昆山开放大学关于校园物业服务外包项目的合同

甲方：昆山开放大学

地址：昆山市晨丰西路 88 号

乙方：苏州科桥物业管理有限公司

地址：苏州工业园区顺达商业广场 1 幢 506 室

本项目依据采购结果，决定将采购合同授予乙方。为进一步明确采购人（甲方）和供应商（乙方）采购过程中的权利、义务和经济责任，根据《中华人民共和国民法典》、《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》之规定及本项目采购文件、乙方的投标（响应）文件等相关资料，经甲乙双方充分协商，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，特订立本合同，以资共同遵守。

第一条合同文件

下列与本次采购活动有关的文件及附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

1. 采购文件及相关函件；

2. 乙方的投标（响应）文件；

3. 乙方在采购活动中的书面澄清及承诺；

4. 中标（成交）通知书；

5. 合同补充条款；

6. 相关附件、图纸及电子版资料。

第二条合同标的

1. 项目名称：校园物业服务外包；

2. 项目编号：JSZC-320583-JZCG-G2026-0007；

3. 服务范围、标准及要求：乙方提供的服务应符合投标（响应）文件的服务范围、标准及要求、以及乙方做出的书面澄清及承诺；

4. 合同履行期限：**合同签订后贰年（2026 年 3 月 5 日至 2028 年 3 月 4 日）**；

5. 履约地点：详见本项目采购文件；

6. 岗位配置表：详见本项目采购文件；

7. 关键岗位人员信息表：

关键岗位人员						
序号	岗位名称	姓名	性别	年龄	身份证号	专业能力
1	项目经理	金星	女	41	320923********4862	硕士研究生学历； 三年以上公共物业项目管理经验； 物业项目经理证书； 高级（一级）人力资源管理师证； 中级（四级）消防设施操作员国家职业资格证书；
2	保洁主管	马翠平	女	41	320922********1762	本科学历； 具有相关工作经验； 初级（五级）应急救援员国家职业资格证书； 初级救护员培训合格证；
3	工程主管	潘扬明	男	34	410526********203X	本科学历； 具有公共物业项目 3 年以上工程相关的管理经验； 特种作业操作证（低压电工作业、高压电工作业、高处作业）； 红十字救护员证；
4	工程维修人员	张雨	男	30	321322********7413	大专学历； 具有相关工作经验； 特种作业操作证（低压电工作业）；
5	工程维修人员	李斌	男	40	410504********5018	本科学历； 具有相关工作经验； 特种作业操作证（低压电工作业）；
6	工程维修人员	孙长城	男	37	321322********8817	大专学历； 具有相关工作经验； 特种作业操作证（低压电工作业）；
7	工程维修人员	王志	男	46	612401********6976	大专学历； 具有相关工作经验； 特种作业操作证（高压电工作业）；

8	工程维修人员	顾小明	男	55	320524********1553	大专学历； 具有相关工作经验； 特种作业操作证（高压电工作业）；
9	工程维修人员	赵向东	男	29	620422********7173	大专学历； 具有相关工作经验； 特种作业操作证（高处作业）；
10	工程维修人员	张亚昆	男	33	130633********4714	大专学历； 具有相关工作经验； 特种作业操作证（焊接与热切割作业）；
11	工程维修人员	冯飞	男	40	320621********0036	大专学历； 具有相关工作经验； 特种设备安全管理和作业人员证（项目代号 A）；
其他岗位人员						
序号	岗位名称	性别	年龄	数量	专业能力	
1	保洁员（勤杂工）	男女不限	年龄不限	28	初中及以上学历； 具有相关工作经验； 身体健康，能胜任相应的体力劳动。统一着装，保持工作服洁净。	
2	绿化养护人员	男女不限	年龄不限	4	初中及以上学历； 具有相关工作经验； 身体健康，能胜任相应的体力劳动。统一着装，保持工作服洁净。	
3	宿舍管理员	女性不少于 4 人	年龄不限	8	高中及以上学历； 具有相关工作经验； 身体健康，有耐心和亲和力。形象亲切，着装整洁，举止文明，给学生以信任感和安全感；	
4	会务服务人员（含调音师一名）	男女不限	40 周岁以下	2	大专及以上学历； 具有相关工作经验；女性 1.58cm 以上，男性 1.68cm 以上，体态匀称，举止大方。形象端正，气质佳。会时化淡妆，发型简洁，着装规范，微笑服务。	

