内蒙古大学物业服务采购合同

**项目名称：**

**项目编号：**

**合同内容：**

**合同编号：**

**批准文件编号：**

**供 应 商：**

**二〇 年 月**

**内蒙古大学物业服务合同**

甲方：内蒙古大学

法定代表人：

住所地：内蒙古呼和浩特市赛罕区大学西路235号

邮编：010021

联系电话：

乙方：

法定代表人：

住所地：

联系电话：

根据《物业管理条例》及国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对学校实施物业服务订立本合同。

**第一条 物业服务区域基本情况**

物业名称：内蒙古大学物业服务

物业类型：公共性服务

坐落位置：内蒙古大学赛罕校区东院、赛罕校区西院、玉泉校区东院、玉泉校区西院

服务项目：赛罕、玉泉校区公寓宿舍楼的值班、保洁、维修服务；公寓楼环境保洁、垃圾处置、垃圾清运服务、宿舍楼门值守服务。其中：楼宇建筑面积约 284090.96㎡㎡，卫生间、盥洗室约670个；锅炉2个；需保洁面积：300759.24㎡其中地面：25375.64㎡；门总数量9838个，共25788.72㎡；窗：12358个共27907.385㎡。零小型维修按照《内蒙古大学物业维修服务范围和要求》执行；

**第二条 服务内容及标准**

(一)服务标准：详见附件1。

(二)服务管理指标：详见附件1。

(三)考核指标：详见附件2。

**第三条 物业服务期限自 年 月 日至 年 月 日，**本项目执行续期采购，合同期满后，通过乙方上一年度合同履行情况确定是否续签下一年合同，考核合格，续签合同，且一年一签，最多不超过三年，合同价格不予调整。

**第四条 物业服务费金额及支付方式**

(一)本合同所指物业服务费是指 涵盖基础保洁与环境维护（公共区域日常清洁、垃圾清运、消杀防疫、专项保洁）；安全保卫与秩序维护（24小时门禁值守、安全巡查、消防管理、监控协管、突发事件应急、秩序维护）；设施设备运行与维修（日常报修响应、小型水电门窗家具维修、中大型故障上报协调、公共设施巡检维护、专项设备管理）；客户服务与沟通（值班室服务、投诉建议处理、信息公告、学生关系建设、内部协调）；环境秩序管理（公告标识维护、公共空间清理、车辆停放规范）；增值服务（便民服务、活动支持、特殊时期保障）；以及配套的人员管理、制度建设、质量监督与档案管理。）的物业服务费。年物业服务费金额大写： ，小写： 元。

(二)付费时间和支付方式：

合同签订后支付中标金额的25%,即 元，合同履约期第6个月、合同履约期第9个月、合同履约期满考核合格后分别支付中标金额的25%,即每期 元。支付方式为国家规定的资金支付方式均可。

(三)乙方指定的银行账户信息

开户银行：

账户户名：

账号：

上述账户信息如有变更，乙方应在合同约定的最近付款期限届满前至少提前十个工作日以书面方式通知甲方。否则，甲方向该账户付款，视为已经履行付款义务。如乙方账户被注销，则甲方有权拒绝付款，直至乙方向甲方提供了新的合法有效的收款账户。

(四)物业服务费用说明

涵盖人员薪酬、保险，税金，保洁用品（含清洁工具、洁厕液等）、耗材（含厕纸、擦手纸、垃圾桶、大小垃圾袋、洗手液等），工装费，“除四害”费用，零小型维修费（含人工、工具、器械、材料、措施费等）、设备费、垃圾处置费、垃圾清运费等与履行本合同相关的全部费用。除乙方未能履行合同义务做相应扣减外，结算时不予调整。

