增加额,否则视为违约。

7. 乙方应遵守劳动法等相关法律法规的规定,依法与聘用人员及其他相关工作人员建立劳动关系,签订、履行、变更、解除、终止劳动合同,按时足额发放工资报酬,购买相应保险,独立承担用人单位主体责任。乙方应将乙方人员的劳动合同,提交报甲方备案。

8. 乙方应加强员工培训和管理,坚决杜绝出现乙方人员同甲方教职工、学生发生冲突、纠纷等情形,否则视为乙方严重违约。乙方与其员工(含乙方临时安排人员)或其他第三方以及乙方员工与其他第三方产生的一切纠纷均由乙方自行负责沟通、协调、处置和赔偿。由此造成甲方损失的,甲方有权向乙方追偿,由乙方承担全部责任。

9. 乙方就本项目所招用的所有从业人员在工作期间和其他时间的人身安全由乙方承担,甲方不承担任何责任。由此造成甲方损失的,甲方有权向乙方追偿,由乙方承担全部责任。

10. 乙方应教育其员工增强消防、安全和治安方面的责任意识及法律意识；本项目管理服务期内因乙方员工引起的各项人身及财产损失，由乙方承担全部责任。由此造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

11. 甲方仅为乙方提供必要的工作条件，如办公用房、设备工具库房、员工更衣室等，但涉及相关设施设备、办公住宿等的安全责任由乙方负责，与甲方无关。除关键岗位工作需要以外的乙方员工住宿由乙方自行安排。乙方应妥善使用、保管甲方交于其使用的办公用房及办公设施，并对有关资料具有保密义务，不得随意向第三人透露。

12. 合同终止时，乙方应向甲方提交物业管理总结报告；乙方必须自合同终止或解除之日起 3 日内按入驻交接时清单内容向甲方移交全部物业及其各类管理档案、财务等资料；移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产（除乙方在管理服务期内自行购置的办公设备、车辆）；根据清单内容核算清楚后，所有移交的内容由双方共同签收后进行转移；全部手续完成后签署物业移交确认书。

13. 乙方不得以任何方式贿赂、拉拢甲方的工作人员；若因此损害了甲方利益，一经查实，乙方须向甲方支付物业管理服务费一年总金额的千分之九违约金，并须承担由此给甲方带来的全部经济损失。涉及违法犯罪或其他法律责任的，甲方有权移交相关部门。

14. 乙方必须为学校任何时间内开展的重大活动、突发事件等提供所需的后勤、应急保障。

15. 乙方须提供信息化管理的技术手段、设备(含软件)和人员。

16. 乙方办公区域水电实行挂表计费,按甲方规定标准每月另行据实付费。

17. 乙方违反合同约定,未达到物业服务质量要求的,甲方有权暂停支付物业管理服务费,同时有权要求乙方在规定的时间内整改完毕。乙方逾期不予整改或整改后仍不符合质量要求的,甲方有权委托第三方完成相关工作,由此产生的费用由乙方承担,且乙方还应当按照物业管理服务费一年总金额的千分之三向甲方支付违约金。月度考核连续两次不合格或在一年内累计三次不合格的,甲方有权单方提前终止合同,给甲方造成的损失由乙方承担。

18. 乙方未指定符合要求的项目负责人或项目负责人不尽职而乙方未能及时更换的,则甲方有权解除合同。给甲方造成损失的,甲方有权要求乙方予以赔偿,乙方自行承担全部损失;如遇特殊情况需要更换项目经理,须经甲方同意;对甲方不满意不配合的项目经理或其他人员,乙方需无条件在7日内予以更换。

19. 乙方违反其他合同义务,甲方有权暂停支付物业管理服务费,同时有权要求乙方在规定的时间内整改完毕。乙方逾期不予整改或整改无法达到甲方要求的,甲方有权单方提前终止合同,且乙方还应当按照物业管理服务费一年总金额的百分之五的标准向甲方支付违约金。违约金不足以弥补甲方损失的,甲方有权要求乙方在承担违约金的同时另行承担甲方损失。

