

伊金霍洛旗实验学校物业 管理委托合同

2025 年 10 月 13 日
伊金霍洛旗实验学校

伊金霍洛旗实验学校物业管理委托合同

甲方（服务采购方）：伊金霍洛旗实验学校

统一社会信用代码：12150627MB12601628

地址：伊金霍洛旗阿勒腾席热镇育才路东苏布尔嘎街南公园路西佛山南路北

联系人：冯艳霞

联系电话：13847717166

乙方（服务提供方）：内蒙古正鼎物业服务有限责任公司

统一社会信用代码：91150602MA0MXT6X4W

地址：东胜区伊煤路 40 号街坊蒙欣花园小区 3 号楼 1 单元 402

联系人：李建文

联系电话：17804773888

甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国劳动合同法》等相关法律法规及规范性文件，依托伊金霍洛旗公共资源交易管理中心采购，结合“伊金霍洛旗实验学校物业服务项目”（项目编号：ESZCYQ-G-F-250036）的中标（成交）结果、（含补充文件）、投标（响应）文件等内容，本着平等自愿、公平诚信的原则，经协商一致，签订本合同，以资共同遵守。

第一条 合同组成部分及优先顺序

下列文件构成本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。各文件内容如有冲突，应以如下顺序解释：

- 1.1 本合同及其附件、补充协议；
- 1.2 乙方的《招标文件》及其附件；
- 1.3 中标（成交）通知书。

第二条 服务内容、合同期限与服务费用

2.1 服务内容

伊金霍洛旗实验学校校区物业管理服务

2.2 合同期限

2.2.1 本合同服务期限为壹年，自 2025 年 10 月 18 日起至 2026 年 8 月 31 日止。乙方应于合同签订后三日内开始提供服务。

2.2.2 试用期：本合同期限包含一个月的试用期，自 2025 年 10 月 18 日起至 2025 年 11 月 17 日止。

2.2.3 试用期是甲方对乙方服务质量、人员配备、履约能力等进行全面考核的期间。乙方在试用期的服务须完全满足本合同及其附件约定的全部标准。

2.2.4 试用期不合格的解除权：在试用期内，若甲方通过考核认定乙方的服务存在重大缺陷、或多次未能达到合同约定标准、或发生本合同第七条约定的任何可解除合同的情形，甲

方有权单方面书面通知乙方立即解除本合同,而无需承担任何违约责任。甲方将根据乙方已提供的合格服务,按实际服务天数结算费用,但乙方仍应承担因其违约行为给甲方造成的全部损失。

2.2.5 若试用期届满,乙方未收到甲方的书面解除通知,则本合同自动延续至剩余期限,并全面履行。

2.3 服务费用

2.3.1 本合同中标价为人民币壹佰零柒万捌仟捌佰元整(¥1,078800.00),由于教育系统换届原因,导致学校物业管理招投标滞后,通过双方协商,同意将服务期减少 47 天,调整后的服务期自 2025 年 10 月 18 日起至 2026 年 8 月 31 日止,服务费用调整为人民币玖拾叁万玖仟陆佰元整(¥939600.00)。包含乙方为履行本合同义务所需的一切费用,包括但不限于:工作人员工资(含加班费、社保公积金)、劳保福利费(如工作服、防护用品)、办公用品费、服务过程中产生的耗材费、税金及乙方为提供服务所发生的全部成本费用。

2.3.2 支付方式:本合同费用按学期支付。

(1) 第一学期服务费:在第一学期末,甲方对乙方服务进行综合考核验收并确认合格后 20 个工作日内,甲方向乙方支付合同总金额的 50%。

(2) 第二学期服务费:在第二学期末(即合同期满),甲

方对乙方全年服务进行最终考核验收并确认合格后 20 个工作日内，甲方向乙方支付合同总金额的 50%。

2.3.3 乙方在申请付款前，须提供符合甲方要求的等额有效的增值税发票及验收合格证明文件。

2.3.4 双方确认，甲方应向乙方支付的最终结算金额，以伊金霍洛旗教育体育局就本项目实际拨付至甲方的专项资金金额确定，但该财政拨付情况不影响甲方在本合同项下的付款义务。若财政拨付金额低于本合同暂定的总价，甲方应在本合同约定的付款期限内，按实际拨付金额向乙方支付当期服务费；若财政拨付金额高于本合同暂定的总价，以本合同暂定的总价为准（本条所述具体金额均为乙方未违约情况下）。

2.3.5 若遇财政拨付不足或延迟，甲方应积极协调解决，但乙方不得因此要求甲方承担逾期付款的违约责任。

2.3.6 上述约定仅作为费用结算机制，不构成甲方对支付义务的免责。

乙方开户银行名称和账号为：

开户银行：内蒙古农村商业银行股份有限公司鄂尔多斯车站支行

账号：7502401220000000029426

第三条 甲方权利与义务

3.1 甲方享有校园内公共设施及设备的所有权，并对国有资产有保护、使用和监督权。

3.2 有权对乙方的管理与服务进行监督、检查，并提出整改意见，乙方应在合理期限内予以整改。

3.3 有权依据本合同约定及招标文件对乙方服务进行考核，考核结果与服务费用支付挂钩。

3.4 按时足额向乙方支付经考核合格后的服务费用。

3.5 负责了解掌握乙方经费运行情况，对违反财务规定的行为提出意见。

3.6 负责制定学校绿化、美化及设施的更新改造计划。听取和采纳乙方对校园绿化等改造工作提出的合理化建议。

第四条 乙方权利与义务

4.1 乙方应严格按照本合同附件一《物业服务标准与要求》的规定，提供优质、安全的物业管理服务，并确保达到约定的服务目标，按文明校园建设标准保持学校的花园式单位及文明校园的称号。

