

鄂尔多斯生态环境职业学院培训交流中心

物业管理与服务合同

项目名称：鄂尔多斯生态环境职业学院培训交流中心物业管理与服务

项目编号：ESZC-G-F-250054.1B2

甲方：鄂尔多斯生态环境职业学院

地址：康巴什区萨如拉路5号

乙方：鄂尔多斯市卿峰管理咨询有限公司

地址：伊金霍洛旗阿勒腾席热镇盛邦天隆大厦12层1207-2

根据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规，为明确采购单位（甲方）和供应单位（乙方）购销过程中的权利、义务和经济责任，双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，经友好协商，同意按照下面的条款和条件订立本合同，以资共同遵守。

一、定义

以下术语有特定的含义：

服务是指根据合同规定乙方应承担鄂尔多斯生态环境职业学院培训交流中心物业管理与服务等工作 and 合同中规定乙方应承担的其它义务。

合同价款是指根据中标单位的投标文件和合同规定，乙方在正确地履行合同义务后甲方应支付给乙方的价款。

甲方是指合同中明确规定的实际购买和接受服务的单位。

乙方是指合同中规定的提供服务的单位。

损失是指合同一方因不履行合同义务而导致另一方及第三方的各种损失的费用，还包括守约方为减轻损失或维护权利而需支付的各种调查费用、车旅费用、律师费用等。

二、合同项目及期限



2.1 乙方负责鄂尔多斯生态环境职业学院培训交流中心物业管理与服务的服务工作。

2.2 服务期限：3 年，根据考核结果，一年签订一次。

2.3 服务地点：根据甲方指定地点。

三、合同总价款：大写人民币 壹佰伍陆万陆仟伍柒拾元陆角，小写¥ 1566570.6 元。

合同总价款包括在承包期内综合服务的需要的服务管理内容、各类人员的工资、加班费、服装、福利、意外险、节假日补贴以及国家规定的社会保险、管理费、人员培训费、通讯、服装、胸卡、各种税费、保险、劳保、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。

四、付款方式

1.付款步骤：

(1) 合同价款的支付及付款方式：

合同签订后，甲方需支付给乙方合同总金额的 30%作为预付款，物业费采取先服务后结算的方式，按第一季度支付 30%预付款，第二、三、四季度=(合同总价款-第一季度支付金额)/3，如发生扣罚的情况，则直接在下季度物业费内扣除，第四季如发生扣款情况直接从本季度物业费中扣除，第四季付款最晚可于 2026 年第三季度支付。如一方提前解除合同，视同违约，违约金为一个季度的物业费用。

甲方支付此项费用外不再承担其它任何费用，服务人员的薪金、福利、节假日补贴等由乙方付给，与甲方无关。确因甲方工作需要，乙方应无条件配合甲方完成一些突击工作。如：安排服务人员（内部）临时加班。甲方在签订合同后支付的预付款，在季度物业费中扣除。

(2) 在签订合同时，乙方明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，甲方可不适用上述关于预付款的规定。

(3) 采购人如向中标(成交)供应商收取履约保证金的，供应商可以以履约保函(保险)的形式代替提供履约保证金。

(4) 甲方付款前，乙方应向甲方开具等额增值税普通发票，乙方迟延交付发票的，甲方有权顺延付款，且不视为甲方违约，乙方不得以此为由拒绝或延缓履行合同。

2.根据国家现行税法对甲方征收的与本合同有关的税费均由甲方承担；根据国家现行税法对乙方征收的与本合同有关的一切税费均由乙方承担。如乙方在履约过程中产生额外的收益，归甲方所有。

3.账户信息

乙方开户名称：鄂尔多斯市卿峰管理咨询有限公司

开户银行：鄂尔多斯银行股份有限公司银平支行

银行账号：867705701421001100

上述账户信息如有变动乙方应提前 5 个工作日书面通知甲方，否则甲方不承担由此导致的付款责任。

4.履约保证金：

4.1 合同签订前，乙方向甲方支付合同金额 5%的履约保证金；履约保证金（无息）在免费质保期满十个工作日内，乙方无服务缺陷，由甲方退还。若乙方对服务缺陷不予更正，甲方有权另请其他单位更正，所发生的费用在履约保证金中扣除。

4.2 在食堂的经营期间，甲方定期收集就餐学员、师生对食堂饭菜质量和价格的评价意见。当就餐学员、师生对食堂意见较大时，不满意率（物业考核评分标准）在 20%以上时，并要求停止承包时，甲方有权立即终止本协议，并罚没履约保证金。食堂不对外进行市场化运营。此项与物业项目考核一并进行，与物业考核挂钩。

4.3 在本经营管理协议有效期内，乙方发生以下任何情节即属严重违约，甲方有权立即终止本协议，并罚没履约保证金：

- ①提供不洁、变质的食物，引发群体性的食物中毒事件；
- ②因管理不善发生火灾等安全事故或重大伤残事故；
- ③违反法律、法规、制度对采购方或采购方的声誉造成重大损失；
- ④经采购方测评，师生就餐满意率低于 80%；
- ⑤无视本协议规定，擅自转包或变相转包本项目；
- ⑥不服从采购方管理，多次违规拒不改正。

4.4 乙方违约或擅自终止协议，甲方不予退还乙方履约保证金，乙方还应赔偿因此给甲方造成的损失。

五、甲、乙双方的责任

1.甲方责任：

- 1.1 依本合同约定按期支付合同款项；
- 1.2 依本合同约定及时组织验收；
- 1.3 协助乙方进行项目的相关协调工作及约定期限内提供相关资料以利于开展项目。

