泰州市孔桥小学、孔桥初级中学物业管理服务采购合同

（合同编号：JSZC-321203-JZCG-T2025-0029）

项目名称：泰州市孔桥小学、孔桥初级中学物业管理服务

项目编号：JSZC-321203-JZCG-T2025-0029

甲方：（买方）泰州市孔桥小学

乙方：（卖方）泰州市凤城物业管理有限公司

甲、乙双方根据泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）公共资源交易中心 泰州市孔桥小学、孔桥初级中学物业管理服务 项目招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：泰州市孔桥小学、孔桥初级中学物业管理服务

1.2 标的质量：合格

1.3 下列文件是构成本合同不可分割的部分：

1.3.1 采购文件及其补充更正公告；

1.3.2 乙方提交的响应文件和在谈判过程中所作的其它承诺、声明、书面变更材料等；

1.3.3 资格证明文件；

1.3.4 中标（成交）通知书；

1.3.5 买方、卖方商定的其他必要文件。

1.4 物业管理服务委托时间、服务内容及服务面积：

1.4.1 根据物业服务采购文件、响应报价文件和中标（成交）通知书，签订合同。**合同服务时间：2025 年 12 月 25 日至 2026 年 12 月 24 日。**但如果甲方认为乙方在本物业服务中未能履行服务承诺和合同规定的义务，管理服务质量低劣、员工业务水平较差，甲方多次指出仍不改正并无相应保证措施的，则甲方有权根据《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》和相应的法律法规，通过考核方式决定乙方的取舍。

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

1.4.2 乙方在报价时应充分考虑服务期内的市场因素和成本变化状况的风险，一旦成交，所报的合同报价，即为合同价一次性包干，不得以任何理由要求变更合同价。

注：甲方因工作需要增加或减少物业人员，可依据乙方响应报价对费用支付进行相应增减，乙方不得有疑义。

1.5 物业服务内容：

教师宿舍楼及校内所有道路场地清洁，运动场所、花圃等部位的保洁；校周围环境保洁工作；校内所有办公室、会议室、多功能厅，功能室、文印室以及综合楼和教学楼所有楼梯、厕所、走道、卫生间、饮水机等。劳务人员必须服从学校安排的其他事宜。

本次招标需求：保洁人员 1 名、水电工 1 名。具体要求详见人员情况：

序号	岗位名称及人数	年龄要求
1	保洁 （1 人）	男 60 周岁及以下，女 50 周岁及以下，职业素养良好，身体健康，持有健康证明。
2	水电维修人员（1 人）	男，年龄不超过 60 周岁，身体健康，有责任心，需持有应急管理部门（原安监部门）颁发的《特种作业操作证》（低压电工作业证书），有三年以上水电维修工作经验。

1.6 物业管理服务地点：泰州市孔桥小学、孔桥初级中学。

1.7 甲乙双方均应指定专人作为本合同履行期间双方之间的联络人，所有一方向相对方正式知会事项的通知到达相对方指定联络人即视为到达对方。

甲方指定联络人：

姓 名：_

联系方式：_

乙方指定联络人：陈晓军

姓 名：陈晓军

联系方式：13641595151

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：玖万零叁佰零叁元捌角肆分（90303.84 元）人民币或其他币种。

2.2 本合同总价包括采购文件所列项目服务管理内容、服装、管理费、各种税金、人工、保险、劳保等费用，保洁使用的耗材由甲方提供。

三、技术资料

3.1 乙方应按谈判文件规定的时间向甲方提供与合同标的有关的技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同标的或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的合同标的的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

六、履约保证金

6.1 本项目无需缴纳履约保证金

七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

八、合同款项支付

8.1 合同款项的支付方式及进度安排：

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

按照合同约定时间进场提供服务。合同签订后30日内甲方支付年合同价的30%作为预付款。其余部分每月考核，每月服务费=（成交金额-预付金额）/12-考核扣款，按月付款。

九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、检查考核

10.1 甲方有权利在物业服务合同履行期间，依据谈判文件及合同中规定的物业管理服务内容及考核办法（细则）进行检查，对乙方的服务质量、业主满意度进行定期或随机的考核，每月至少考核一次。

10.2 考核方式可由甲方自行组织或委托第三方进行，可采取定期检查、随机抽查调查、甲方或外租单位问卷，但不仅限以上方式。

10.3 服务质量须满足业主单位日常运行要求，考核办法及标准按招标文件中的《服务质量考核办法及细则》执行。若考核办法、考核标准视情进行调整完善，按新的考核办法、标准执行。

10.4 做好检查考核等方面的记录工作。

十一、违约责任

11.1 乙方的责任

11.1.1 乙方未按合同规定的质量要求提供服务，甲方有权终止合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不予补偿，造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，可从余款中直接扣除，不足部分向乙方追索。

11.1.2 乙方应执行国家有关规定，负责乙方员工的生产、事故、伤残、死亡和劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。

11.1.3 由于乙方管理不善或重大失误，造成甲方或第三方财产损失或人身伤害的，乙方应承担一切责任（为此所需的保险由乙方自行承担）。

11.1.4 乙方在响应文件《人员配置最低要求表》中的项目管理人员及服务人员不得擅自更换，如确需更换，应经甲方同意，否则甲方有权解除合同并追诉由此给甲方带来的各项损失。

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

11.1.5 乙方保证其为履行本合同交付的工作成果、使用的技术手段和提供的服务内容涉及的各方面，均享有完全的法律权利或获得充分的授权。乙方因自身的权利瑕疵或侵权行为使得本合同履行侵犯任何第三方合法权益的，均由乙方承担相关责任。