(五)每次付款前，乙方应向甲方开具同等金额的增值税发票。否则甲方有权迟延付款并不承担逾期付款的违约责任，且乙方不得据此迟延或者不履行本合同约定的各项义务。

**第五条 双方权利义务**

(一)甲方的权利义务

1.对乙方的服务管理工作有监督权、建议权及责令整改权。有权聘请专业机构对物业服务费年度预决算和物业服务费的收支情况进行审计。

2.乙方须向甲方缴纳履约保证金，金额为合同金额的5%,服务期满或合同期满在服务无质量问题或乙方已履行了质量保证义务且无违约的前提下，一次性无息退还。

3.在正式接管前，甲方将楼内管理用房、设备及设施的相关资料提供乙方，并在乙方服务期满时予以收回。

4.甲方保证学校项目建筑及设施、设备等符合国家相关质量标准，并验收合格；保证消防设备的正常使用及维修。

5.无偿为乙方提供设备存放场地。产生的水电暖等费由乙方自行承担。

6.配合协调甲方员工及甲方来访人员遵守物业管理规定，并支持乙方正当管理工作。

7.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

8.甲方有权对乙方服务工作进行检查考评，对于服务质量不符合合同约定标准的人员，甲方有权要求乙方限期调换。

9.法规政策规定由甲方承担的其他责任和义务。

(二)乙方的权利义务

1.按照甲、乙双方约定的物业服务内容和标准以及服务管理指标，对学校进行维护与管理。负责学校相关设施设备，包括供电、给水、供暖、安防监控、空调、消防、房屋配套设施设备的日常运行维护管理。

2.乙方应结合学校实际，制定各项应急预案，并报甲方备案。包括公共安全应急预案、疫情防控应急预案、停电应急预案、停水应急预案、消防应急预案、电梯应急预案、意外伤害人员急救应急预案、传染病防治应急预案、自然灾害应急预案等。

3.乙方应结合学校实际，制定设施设备保养手册，并报甲方备案。

4.负责派驻与学校相匹配的物业服务人员，相关岗位持证上岗，并进行规范有效的管理，具体管理机构和人员配备方案，报甲方备案。保证员工无犯罪记录。乙方应确保合法用工，依法与其员工建立劳动合同关系，并保证该劳动合同关系在本服务期间合法存续。乙方不得雇佣不符合法律法规规定的人员，如未成年人、患有严重传染性疾病人员等，否则由此产生一切责任由乙方承担。如因劳动纠纷等造成甲方损失，乙方应全额赔偿。

5.乙方应为物业服务人员及时、足额的缴纳各项社会保险费，负责办理一切保险事宜，并保存好缴费凭据以备甲方核对。因乙方未缴纳社会保险给甲方造成的实际损失由乙方承担，由此产生的经济补偿金、赔偿金、工伤赔偿责任均由乙方承担。

6.派驻甲方的工作人员按岗位要求统一培训上岗(不得低于行业标准)、统一着装，各类管理人员要言行规范，注重仪容仪表，加强对工作人员的职业道德教育(熟悉高校文化、理念)、行为管理、技能培训。每年培训时长不得低于40小时。

7.乙方须制定《员工管理办法》,加强对派驻甲方物业服务工作人员的管理，严格遵守甲方的各项规章制度和有关规定。

8.按国家、自治区有关要求建立学校的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

9.对管理服务区域的公用设施不得擅自占用、改变使用功能以及擅自拆改，如需改扩建、完善配套项目或拆改，须报甲方同意并履行相关审批手续。

10.未经甲方同意不得在学校大楼内外做广告，张贴、悬挂宣传材料。

11.乙方不得将学校的整体管理服务责任或部分服务责任转让给第三方。

12.对公布的物业服务费年度预决算和物业服务费的收支情况提出质询时，乙方应当及时答复。

13.主动接受甲方的监督管理，定期向甲方征询服务意见和建议。

14.制止违反物业管理制度的行为发生。

15.因乙方人员过错造成服务区域内财产丢失、损失的，或在学校内因乙方人员过错致使乙方人员或甲方人员或其他第三方人员人身损害的，乙方应承担相应责任，因此事导致甲方被索赔的，甲方承担赔偿责任后有权向乙方追偿，甲方有权从应付乙方服务费及履约保证金中直接扣除。