2.乙方责任：

2.1 乙方负责完成本次采购要求的全部服务工作，乙方应按招标文件以及合同约定的技术规范、标准进行实施，并保证按期、保质保量完成项目的实施工作，对提交的项目质量负责。



2.2 乙方在合同签订后一周内提供全部服务人员配置清单及响应文件中涉及的人员其他证明资料。若乙方在本项目中享受了《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的中小企业扶持政策，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》第四条第一款第（三）项之规定，还需提供乙方依照《中华人民共和国劳动合同法》与本项目全部服务人员订立的劳动合同。

六、违约责任

1.甲方违约责任：

1.1 在合同生效后，甲方无故要求解除合同的，应向乙方偿付合同总价款 5%的违约金，违约金不足以补偿损失的，乙方有权要求甲方补足。

1.2 甲方逾期付款的应按照逾期付款金额的每天万分之四支付逾期付款违约金，总额不超过总价款的 5%。

2.乙方的违约责任：

2.1 在合同生效后，乙方无故要求解除合同的，应向甲方偿付合同总价款 5%的违约金，违约金不足以补偿损失的，甲方有权要求乙方补足。

2.2 乙方未按合同规定的质量要求提供服务，甲方有权解除合同，乙方向甲方偿付合同总价款 5%的违约金，违约金不足以补偿损失的甲方有权要求乙方补足。

2.3 乙方必须自己完成合同内容，不得自行分包，否则，甲方有权解除合同，同时，乙方向甲方偿付合同总价款 5%的违约金。

2.4 乙方应执行国家有关规定（如鄂尔多斯市最低工资标准和其他规定），负责乙方员工的生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。

2.5 乙方负有对自己员工的安全责任，甲方不承担任何相关责任。

2.6 乙方员工在岗履行工作职责期间，发生自身的人身伤害、伤亡，均由中标单位负责处理并承担经济和道义上的责任，采购方不承担任何责任。

2.7 乙方违反国家相关法规，与聘用人员发生纠纷，均由乙方负责调解与处理，甲方不承担责任。

2.8 乙方在服务中违反国家相关法规或行业规范，因过失造成他人人身伤亡的，均由乙方负责处理并承担法律责任和善良道义责任，甲方不承担任何责任。

七、不可抗力

1.如果乙方和甲方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。因乙方或甲方先延误或不能履行合同而后遇不可抗力的



情形除外。

2.本条所述的“不可抗力”系指那些双方无法控制，不可预见的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震以及其它双方商定的事件。

3.在不可抗力事件发生后，当事方应在十五日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。双方应尽实际可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

八、争端的解决

1.甲方和乙方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可向有关合同管理部门提请调解。

2.如果调解不成，双方中的任何一方可向人民法院提起诉讼。诉讼由甲方所在地地人民法院管辖。

3.诉讼费由败诉方负担。

4.因合同部分履行引发诉讼的，在诉讼期间，除正在进行诉讼的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

九、违约终止合同

1.在甲方因乙方违约而按合同约定采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知，提出终止部分或全部合同。

1.1 如果乙方未能在合同规定的限期或甲方同意延长的限期内提供部分或全部服务。

1.2 如果乙方未能履行合同规定的其它任何义务。

1.3 如果乙方在本合同的竞争或实施中有腐败和欺诈行为。为此，定义如下：“腐败行为”是指提供、给予、接受或索取任何有价值的东西来影响采购人员在采购过程或合同实施过程中的行为；“欺诈行为”是指为了影响采购过程或合同实施过程而谎报事实，损害甲方的利益，包括投标人之间串通，人为地使采购活动丧失竞争性，损害甲方所能获得的权益。

2.如果甲方根据以上的规定，终止了全部或部分合同，甲方可以依其认为适当的条件和方法购买与未提供服务类似的服务，乙方应对购买类似服务所超出的那部分费用负责。并且，乙方应继续履行合同中未终止的部分。

3.如果甲方违约，应承担相应的违约责任。

十、破产终止合同：如果乙方破产或丧失清偿能力，甲方可在任何时候以书面形式通知

乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何补救措施的权力。

十一、政府采购法对政府采购合同变更终止的规定：政府采购合同的双方当事人（指甲乙双方）不得擅自变更、中止或者终止合同。政府采购合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当变更、中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

十二、合同转让和分包：本项目不得转让和分包。

十三、需要补充的合同条款：（根据评审过程中或者商务谈判时商定的条款和条件在订立合同时标明）。

十四、合同生效

- 1.双方签约人为各自法定代表人或被授权代表。
- 2.本合同系指本文件及其附件中的所有部分，招标文件、中标单位的投标文件、中标通知书、中标人在采购过程中的澄清和承诺等为本合同不可缺少的组成部分。
- 3.本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。
- 4.本合同壹式肆份，甲乙双方各执贰份，各份具有同等法律效力。
- 5.本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。
- 6.合同修改：除甲乙双方签署书面修改、补充协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。
- 7.送达：本合同预留的双方地址及联系人，是能够收到对方各类文书，包括法律文书的法定地址和联系人。任何一方变更地址和联系人，都应当书面通知对方，否则，一方以特快专递方式向对方按照该地址和联系人发送的任何文件，包括各类法律文件，从该文件交邮后第五日，视为对方已经收到。

甲方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

盖章）：

签约日期：



合同签定地：

乙方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或

签约日期：



2025年08月13日