20. 因乙方原因导致重大火灾、伤亡、失窃等事件或其他违反法律、法规和规章规定的行为的，甲方有权要求单方解除合同，乙方应承担由此造成的一切损失和责任。

八、甲方责任、权利与义务

1. 甲方有义务按合同规定及时足额为乙方支付物业服务费。

2. 甲方有权成立校园物业管理服务考核工作小组，根据《郑州信息科技职业学院（河南开放大学）校园物业管理服务考核办法》，负责对乙方物业管理的服务水平和质量进行定期或不定期的综合考评。

3. 为了物业服务正常工作的开展，甲方无偿为乙方提供工具、材料等物品存放处（工具房）。

4. 如有超出本合同出现的范围，甲方要求乙方提供物业服务，则按每次工作量的大小，参照从事本工作人员的工资标准，由双方协商确定价格。

5. 甲方应充分尊重乙方人员的劳动成果，协助乙方工作。

九、乙方的责任、权利与义务

1. 乙方为甲方提供符合本合同要求的物业管理服务。

2. 乙方有义务接受甲方对物业服务工作的监督与检查。

3. 乙方必须按照招标文件及本合同的要求向甲方提供服务，并达到质量标准要求。

4. 乙方负责培训、教育保洁员、公寓管理员、维修工、绿化工及其他工作人员，必须遵守甲方的各项规章制度和管理规定。

5. 乙方人员应爱护学校设备，因乙方人员造成的损失，由乙方承担赔偿责任。

6. 乙方工作人员根据不同工作岗位，统一着装。涉及特殊作业岗位的，工作人员应经过培训合格后持证上岗，严禁任何形式、任何原因的带病上岗、无证上岗、违规作业等情形。

7. 乙方员工在工作期间如发现工作区域内供水、供电设施损坏或出现异常等情况，应及时向甲方主管部门报告。

8. 乙方人员要节水节电，严格控制长明灯、长流水。

9. 乙方应管理并爱护各种设施，如因乙方管理不善或使用不当损坏、丢失，照价赔偿。

10. 乙方有权按照合同要求定期向甲方收取物业服务费和其他费用，并根据与甲方的协商结果获取合同外服务的合理费用。

11. 经甲方书面同意，乙方可以选聘专业性服务企业承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本物业区域内的全部物业服务委托给第三方。乙方应当与该第三方就其承担的专项服务事项共同向甲方承担责任，乙方不得以该专项服务事项已转交第三方为由而主张减轻或免除自身责任和义务。

12. 甲方基于本合同约定实施的各项审核、确认、备案、验收、验视、检查等行为，均不视为甲方同意减轻或免除乙方应承担的合同义务和责任，亦不构成甲方的任何承诺和保证，并不得被解释为甲方须就此承担任何连带责任或其他责任。

十、合同的续签与解除

甲乙双方作为合作关系，双方在合同终止前 30 天洽商合同的续签事宜，如一方不愿续签合同，必须提前 60 天以书面形式通知对方。

在合同期内，若乙方的整体工作达不到甲方的标准，甲方通知乙方整改两次后仍达不到标准，甲方有权解除合同。

十一、违约责任

1. 除如因战争、严重火灾、水灾、台风、地震和其它甲乙双方认可的不可抗力事件外，甲乙双方不得随意解除合同，否则按违约处理。

2. 乙方未按照合同要求办理交接手续的，视情节严重程度罚款 5000-10000 元，罚款从当月物业管理费用中扣除。

3. 若因乙方不按时、足额支付其工作人员工资等原因，造成堵门、闹事、上访等事件发生或者可能发生的，视情节严重程度罚款 2000-5000 元，罚款从当月物业管理费用中扣除。若因乙方原因给甲方和社会造成不良影响的，由乙方承担全部责任，并赔偿给甲方造成的一切直接和间接损失。