注：专业能力为采购需求或投标文件中提供的人员证书情况。

8.服务标准：详见采购文件中采购需求。除此以外，乙方所提供的服务的质量标准按照国家标准、行业标准和企业标准确定，上述标准不一致的，以严格的标准为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

第三条合同总价款

合同总价款（含税）:（大写）人民币**伍佰贰拾贰万玖仟贰佰壹拾叁元贰角贰分**,（小写）¥5229213.22。

合同总价款按此次中标价格执行，包括完成本合同的全部内容所需的费用、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。

第四条付款约定

1.预付款：待合同签订生效后，甲方支付合同总金额的10%作为预付款，预付款将在待支付的进度款款项中优先抵扣；

2.进度款：余款按月结算，每月结算金额=合同总价/24-考核扣款。每月10号前完成月度考核，按月度考核结果确认结算金额，双方无异议后60日内由甲方支付上一个月的合同款。

3.考核办法：

3.1物业公司当月考核最终得分在95分（含95）以上的，采购人全额支付当月服务费。

3.2物业公司当月考核最终得分在90-95分（含90），每1分，扣除当月服务费200元（例：考核最终分得90分，95-90=5分，应扣款5*200=1000元）。

3.3物业公司当月考核最终得分在80-89分（含80），每1分，扣除当月服务费500元（例：考核最终分得85分，95-85=10分，应扣款10*500=5000元）。

3.4物业公司在年度服务期内累计两个月考核得分低于80分的,采购人有权终止合同，物业公司须无条件按采购人要求办理移交、退场手续。

3.5 第一个合同年度结束，采购人对物业公司服务进行综合评价（按考核表考核），评定在90分以下的，采购人有权终止合同，物业公司须无条件按采购人要求办理移交、退场手续。

4.付款前，乙方需向甲方提供：

（1）合格发票（发票必须备注乙方的收款银行和账号）；

（2）经甲乙双方签字确认的物业管理考核结果。

第五条履约验收

为加强物业管理服务项目合同履行情况及服务质量的有效监控，完善物业管理规范化、标准化、制度化运行机制，形成甲乙双方务实、高效、有序的良性互动，从而持续提升物业

管理满意度，甲方特制定物业管理服务考核办法对乙方提供的物业服务履行情况及服务质量进行考核，考核结果与物业服务费用进行挂钩，具体考核办法详见本项目采购文件。

第六条权利和义务

（一）甲方的权利和义务：

1.向乙方提供履行合同所需的项目资料，并指定专人作为甲方联系人予以协调工作。加强与乙方沟通，交流情况，互通信息。

2.应尊重乙方的劳动成果，积极配合乙方工作人员履行好合同所规定的职责和义务。

3.按照合同的约定，及时考核乙方的履约工作，并按照考核结果及时支付合同价款。

4.甲方依据招标文件，相关服务标准，服务合同和考核表每月实行检查考核，乙方如对考核结果有异议的，应当在知悉考核结果之日起 2 个工作日内向甲方书面提出，否则视为无异议，甲方在收到乙方异议后进行复核，乙方对复核后的考核结果不得再提出异议，对工作中的不足将以书面形式汇总至乙方，要求乙方根据要求限期整改。

5.为确保乙方员工的劳动报酬权益，甲方有权知晓乙方给员工的劳动报酬发放帐目。

（二）乙方的权利和义务：

1.对于甲方在采购文件中所要求的及乙方在投标（响应）文件中所承诺提供的服务，乙方应无条件提供，乙方在签订合同时已充分考虑了合同履行期间的所有风险，在项目实施过程中及项目实施完成后，乙方承诺不以任何理由向甲方提出增加费用的要求。

2.建立各类管理规章制度和工作计划等管理档案资料，按照采购文件及中标文件的内容认真履约，定期向甲方书面报告履约情况。

3.接受并积极配合甲方组织考核、满意度调查等工作，并按甲方提出的意见及时进行整改。

4.不得向履约无关的其他人透露采购项目的信息，应指定专人负责本项目管理、协调工作。

5.乙方保证所提供的服务不会侵犯任何第三方的知识产权和商业秘密。一旦出现侵权、索赔或诉讼，乙方应承担全部责任。

6.乙方在履约工作中应当做到文明工作、安全生产，加强对员工进行岗位职责和安全教育，工作中采取必要的安全防范措施。合同期内若发生因乙方管理不当、违规操作导致的安全责任事故，由乙方承担全部责任。如对甲方造成一定经济损失的，乙方需承担相应的经济赔偿责任。

