

物业管理服务采购合同

合同编号：ESZCKB-G-F-260012.1B1

甲方：鄂尔多斯市康巴什区第一中学北校区
地址：鄂尔多斯市康巴什区
乙方：鄂尔多斯市城投城市运营服务有限公司（曾用名：鄂尔多斯市城投物业管理有限公司）
地址：鄂尔多斯市康巴什区北部核心组团公租房悦和城110号楼902室

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》等相关法律法规、规范性文件以及物业管理服务项目，政府采购项目编号ESZCKB-G-F-260012.1B1的中标（成交）结果、招标文件、投标文件等文件的相关内容，经平等自愿协商一致，就如下合同条款达成一致意见。

一、乙方向甲方提供的服务内容

（一）根据招标文件及中标（成交）结果公告，乙方向甲方提供的服务内容如下：

1. 安保服务：

（1）人员配置与值守。校门、宿舍区等主要出入口实行24小时站岗值守，上学、放学高峰时段增派人员疏导交通。严格执行人员、车辆出入登记、验证制度，严禁无关人员和车辆进入校园。

（2）巡逻防控。对教学楼、实验室、图书馆、操场、宿舍区等重点区域实行24小时不间断巡逻，每2小时至少巡查1次，夜间巡逻频次加密。使用电子巡更系统记录巡逻轨迹，确保无管理死角。

（3）消防管理。每日对监控室、消防控制室进行定时检查并填写检查记录，填写每月对消防栓、灭火器、应急照明、疏散指示标志等设施进行检查的记录，确保完好有效。每学期组织不少于1次全校性消防演练，保持消防通道、安全出口畅通无杂物。

（4）应急处置。建立校园欺凌、火灾、地震、突发疾病等突发事件专项应急预案。接到报警后5分钟内到达现场，采取有效措施并及时上报学校管理部门。

（5）辅助服务：在做好本职安保工作的前提下，配合学校完成校园环境清洁、大型活动保障及日常物资搬运等其他合理、与安保职责不冲突的辅助性工作。

（6）服务应符合《保安服务管理条例》相关要求。

2. 保洁服务：

（1）教学区保洁。走廊、楼梯间、卫生间每日学生到校后早、中、晚至少清洁1次，学生在校期间随时保持清洁，每节课课间活动后对卫生间进行清洁，防止地面积水、卫生间反味。课桌椅、讲台、门把手、开关面板等高频接触部位按学校规定定期消毒。卫生间保持无异味、无积水，手纸、洗手液等用品及时补充。