4. 乙方未履行合同规定责任的，视情节严重程度罚款 1000-2000 元/次，罚款从当月物业管理费用中扣除。

5. 乙方的服务达不到服务标准且不能及时整改的，视情节严重程度罚款 500-1000 元/次，罚款从当月物业管理费用中扣除。

6. 由乙方原因造成师生员工有效投诉的，视情节严重程度罚款 300-500 元/次，罚款从当月物业管理费用中扣除。

7. 在甲方管理部门的质量检查中，乙方存在服务质量不合格问题，视严重程度罚款 300-500 元/次，罚款从当月物业管理费用中扣除。

8. 当违约金超过履约保证金时，超过部分甲方有权从合同总价款中扣除，用于补偿违约金不足的部分。

9. 若乙方上岗人数不足合同约定人数，按照对应人员班次的工资标准扣除当月服务费及相应人员管理费。

10. 因乙方违约导致甲方依据本合同相关约定而解除合同的，乙方除应按照相关条款约定承担相应责任外，还应按照年度服务费总额的 5% 承担合同解除违约金，并赔偿甲方全部损失。

11. 因守约方追究违约方违约责任而产生的诉讼费、律师费、鉴定费、保全费、差旅费等，均应当由违约方承担。

十二、争议的解决

1. 本合同一经签订，即具有法律效力，任何一方不得违约，如一方擅自毁约，需赔偿本合同规定期限内当月的物业服务费总额的 50%。

2. 在执行合同的过程中双方发生的争议，应由双方协商解决，协商达不成一致意见时，任何一方可将争议事项诉讼至甲方所在地人民法院。

3. 乙方免责条款

以下情况乙方不承担违约责任：

(1) 因不可抗力导致物业管理服务中断的；

(2) 乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身原因造成损失的；

(3) 因维修养护物业设施设备需要，且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止设施设备使用等造成损失的；

(4) 因非乙方责任出现供水、供电、通讯及其他设施设备运行障碍，造成甲方损失的。

(5) 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方合理采取紧急避险措施造成损失的。

十三、通知与送达

1. 本协议履行过程中，所有书面通知及文件的送达地址均为本协议签署页所载明的地址，未在本协议签署页处预留相关信息的，以其在市场监管部门登记并公示的住所作为送达地址。上述送达地址发生变更的，应自变更之日起五日内通知对方，否则应自行承担因此产生的全部法律后果。

2. 当面交付文件的，在交付之时为送达；以邮政特快专递（即EMS）方式邮寄的，自邮件被揽收之日起第三日视为送达。

3. 双方关于送达地址、方式的约定，适用于本协议履行过程中以及因本协议产生纠纷而导致的调解、仲裁、诉讼、执行程序。

十四、附则

1. 物业服务人员的疾病和在工作期间及上下班途中受伤、致残或死亡等意外事故以及除此之外的一切劳务纠纷和其他争议等，由乙方

负责，均与甲方无关。因此导致甲方被投诉、提起仲裁、诉讼的，乙方应赔偿甲方因此承担和垫付的赔偿金、补偿金、其他费用，以及为处理该等事项而产生的仲裁费、诉讼费、律师费、咨询费、鉴定费、差旅费等全部费用和损失。

2. 未尽事宜，双方可以对本合同的条款进行补充，以书面的形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等的效力。

3. 本合同及招标文件、投标文件等也是本服务条款的一部分，具有同等的法律效力。相关内容约定不一致的，按照有利于甲方的原则予以解释、执行。

4. 《郑州信息科技职业学院（河南开放大学）校园物业管理服务考核办法》为本合同的组成部分，具有同等的法律效力。

5. 本合同一式 8 份，双方各执 4 份，本合同由双方单位签字盖章生效。

甲方： (盖章)
合同代表人：(签字)

开户银行：

帐号：

地址：

电话：

日期：2023年9月15日

乙方： (盖章)

合同代表人：(签字)

开户银行：

帐号：

地址：

电话：

日期：2023年9月15日