16.乙方须严格按照《内蒙古大学物业服务标准和要求》做好各项物业服务，日常考核、专项考核以及月、年度考核等严格按照《内蒙古大学物业服务质量考核管理办法》执行。

17.甲方原物业服务企业的设备工具由乙方和原服务企业协商解决。

18.如乙方人员服务涉及高空作业或其他危险性作业，乙方应有具体工作方案和工作预案，并在作业前向甲方提交作业方案，经甲方书面确认后方可实施，作业中如出现安全事故，乙方承担相应责任。

19.乙方人员服务质量不符合合同约定甲方要求更换的，或乙方配置人员数量不满足合同约定的，乙方应在5日内补足。

20.若乙方认为甲方未能及时或按本合同的约定履行合同义务，或甲方存在其他任何影响乙方履行本合同的情形时，均需在情形发生之日起2日内以书面形式向甲方提出履行要求；逾期，乙方未提出该等要求，则视为甲方已经完全按照本合同的约定履行前述该等义务；此后，乙方不得再以此为由向甲方主张任何责任或作为乙方未能如约履行本合同的任何抗辩理由。

**第六条 其他事项**

在服务期内，涉及以下情况，双方可另行协商签订补充协议，并与本合同具有同等效力。

(一)因国家、自治区相关政策规定的有关费用涉及增减的(如：社会保险费、最低工资标准等),自文件规定执行之日起按政策要求标准执行。

(二)根据甲方需求须变更服务内容、项目及标准的，双方另行签订补充协议。

**第七条 违约责任**

(一)乙方无正当理由提前终止合同或停止提供物业服务的，甲方无需向乙方支付剩余未付物业服务费，且应向甲方支付服务期内总金额10%的违约金；违约金不足以补偿损失的，还应另外予以赔偿。甲方有权从应付乙方服务费及履约保证金中直接扣除乙方应付的违约金及赔偿金，不足部分乙方应继续补足。

(二)乙方服务未能达到约定的服务标准或甲方要求的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或整改不合格的，每发生一次甲方将扣减服务期总金额10%的违约金，累计发生3次及以上的，甲方有权解除合同。

(三)乙方派驻的服务人员不满足合同约定人数或服务人员的服务质量不满足要求的，应在甲方通知后5日内补足或调换，否则逾期一日应按合同约定总金额1%支付违约金，逾期超过3日，甲方有权解除合同。

(四)乙方违反本合同的约定，拒绝或拖延履行本合同项下任何义务的，甲方可以自行或委托第三方完成，由此发生的费用由乙方承担；同时甲方有权解除本合同。

(五)乙方未经甲方书面同意将该服务转包或分包给其他人的，甲方有权解除合同，乙方应当向甲方支付合同总金额20%的违约金。

(六)因乙方存在其他违约行为(包括违反附件有关规定)或因乙方原因导致合同目的无法实现或合同无法继续履行的，甲方有权解除合同。

(七)遇有政策变化或不可抗拒力影响合同正常履行的，甲方提前15日告知乙方，合同终止。

(八)甲方依据本合同约定或法律规定单方解除合同的，自解除合同的通知到达乙方时，合同自行终止。乙方应于合同解除之日起15日内退还甲方未享受物业服务并已预支付的款项以及按合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍计取的资金占用期间的利息，赔偿甲方因此造成的损失，并承担本合同总金额30%的惩罚性违约金。

(九)因乙方原因造成甲方或第三方人员伤亡或财产损失的，乙方承担赔偿责任。

(十)本合同所涉及全部违约金和罚款，甲方均有权从未付合同价款及履约保证金中扣除，乙方对此不得提出异议。

(十一)乙方违反本合同的约定，除按本合同的约定承担违约责任外，还应赔偿甲方包括但不限于直接损失、甲方向第三方的违约或赔偿损失、误工费、鉴定费、损失的评估费、律师费、诉讼费或仲裁费、保全费、保全保险费、公告费、执行费等在内的全部损失。