7. 乙方在履约过程中，因自身原因造成甲方或第三人的人身或财产损失的，由乙方自行承担全部责任。

8. 因乙方过错导致物业共用部位、共用设施设备损坏的，乙方应承担相应的赔偿责任。

9. 认真执行国家有关规定（如苏州市最低工资标准和其他规定），严格遵守各项安全制度和操作规程，加强对员工的安全教育，凡发生设备损坏和人员损伤等事故，以及员工生病、事故、伤残、死亡和劳务（劳资问题、工资拖欠问题）纠纷等，均由乙方负责和赔偿。

第七条违约责任及合同终止

1. 甲乙双方任何一方违反合同，造成对方经济损失的，应给予对方经济赔偿。在合同服务期限内一方不得擅自变更或终止合同，合同需终止或续签，应在合同服务期限内提前一个月以书面形式通知对方。

2. 乙方应在履约开始日即实行人脸识别考勤管理，考勤系统联网，数据与甲方共享，履约起始 3 日人员到岗不足 90%，或首月人员流动率超过 10%的，甲方有权立即终止合同并追究乙方违约责任。

3. 乙方提供的履约工作无法达到合同规定的服务质量标准的或者乙方延误履约，甲方可向乙方提出限期整改，整改期内，乙方应按每日合同总价款的万分之四向甲方支付赔偿金，另外甲方有权邀请第三方提供服务，费用由乙方承担或从乙方合同款中扣除。乙方整改后仍无法达到合同相应要求的，甲方有权停止支付合同款并终止合同，并向乙方索要违约损失赔偿，违约金原则上不高于合同总金额的百分之二十。违约金不足以弥补损失的，甲方有权继续追偿。

4. 乙方实际履约过程中提供人员持证情况低于中标（成交）的投标（响应）文件中相应标准的，甲方有权终止合同并追究乙方违约责任

5. 甲方无正当理由不配合或者阻挠乙方正常履约的，乙方积极沟通仍无效的，乙方有权终止合同并向甲方索要违约损失赔偿，违约金原则上不高于合同总金额的百分之二十。违约金不足以弥补损失的，乙方有权继续追偿。

6. 甲方不能及时按合同付款，则应当付款逾期第五日起，每日按合同总价款的万分之四向乙方支付滞纳金，甲方应付费用拖欠六十日后，乙方有权终止合同，并向甲方索赔。

7. 乙方或乙方工作人员违反保密义务，泄漏甲方信息的，甲方有权立即解除合同，并要求乙方承担合同总价款百分之二十的违约金。违约金不足以弥补损失的，甲方有权继续追偿。

8. 双方提出索赔通知后十五日内或双方允许的更长时间内未能予以答复，该索赔应视为

已经被对方接受。甲方有权从未付款项中扣除索赔金额，并拥有对赔偿不足部分进一步索赔的权利。

第八条分包

未经甲方书面同意，乙方不得将本项目服务内容以任何形式分包，否则甲方有权解除合同，并要求乙方承担不高于合同总金额百分之二十的违约金。违约金不足以弥补损失的，甲方有权继续追偿。

第九条不可抗力

1. 如果乙方和甲方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。因乙方或甲方先延误或不能履行合同而后遇不可抗力的情形除外。

2. 本条所述的“不可抗力”系指那些双方无法控制，不可预见的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。

3. 在不可抗力事件发生后，当事方应在十五日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。双方应尽实际可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

第十条争端的解决

1. 甲方和乙方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。

2. 调解不成，双方中的任何一方可向甲方所在地的人民法院提起诉讼。诉讼费、律师费由败诉方负担。

3. 因合同部分履行引发诉讼的，在诉讼期间，除正在进行诉讼的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

第十一条合同生效

1. 双方签约人为各自法定代表人或被授权代表。

2. 本合同壹式肆份，甲乙双方各执贰份，各份具有同等法律效力。

3. 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

4. 合同修改：除甲乙双方签署书面修改、补充条款，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

（以下无正文）

甲方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签订日期：

乙方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签订日期：