
物业服务合同

甲方（采购人）：内蒙古工业大学

乙方（服务商）：_____

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》《中华人民共和国物业管理条例》等相关法律法规、规范性文件以及_____采购项目（政采项目编号：_____）的中标结果、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。

第一条 物业服务区域的基本情况

物业位置：_____

物业类型：高校

服务项目：甲方委托乙方负责其物业服务区内的校园安保、楼内安保、保洁、维修、绿化、水电、学生公寓管理及其他服务等。具体服务项目及内容详见招标文件。

第二条 服务内容及标准

乙方按照招标文件要求、投标文件响应及承诺，为甲方提供校区的物业服务。具体服务内容及标准详见招标、投标文件。

第三条 物业服务期限

自_____年_____月_____日起，至_____年_____月_____日止。本项目执行续期采购，服务期满后，通过乙方上一年度合同履行情况确定是否续签下一年度合同，且一年一签，最多不超过三年。

第四条 物业服务费金额及支付方式

(一)本物业的管理服务费按照乙方投标时约定的价格执行,即:
大写:_____ (小写:_____ 元),该价格已包含服务费、材料费等
低值易耗品费、设备使用及折旧费、人员成本、税金、利润等乙方履
行合同义务所需全部费用,除另有约定或乙方不履行合同义务做相应
扣减外,结算时不予调整。

(二)合同约定外新增服务管理项目,新增项目费用不超过总项
目费用_____%的,由乙方无条件接管,甲方不再另外支付费用;新
增项目费用超过合同文件总项目费用_____%的,收费标准由双方另
行约定;如有减少的服务项目,核减金额由双方另行约定。

(三)根据《_____》(采购文件中的考核办法),
每季度对乙方进行分项考核,依据考核结果按季度结算物业服务费用。

每季度服务期结束后,甲方在_____前向乙方支付上一季度物业
服务费用。甲方由于财政支付原因及其它不可抗力造成延期支付上述
费用时,乙方认可甲方该行为不构成违约。

(四)付款方式:甲方通过支票、电子汇款等方式将物业服务费
支付至乙方指定账户。乙方指定账户:

开户名: _____

开户银行: _____

账号/行号: _____

(五)在合同期限内,如因国家相关政策调整或者经双方协商一
致需调整物业服务费时,经双方书面同意并签订补充协议之日起执行。

（六）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 双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

（1）对乙方的服务管理工作有监督权、建议权和责令整改权。有权聘请专业机构对本项目范围内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）审订乙方制定的物业管理规章制度和物业管理实施计划、方案。

（3）检查、监督乙方物业服务管理标准的实施情况。每季度对乙方的管理服务进行一次全面考核评定。

（4）甲方有权建议乙方对不符合要求的物业管理人员予以限期调整。

（5）由于乙方责任造成甲方工作人员的人身伤害、财产损失的，由乙方承担法律责任和经济赔偿。

（6）告知师生员工自觉遵守学校以及乙方物业管理的各项规章制度及管理规定。

（7）听取师生员工的意见和建议，并及时反馈给乙方，协助乙方开展物业管理和服务工作。

（8）乙方进驻之日，甲方按约定向乙方提供管理办公室、库房等，具体面积、数量以双方协调确认为准。

(9) 配合乙方做好入场前的交接工作。

(10) 负责协调、处理教职工、学生与乙方发生的各种纠纷，为乙方的服务工作提供便利。

(11) 甲方有权根据具体情况调整《_____》（采购文件中的相关内容）和服务质量考核评价指标体系中的内容，并书面告知乙方。

(12) 配合乙方做好物业服务的各项工作。

(二) 乙方的权利和义务

(1) 根据有关法律、法规以及本合同的约定，制定乙方物业管理服务的各项管理办法、规章制度，自主开展各项物业管理服务活动。

(2) 有权要求甲方配合乙方进行物业服务的管理，以及开展文明校园、文明公寓、文明社区的建设活动。

(3) 有权依照法律、法规以及本合同的约定，对师生员工、院区业主违反物业管理制度的行为进行规劝、制止或者建议甲方予以协调。

(4) 切实履行本合同的约定，认真落实物业管理服务的各项标准，提供良好的服务。

(5) 经与甲方协商一致并经甲方同意后，乙方新出台的重大管理措施方可实施。

(6) 接受甲方的指导、监督、检查、考核。

(7) 每季度不少于一次向学校物业监管职能部门汇报物业管理服务的情况，虚心听取监管部门和师生的意见和建议，并及时进行整

改。

(8) 在服务期内，根据甲方需要，乙方确需增加服务和收费的项目时，经双方协商同意、签订书面补充协议后方可实施。

(9) 对甲方所有的固定财产、公共财物，乙方不得擅自使用，对服务区域的公共场所，乙方不得擅自改变其使用功能。

(10) 建立物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

(11) 值班人员应严格执行值班制度和进出人员登记制度；按时值班，严禁私自离岗。

(12) 经甲方书面确认同意后，方可选聘专业公司承担专项服务。

(13) 乙方应严格遵守甲方管理制度，不得从事有损甲方权益的活动。

(14) 乙方项目经理及管理团队严格按照学校要求，执行考勤及请销假制度。

(15) 乙方负责派驻与本合同约定服务内容相匹配的物业服务人员，并进行规范有效的管理，人员名单报甲方备案。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。