(十二)合同解除后，乙方应于3日内按甲方的要求将相关物品撤出甲方场地，并向甲方移交有关的所有资料、工具或其他物品。乙方未完善移交手续擅自撤场的，应向甲方支付合同标的总额10%的违约金。逾期未撤离的物品视为放弃所有权，甲方可自行处理，且不须向乙方承担任何赔偿责任。

(十三)按合同约定或法律规定，解除合同的事由发生时，解除权人可以解除合同。享有解除权的一方应当自解除事由发生之日起三年内行使解除权，期限届满不行使的，解除权消灭。

**第八条 通知与送达**

(一)乙方的通知与送达方式为：

乙方：

通讯地址：

联系人： ,

联系电话(手机):

1. mail: ,

微信：

1. 本合同涉及有关通知事项可按照本合同中约定的通知与送达方式，采用邮寄、直接送达、致电或发送短信、E-mail、微信等任一方式进行，邮寄到达(拒收、退回)当日、直接送达或致电以及短信息、E-mail、微信发送当时，即视乙方接到该通知。

(三)乙方必须保证本合同约定的联络方式真实有效，乙方前述联系方式不真实、不准确或未留联系方式，一切责任均由乙方承担。联系方式如有变更，必须于变更后3日内书面通知甲方。否则，甲方按照本合同约定的通知与送达方式向其发出的任何通知均视为合法有效。乙方拒收、不在指定地址或联系不上导致通知被退回，均视为通知已经合法有效送达。

(四)乙方同意，乙方在本通知与送达条款中预留的地址及电话、传真、电子邮箱、微信等，均可作为送达诉讼(或仲裁)文书(包括但不限于起诉状、上诉状、申请书、传票、举证通知书、出庭通知书、各类裁定、判决等)的确认地址。即，只要人民法院(或仲裁委员会)将诉讼(或仲裁)文书发送至乙方预留的地址、传真、电子邮箱、微信，即视为送达。因乙方自己提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更未及时告知甲方，乙方或者乙方指定的联系人拒绝签收，导致诉讼(或仲裁)文书未能被乙方实际接收的，文书退回之日视为送达之日。

**第九条 争议解决**

因本合同发生争议，双方应协商解决，协商不成的，向甲方住所地人民法院提起诉讼。

**第十条 附则**

(一)为维护公众、业主的切身利益，在不可预见的情况下如发生漏电、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，乙方因采取紧急措施造成甲方必要的财产损失，双方按有关法律规定处理。

(二)在本合同执行期间，如遇不可抗拒因素，致使本合同无法履行时，双方按有关法律规定处理。

(三)本合同之附件为合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

(四)本合同未尽事宜，双方另行协商一致后签订补充协议，为本合同的组成部分。补充协议包括但不限于个别服务内容的变动、维修边界的界定、服务标准和要求的补充以及制订处罚细则等，且随服务工作的深入逐步完善。

(五)本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。自双方签订之日起生效。

附件：1.《内蒙古大学学生公寓物业服务标准和要求》（详见招标文件中招标内容与技术要求）

2. 《内蒙古大学学生公寓各岗位职责及要求》

3. 《内蒙古大学学生公寓物业服务质量考核管理办法》

4. 《内蒙古大学物业维修服务范围和要求》

委托人(盖章):

法定代表人或授权代理人：

(签字或盖章)

单位地址：

受托人(盖章)

法定代表人或授权代理人：

(签字或盖章)

单位地址：

邮政编码：

联系电话：

传真：

电子信箱：

开户银行：

帐号：

签订日期：

邮政编码：

联系电话：

传真

电子信箱：

开户银行：

帐号：

签订日期：