(2) 宿舍区保洁。公共楼道、盥洗室、卫生间每日清洁，垃圾日产日清。每周对公共区域进行1次全面消毒，夏季增加蚊虫消杀频次。

(3) 食堂区域保洁。负责食堂建筑外部所属卫生区域的全面清洁与维护；按规定分类设置垃圾桶，定期清洗消毒，防止食品污染。

(4) 运动场及其他区域。课后及时清理操场、运动场的垃圾、杂物，定期冲洗地面，校园道路、绿化带周边每日清扫，保持环境整洁。

(5) 每学期组织人员对学校库房及地下室进行定期清理。

3. 绿化养护：

(1) 日常养护。根据季节对草坪、灌木、乔木进行修剪、施肥、浇水、病虫害防治。草坪常年保持平整，草高不超过6-8cm，基本无杂草。

(2) 景观维护。对花坛、绿篱、造型植物定期整形，及时补植缺株。确保校园绿化成活率在90%以上，无大面积枯黄、病虫害现象。

4. 设施维修：

(1) 日常巡检。每日对教学楼、宿舍的水电、照明、门窗、课桌椅等设施进行巡检，建立完整台账。定期对消防、监控、给排水、供电等共用设施设备进行维护保养。

(2) 维修响应。一般报修（如灯具损坏、水龙头漏水）：30分钟内响应，24小时内修复。紧急报修（如水管爆裂）：15分钟内到达现场，立即处置。

(3) 专项维保。确保安全运行。消防系统每半年进行1次全面检测，教学设备配合学校进行定期检查。

5. 其他服务：

(1) 会议与活动保障：根据学校安排，提供会议布置、活动现场秩序维护等服务。

(2) 车辆管理：规范校园内车辆停放秩序，引导车辆有序出入，校园内车位停满后所有车辆不得再进入校园，外来车辆入校需实名登记后方可放校。

(3) 便民服务：根据学校需求，提供报刊收发、失物招领等便民服务。

(二) 服务项目名称、服务具体内容、服务方式、服务要求、人员配置、服务成果及与之相关的货物等详细内容全部响应招标文件要求。

二、乙方服务成果的交付时间、地点

(一) 服务期限：三年（合同采用一年一签方式），每年合同到期前1个月进行年度考核，考核合格后可续签下一年合同，累计服务期限不超过三年，考核不合格甲方有权在年度到期后不续签合同。考核内容包含乙方服务内容、服务质量、服务成果等内容。第一个年度合同日期为：2026年5月17日至2027年5月16日。

(二) 服务成果的交付时间要求：合同签订后一年

(三) 服务地点：鄂尔多斯市康巴什区第一中学北校区

(四) 乙方代表及联系电话：王建梅，15934906697；

(五) 甲方代表及联系电话：张震，18647712303；

三、乙方提供服务成果的质量

(一) 乙方提供的服务应同时满足：

1. 符合国家法律法规和规范性文件对服务质量的要求；
2. 符合甲方招标文件对服务的质量要求；
3. 符合乙方在投标文件过程中对服务质量作出的书面承诺、声明或保证。

(二) 乙方应根据国家法律法规和规范性文件的规定、招标文件的相关要求、投标文件及乙方承诺、声明或保证，向甲方提供相应的服务质量证明文件。

四、乙方服务成果的交付方式及载体

乙方交付服务成果方式及载体应符合国家法律法规和规范性文件的要求，并符合甲方招标文件的要求、乙方在投标文件中对服务成果交付方式及载体作出的承诺。

五、甲方对乙方服务的监督

甲方对乙方提供的服务有权进行监督，当乙方服务质量、服务内容不符合约定时，甲方有权要求乙方及时整改，如乙方拒不改正或整改不到位的，甲方有权随时解除合同，并根据具体情况扣除部分或全部服务费用。

六、合同金额

1. 在乙方提供完全符合合同要求的服务的前提下，本合同总金额为人民币913000元（小写），玖拾壹万叁仟元整（大写）。

2. 乙方自行承担本项目物业服务人员的工资、社会保险、福利、加班费、培训费等全部人工成本及人员相关一切费用；绿化养护、工程维修、保安保洁耗材、卫生消杀用品等费用均由乙方承担；物业区域内设施设备日常运行维修维保材料费（单项单价 200 元以内部分）由乙方承担，单次维修费用超出 200 元的部分，由甲方全额承担。乙方须提前向甲方提交维修方案、预算清单，经由甲方书面审批同意后方可实施；维修完成后凭审批单、验收单、正规票据据实结算。

3. 甲方负责免费向乙方提供办公场所、办公设备、库房及为需要住宿人员提供住宿场所，供乙方日常物业服务工作使用。

七、付款时间及条件

(一) 付款时间：每月10日前根据月度履约考核结果支付上月物业费，付款前乙方需提供符合财政支付要求的发票。

(二) 付款条件：

1. 乙方已按合同约定及甲方要求，完整完成当月全部物业服务内容，服务质量达到合同约定标准，无重大服务违约事项；
2. 乙方按甲方财务要求，提交合法、有效、足额的增值税发票及当月服务完成情况确认单；
3. 当月物业服务工作经甲方考核合格，考核结果未达到扣款或暂缓支付标准；
4. 乙方无其他违反本合同约定、影响付款的情形。

(三) 乙方账户信息：



乙方名称：鄂尔多斯市城投城市运营服务有限公司

开户银行：鄂尔多斯银行银泉支行

银行账号：047735012000006708

八、知识产权

乙方应保证其提供的服务及服务成果的全部及部分，均不存在侵犯第三方知识产权的情形，其服务成果的所有权由甲方享有。否则，乙方应向甲方承担违约责任及赔偿由此给甲方造成的名誉及经济损失。