4.2 乙方保证为本项目配置的人员数量、资质符合附件一的要求，所有人员应提供无犯罪记录证明，并报甲方备案。

4.3 未经甲方书面同意，乙方不得将本物业管理服务的任何部分分包或转包给第三方。

4.4 乙方应建立并妥善保存完整的物业管理档案(包括但不限于巡检记录、维修记录、培训记录、客户反馈等)，供甲方随时查阅，并在合同终止时移交甲方。

4.5 乙方负责处理因其履行合同所致的一切外部纠纷，并承担相应责任。

4.6 乙方提供的服务应同时满足符合国家法律法规和规范性文件对服务质量的要求、符合甲方招标文件对服务的质量要求、符合乙方在履行合同过程中对服务质量作出的书面承诺、声明或保证。

第五条 委托管理主要内容及服务标准

本合同项下的物业服务标准、技术要求、人员配置、设施设备维护责任划分等，详见本合同附件一《物业服务标准与要求》。该附件内容与本合同正文具有同等法律效力。

第六条 合同的解除与终止

乙方有下列情形之一的，甲方可立即解除合同并根据乙方已提供的合格服务，按实际服务天数结算费用：

6.1 试用期内被检查出 2 次以上操作不符合附件一标准；

6.2 违反服务要求红线条款（如不及时处理紧急维修工作造成学校重大影响、学生宿舍管理不当造成影响，隐瞒物业中所涉及的相关问题等）；

6.3 因工作失误导致校园安全事故（如未及时维修出现事故、学生宿舍管理事故等未按甲方规定执行的）；

6.4 不服从管理且与管理人员发生肢体冲突或言语侮辱；

6.5 被依法追究刑事责任的。

6.6 本合同履行期满即自行终止。

6.7 合同终止后的义务

合同解除或终止后，乙方应在 3 个工作日内安排工作人员撤离甲方场地，交还甲方提供的劳动工具、办公用品及相关

资料（需双方签字确认交接清单）；

第七条 违约责任

7.1 甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权视不同情况限期向甲方提出解决意见（双方协商）。如逾期仍未解决，乙方有权中止合同，所造成乙方经济损失由甲方予以经济赔偿。

7.2 乙方违反合同所规定的内容或未达到的服务标准，或师生员工反映强烈且不能及时解决的，甲方有权要求乙方限期改正，如逾期不改，甲方有权终止本合同。另行安排其它物业管理机构替代。给甲方造成的经济损失，乙方应给予赔偿。

7.3 乙方发生以下情形之一的，应承担违约责任：

7.3.1 人员配备违约：乙方实际在岗人员数量或资质低于附件一约定的，每缺一人或一人不达标，每日处以【500】元违约金，并应立即补足。

7.3.2 服务不达标：乙方未达到附件一约定的服务频次、标准或响应时间的，每发现一次，处以【1000-5000】元违约金。

7.3.3 发生安全事故：因乙方管理或操作过失导致校园发生一般安全事故的（具体包括宿舍、教室楼道、，锅炉房等水电气安全及防火安全），每次处以合同总金额 5%的违约金；导致重大安全事故或人员伤亡的，甲方有权立即单方解除合同，并要求乙方承担全部赔偿责任。

7.3.4 未及时整改：甲方针对乙方违约行为发出书面整改

通知后，乙方未在【1】个工作日内整改完毕的，每逾期一日，处以【1000】元违约金。

7.3.5 乙方发生下列严重违约情形之一，甲方有权单方解除合同，并要求乙方支付合同总金额 20%的违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应另行赔偿：

(1) 擅自将服务转包、分包的；

(2) 在一个月內受到甲方 2 次以上书面整改通知而未能有效改正的；

(3) 因乙方原因发生重大责任事故，严重影响学校正常教学秩序或声誉的；

(4) 在投标或合同履行中存在欺诈或提供虚假材料的。

7.3.6 甲方有权从当期应支付的服务费中直接扣除本条约定的违约金。

7.3.7 甲、乙双方应全面履行本合同约定义务，如果发生违约行为的，除按照本合同约定承担违约责任外，违约方还应当承担给守约方造成直接经济损失的责任(包括但不限于学生餐食替代方案费用、第三方检测费用、召回处理费用、行政机关处罚款项、鉴定费、公证费、差旅费、诉讼费、保全费、律师费等)。

第八条 争议解决

因本合同订立、履行、变更、解除等产生的争议，双方应首先通过友好协商解决；协商不成的，任何一方可向合同履行地人民法院提起诉讼。诉讼期间，不影响甲方对乙方违规行为

的处理，乙方仍需履行已确定的义务。

第九条 其它

9.1 本协议未尽事宜由双方协商解决，并以书面协议签定补充协议。补充协议与本协议有同等效力。

9.2 由于教育系统换届原因，导致学校物业管理招投标滞后，而教育局核定临时工工资是以学年度核算的，所以在没有完成招投标前形成了空档期，空档期仍由原中标企业服务，空档期的服务费用按照实际天数以教育局所核定的临时工工资标准据实结算，并由甲方支付空档期费用（自2025年9月1日至2025年10月17日止）。

9.3 本协议之委托协议书均为本协议的有效组成部分，具有同等法律效力。

9.4 本协议共4份，甲、乙双方各执2份，具有同等法律效力。经双方签字盖章后生效。

甲方（盖章） 乙方（盖章）
甲方代表（签字）：霞印 乙方代表（签字）：李建

2025 年 10 月 14 日

2025 年 10 月 14 日