

红山区学校物业服务项目政府采购合同

甲方（采购人）：赤峰市红山区教育局

统一社会信用代码：111504020115662104

乙方（中标供应商）：内蒙古保赢顺发物业服务有限公司

统一社会信用代码：91150404MABXQW166N

依据《中华人民共和国民法典》等法律法规，根据红山区学校保

安及物业服务项目（项目编号：CFZCHS-G-F-260028）包四：周边学

校物业服务招标文件、乙方投标文件、中标通知书，甲乙双方经平等

协商，订立本合同，共同恪守履行。

第一条 项目概况

1.1 项目名称：红山区学校保安及物业服务项目——包四：周边学校

物业服务

1.2 服务范围：红山区周边公办中小学、幼儿园物业服务，包含保洁、公共设施零星维修、垃圾清理、夜间值班等物业服务工作。

1.3 服务期限：自2026年9月1日起至2027年8月31日止。乙方应当于2026年9月1日前完成人员进场筹备，具备正式服务条件；

因甲方移交滞后、学校场地不具备进场条件导致进场延迟，乙方不承担逾期进场责任。

1.4 续签约定：本项目服务一年后，在财政预算保障前提下可以续签2年，实行一年一签。

1.5 履约保证金：本项目不缴纳履约保证金。

第二条 合同价款

2.1 本合同总价(含税):

大写:人民币肆佰柒拾陆万玖仟陆佰陆拾贰元整(小写:¥4769662

元)。

2.2 价款包含但不限于以下费用:人员工资、管理费、劳保用品、培训费、税费、卫生工具等费用。

2.3 红山区周边公办中小学、幼儿园物业服务——包四:周边学校物

业服务的保洁用品费用为物品固定支出费用。预算资金不低于人民币

叁拾贰万陆仟柒佰捌拾贰元整(小写:¥326782元)。

2.4 出现下列情况,合同价款可做出相应调整,乙方不承担成本增加

风险:

1. 甲方以口头或电话等方式通知增加服务点位、增加人员、扩大服务

范围;

2. 国家、自治区法定工资基数政策强制上调;

3. 因甲方原因导致乙方重复投入、额外支出。

2.5 乙方充分知悉项目基本工作量;各学校原有设施老化、硬件缺损、

场地条件缺陷不属于乙方投标时可预见风险,由此造成服务质量不达

标,乙方不承担违约责任。

第三条 人员配置要求

3.1 乙方按照甲方要求及招标文件约定配备178名物业服务人员,物

业服务人员可根据各学校实际情况在各学校之间调整配置,在保证服

务质量情况下,可采取一人多职。

3.2 乙方为本项目配置在岗的工作人员需身体健康、思想端正；从业人员要提供健康证明，无违法犯罪记录证明。

3.3 乙方负责与本项目从业人员建立劳动关系，发放工资。因甲方未按时拨付服务费，间接导致乙方工资发放延迟，不视为乙方恶意拖欠工资，不触发乙方违约。

3.4 人员配置数量根据实际需求增加后，增加服务费用按照单价×人数计算得出。

第四条 服务内容与服务标准

4.1 保洁服务

1. 负责教学楼、行政楼、地下室等楼内全部公共区域的卫生清扫保洁；操场、篮球场、车棚、运动器械区等室外公共区域保洁。

2. 卫生间保持清洁无异味；公共区域无杂物、无废弃物、无明显污渍；卫生工具分类摆放，不得混用。

3. 雨雪天气及时清扫积水、积雪，出入口、主要通道铺设防滑防护设施，保障师生通行安全。暴雪、暴雨等超出一般物业服务处置能力的灾害天气，仅要求乙方尽合理努力，不要求完全清除。

4. 生活垃圾、办公垃圾、垃圾桶、垃圾箱及时清理。

5. 不负责服务单位个人办公区域卫生及打水服务。

4.2 公共设施设备维修维护服务

1. 负责课桌椅、讲桌、柜具等设施巡检、保养、小故障维修，保障设施完好可用。

2. 负责给排水、供暖系统日常巡检、保养、疏通，处理跑、冒、滴、

漏，保障管道、阀门正常运行。

3. 照明灯具、开关线路日常维护，简单更换维修，保障校园用电安全。
4. 由于供暖管道及设施年久老化，需更换，乙方不承担此项工作。
5. 如因设备配件采购周期、原厂配件缺失、建筑本体老旧破损等非乙方原因造成故障排除不及时，乙方不承担违约责任。

6. 建筑主体、大型设备、特种设备、供暖主管道等属于甲方维保责任范围，乙方仅承担小型零星维修，大型设备故障由甲方负责协调维修。

4.3 绿化养护服务

校园绿地、花木定期浇水、施肥，保持良好绿化景观；如土壤条件、苗木本身质量、极端气候导致苗木枯死，乙方尽养护义务即不承担赔偿责任。

4.4 夜间值班服务

1. 配备更夫的学校落实夜间值班值守；按规定开展夜间巡逻。
2. 检查门窗关闭、电源切断，防范外来人员擅自入校。
3. 及时排查上报安全隐患，配合处置突发事件，保障学校财产安全。