九、违约条款

(一) 甲方没有正当理由逾期支付合同款项的，每延期一日，甲方应按照逾期支付金额0.05%的标准承担违约责任。延期达到30日，乙方有权解除合同，并要求甲方赔偿由此造成的经济损失。

(二) 甲方存在其他违反本合同的行为，应承担相应的违约责任（注：可以根据情况进行细化）；违约金不足以赔偿乙方损失的，乙方有权要求甲方赔偿由此造成的经济损失。

(三) 乙方逾期提供服务成果的，每延期一日，乙方应按照合同总金额的0.05%的标准承担违约责任。延期达到30日，甲方有权解除合同，拒付延期部分的相应服务款项，并要求乙方赔偿甲方的经济损失。

(四) 乙方交付的服务不符合质量要求，或其服务成果存在侵权行为的，甲方有权解除合同，并要求乙方支付合同总金额5%的违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

(五) 乙方在参与本项目采购活动过程中，如存在提供虚假承诺、证明、串通投标等违法违规行，除承担相应的行政责任外，甲方有权解除合同，并要求乙方承担合同总金额10%的违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

(六) 乙方存在其他违反本合同的行为，应承担相应的违约责任（注：可以根据情况进行细化）；违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

十、不可抗力

因不可抗力致使一方不能及时或完全履行合同的，应及时通知另一方，双方互不承担责任，并在14天内提供有关不可抗力的相关证明。合同未履行部分是否继续履行、如何履行等问题，由双方协商解决。

十一、争议的解决方式

合同发生纠纷时，双方应协商解决，协商不成，任何一方可向鄂尔多斯市康巴什区人民法院提起诉讼。

十二、合同保存

合同文本一式四份，甲乙双方各执二份，每份具有同等法律效力。

十三、双方约定的其他事宜

(一) 合同期满终止

合同期满前30日，双方协商是否续签；甲方（学校）有权根据考核结果、服务质量决定是否续聘，不续聘的，合同到期自动终止。乙方（物业）主动不续签的，应于合同期满前30日书面通知甲方，否则承担违约责任。

(二) 甲方单方解除（提前退出）情形

乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同、责令乙方立即/限期退场，不承担任何补偿责任，并追究违约责任：

1. 违反法律法规、政府采购规定、廉政纪律、学校规章制度的；
2. 发生由乙方原因引起的重大安全责任事故（火灾、治安、设施坍塌、食品卫生、疫情防控等），造成人员伤亡、财产重大损失或恶劣社会影响的；
3. 服务质量严重不达标：月度考核<70分，或连续2个月<75分，或年度考核<70分；
4. 师生有效投诉月度≥3次、学期≥8次，且整改无效、引发舆情的；
5. 擅自转包、分包全部或核心服务，擅自减少人员、降低标准、挪用服务经费的；
6. 无故停止服务、罢工、断水断电、封锁设施，拒不服从学校管理与调度的；
7. 企业破产、注销、被吊销资质/执照，丧失履约能力的；
8. 乙方人员存在违法犯罪、校园欺凌、侵害师生等行为的；
9. 其他严重违反合同约定的情形。

(三) 退出与交接时限

合同终止或解除后，乙方应在30日内完成全部退场与交接。

交接期内乙方必须维持正常服务，不得降低质量、不得中断服务。

逾期未退场的，甲方有权强制清场、追究法律责任，并纳入学校黑名单。

十四、合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分，与本合同具有同等效力。

十五、本合同自甲乙双方法定代表人或负责人签名并盖章之日起生效。

甲方名称：鄂尔多斯市康巴什区第一中学北校区（章）

甲方法定代表人或负责人（签名）：

2026年5月17日



乙方名称：鄂尔多斯市城投城市运营服务有限公司（章）

乙方法定代表人或负责人（签名）：

2026年5月17日