(16) 如乙方人员服务涉及高空作业或其他危险性作业，乙方应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。

(17) 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，乙方应按照招标文件相关要求更换或补足。

(18)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 违约责任

(一)非因法律规定或合同约定，任何一方擅自终止本合同，应当承担违约责任，如最终导致合同不能履行，给对方造成经济损失的，违约方应当赔偿给守约方。

(二)乙方服务未能达到合同约定(包含附件)约定服务标准的，按照合同约定(包含附件)相关要求，甲方有权按照合同约定(包含附件)相关条款扣减物业服务费或由乙方支付相应违约金。

(三)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。

(四)乙方未经甲方书面同意将本合同的全部或部分服务转让给第三方，或者将合同权利、对甲方享有的债权转让给第三方的，该等转让对甲方无效，且甲方有权单方解除本合同。

(五)因乙方管理责任导致物业项目发生重大责任事故，给甲方

造成严重经济损失或不良影响的，甲方有权解除本合同。

（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）本合同所涉及全部违约金和罚扣款，甲方均有权从未付合同价款中扣除。

（八）一方违反本合同的约定给对方造成损失的，除按本合同的约定承担违约责任外，还应赔偿对方包括但不限于直接损失、对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、保险费、公告费、执行费等在内的全部损失。

（九）如因不可抗力事件导致一方或双方不能履行或不能完全履行合同，按照民法典的有关规定执行。

（十）如因遇国家法律、法规、政策的规定与本合同发生冲突的，双方应协商调整合同条款，使之符合法律规定。

（十一）双方约定，以下条件所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

1、因不可抗力而导致的中断服务；

2、因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用的（除排危抢险情形以外，乙方应事先书面通知甲方）；

3、因政府有关部门原因而非乙方责任造成的供水、供电、供热、

供冷、通讯及其他共用设施设备的障碍和损失。

第七条 合同解除

（一）一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对方时，合同自行终止。

（二）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。

第八条 通知与送达

（一）双方的通知送达方式为：

甲方：内蒙古工业大学

通讯地址：_____

邮编：_____电话：_____传真：_____

联系人：_____，联系电话（手机）：_____

E-mail：_____，微信：_____

乙方：_____

通讯地址：_____

联系人：_____，联系电话（手机）：_____

E-mail：_____，微信：_____

（二）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，即视相对方接到该通知。

（三）双方必须保证本合同约定的联络方式真实有效，前述联系

方式不真实、不准确或未留联系方式，一切责任均由己方承担。联系方式如有变更，必须于变更后 3 日内书面通知对方。否则，对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。收件方拒收、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）双方同意，双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）文书发送至双方预留的地址、传真、电子邮箱、微信，即视为送达。因任何一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相对方，该方或者其指定的联系人拒绝签收，导致诉讼（或仲裁）文书未能被该方实际接收的，文书退回之日视为送达之日。

第九条 争议解决方式

因本合同发生争议，甲乙双方应通过友好协商的办法加以解决，如得不到解决，则应向服务所在地人民法院提起诉讼。

第十条 其他

（一）自本合同生效之日起____日内，甲乙双方需办理完毕交接手续。

（二）甲乙双方经过协商，可以对本合同的条款进行补充，补充协议与本合同具有同等法律效力。

（三）当年服务期满，甲方根据对乙方当年第四季度考核的结果，决定是否续签下一年度合同，合同一年一签。

（四）本合同所有附件及招标文件、招标文件附件、投标文件、投标文件中的承诺函均为合同有效组成部分。

（五）本合同一式 6 份，甲方执 4 份，乙方执 2 份，自双方签订后生效。

（六）本合同附件为：_____

（以下无正文，为签署页）

甲方（合同专用章）：内蒙古工业大学

法人代表（或授权人）（签字或签章）：

地址：内蒙古自治区呼和浩特市新城区爱民街 49 号

邮编： 010051 电话： 0471-5317870 传真： 0471-3825180

年 月 日

乙方（合同专用章）： _____

法人代表（或授权人）（签字）：

地址： _____

邮编： _____ 电话： _____ 传真： _____

年 月 日