第五条 双方权利与义务

5.1 甲方权利义务

1. 甲方及各使用学校对乙方全部物业服务开展监督检查；发现服务瑕疵应当向乙方出具书面整改通知，列明问题、整改范围、合理整改期限；不得仅凭口头投诉直接判定乙方违约。
2. 甲方应当向乙方交付具备基本使用条件的服务场所；各学校应当保障乙方正常进场作业，提供必要的水电、存放工具的场地及更衣室；

因学校拒绝配合、人为阻扰作业、造成服务不达标,乙方不承担责任。

3. 甲方有权书面要求乙方更换明显不合格、不称职工作人员。

4. 甲方负责建筑本体、大型设施设备、特种设备的大修、更新改造;

负责协调校外供水供电、垃圾处理主管部门。因上述设施故障造成服

务受影响,不属于乙方责任。

5. 甲方不承担乙方员工的劳动关系、劳动纠纷责任;但因甲方指令、

甲方现场原因造成乙方人身伤害,甲方应承担相应过错赔偿责任。

6. 甲方按合同约定向乙方支付服务费用。

5.2 乙方权利与义务

1. 严格按照招标文件、本合同足额配齐人员、工具物资,尽最大努力

保障服务连续性。

2. 依法与所有从业人员签订劳动合同,按时足额发放工资,严禁恶意

拖欠工资。

3. 工作人员服从学校合理管理,遵守校园各项规章制度。

4. 乙方工作人员在校获取学生信息,学校内部信息有保密义务。

5. 乙方人员在服务期间,因乙方管理过错发生工伤、人身伤害,由乙

方承担责任;因甲方设施隐患、第三方人员侵权、学生人为破坏造成

学校、师生人身伤害或者财产损失,乙方不承担赔偿责任。

6. 发生火情、设备故障、极端天气、治安隐患等突发事件,乙方第一

时间启动应急预案开展处置,同时向学校及甲方报告;突发事件最终

后果以政府主管部门事故鉴定报告划分责任,无乙方过错则乙方不承

担赔偿责任。

7. 合同到期或解除，甲方需立即结清欠薪，乙方须配合甲方完成平稳交接，非乙方原因导致无法交接除外。

第六条 验收

验收依据：本合同、招标文件、乙方投标文件、政府采购履约验收相关管理规定、学校物业考核标准。

验收不合格，乙方必须在甲方指定期限内无偿完成整改；给予乙方合理整改周期；因甲方硬件、场地、第三方因素无法整改到位，不视为乙方验收不合格。

第七条 付款方式

7.1 付款方式：按月支付服务费。

7.2 乙方每月申请付款时，须向甲方提交：等额合规增值税发票，甲方不得以学校内部流程、内部审批理由无故拖延付款；资料不全甲方应当一次性告知补齐资料清单，不得反复增加材料要求。

7.3 甲方自收到乙方增值税发票，达到付款条件后3个工作日内支付对应月份服务费。如因乙方发票报送不及时，拨款延误，乙方承担违约责任，如报送后，甲方不予支付造成乙方人员岗位流失或上访，责任由甲方承担。

第八条 合同变更、解除、终止

8.1 合同如需变更、新增人员，必须签订书面补充协议，补充协议与本合同具备同等法律效力。

8.2 乙方需按甲方要求提供物业服务，如工作不达标，甲方有权要求乙方按照所服务单位的工作要求进行整改。

8.3 甲方因政策调整、财政资金变化等不可抗力，甲方可按政府采购相关规定解除合同，解除合同后立即按实际服务时间结算费用。

8.4 下列情况不得作为甲方单方解除合同理由：轻微瑕疵、甲方设施老旧、学校不配合作业、第三方人为破坏、极端天气客观限制、没有给甲方带来具有负面重大影响后果、甲方逾期付款。

第九条 不可抗力与客观事件免责

9.1 因地震、洪水、暴雪、疫情、政府管控、政策调整等不能预见、不能避免、不能克服的不可抗力导致部分或全部无法履约，受影响一方及时通知对方，根据影响程度部分或全部免除乙方责任。

9.2 除不可抗力外，出现以下客观情形，乙方已经尽合理处置义务，仍无法达到服务标准，乙方不承担违约责任：

1. 学校原有建筑、设施设备老化破损；
2. 学生、校外第三方故意破坏校园环境、设施；
3. 极端雨雪大风等超出普通物业处理能力的天气；
4. 学校拒不配合乙方开展作业；

第十条 争议解决

本合同履行发生争议，双方优先友好协商解决；协商不成，向赤峰市人民法院提起诉讼。

第十一条 其它约定

1. 本合同未尽事宜，可以签署补充协议，补充协议和本合同具有同等效力。
2. 本合同自甲乙双方签章之日起生效。

3. 本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具备同等法律效应。

甲方（盖章）：

法定代表人/授权代表（签字或盖章）：

孙永华

签订日期：

年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表（签字或盖章）：

陈文娟

签订日期：

2016年8月31日