11.1.6 乙方在履行合同中产生的一切非因甲方过错导致的损失，均由乙方自行承担责任。

11.2 甲方责任

11.2.1 甲方按合同履约，甲方按期付款，若甲方违约应向乙方支付违约金，每逾期一天，按合同价格的万分之二支付违约金。

11.2.2 甲方若需派出人员参与乙方的物业管理工作，则人员关系隶属甲方，其收入、福利、医疗等一切待遇均由甲方负责，乙方负责人员的考核与管理，甲方所派人员应服从乙方的管理，如有违规等现象，乙方应以书面形式报甲方，由甲方处置。

11.3 甲方无理由单方面拒绝履行合同

如合同签订后，甲方无理由单方面拒绝履行合同，乙方有权向甲方追索由此给乙方造成的一切损失。

11.4 不能按时进场

若由于甲方的原因致使合同签订后乙方不能按时进场，则乙方有权向甲方追索由此造成的损失。

十二、甲乙双方的权利与义务

12.1 甲方权利、义务

12.1.1 甲方负责对乙方的工作实施检查和管理，依据考核细则，每月至少进行一次考核评定，并与乙方商量解决有关问题。对不符合质量标准的管理服务，要求乙方整改落实。如乙方派出的管理、服务人员工作表现不好，甲方可通知乙方对其考核或更换人员。如因乙方不能按约定完成管理服务目标或管理不善造成甲方重大经济损失，甲方有权终止协议，并追究乙方的经济和法律责任。

12.1.2 协助乙方制定《物业管理制度》。委托乙方对违反物业管理法规和《物业管理制度》的责任人和责任单位进行处理，包括对违反制度者进行批评教

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

育。如责任者属甲方管理范围，甲方根据乙方考核通知，负责对违规部门或个人进行教育、扣款等处理。对第三方可责令停工、责令赔偿经济损失等。

12.1.3 负责免费向乙方提供物业管理工作所必需的资料、水电。

12.1.4 甲方对乙方相关节能工作进行指导，督促乙方加大节能管理力度。

12.1.5 根据有关部门的要求，指导、协调乙方妥善处理与物业管理服务相关的爱国卫生等工作。

12.1.6 物业管理用房、休息房及开办费：甲方根据物业工作实际需要提供相应的物业管理用房，交物业管理人员使用。另甲方只提供值班人员的少量公共休息间，不提供员工宿舍。前期开办费由物业公司依据工作需求进行测算，计入投标总报价中。

12.1.7 甲方负责提供水电日常维修耗材。

12.1.8 不在本合同约定的物业管理服务范围内，需由甲方承担的相关费用。

12.1.9 协助乙方做好有关项目管理的宣传教育，协调乙方与地方行政管理部门的关系。

12.1.10 根据考核情况按时支付物业服务费用。每年连续考核两次为“不达标”，甲方有权单方面提出终止合同，并且不承担违约责任。

12.1.11 审议乙方服务项目的年度计划、工作安排，并予以监督。

12.1.12 甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更建议。

12.1.13 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，便于乙方开展工作。

12.1.14 法律、法规规定由甲方承担的其他责任。

12.2 乙方权利、义务：

12.2.1 乙方须作出以下书面承诺：

（1）遵守《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》（中华人民共和国国务院令第 379 号）、《江苏省物业管理条例》和泰州市最低工资标准等相关规定；

（2）物业管理公司必须接受泰州市孔桥小学、孔桥初级中学的管理、检查、验收方式、奖励与处罚规定。

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

12.2.2 在承接物业时，对物业档案资料、共用部位等进行查验，并做好书面确认工作；做好物业资料建档工作。

12.2.3 在本物业管理服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按合同要求委派符合岗位资格要求的人员履行本合同。

12.2.4 乙方依据法律法规的规定，根据甲方的委托及实际情况，按照合同约定的服务标准对本项目实施服务，接受甲方检查、管理。及时与甲方沟通，接受甲方的合理化建议。及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。

12.2.5 根据有关法律法规的规定，结合甲方的需求以及实际情况，负责制订并编《物业管理制度》，制定乙方工作岗位的工作规范和考核办法。根据甲方的委托和《物业管理制度》对违反物业管理规章制度的责任人和责任单位进行处理。制定的各项规章制度和工作规范送甲方备案，并向甲方提供依据工作规程制定的考核标准。

12.2.6 根据合同规定的内容，负责编制本管理项目的物业管理服务方案、年度工作计划、内部考核办法，经甲方批准后，由乙方组织实施。

12.2.7 协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作，按照甲方的指导要求做好相关节能工作，对物业管理服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度。

12.2.8 做好本物业管理区域的安全管理（包括安全秩序等）、事故防范、监控、协助做好全楼设施安全管理、年检、维保工作，对从事本物业的从业人员按进行安全操作培训；遵守甲方和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取事故预防措施，制定应急预案，组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

12.2.9 未经过甲方同意，乙方对所管理的甲方公用设施不得擅自占用和改变其使用功能；不得占用、挖掘物业管理区域内道路、场地。

12.2.10 在经过甲方同意后，乙方才可委托专业公司承担乙方不能或没有资质承担的项目，并由甲方支付费用，合同需经甲方审核同意后方可签订，合同签订后交甲方备案，乙方对专业公司在甲方所从事的工作承担责任，不得将项目再委托给其他单位或个人。

12.2.11 依据合同约定设置项目管理机构和人员，统一着装，挂牌服务，文明操作，爱护公共财产，如有损坏照价赔偿。

12.2.12 保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，有关服务工种的人员，必须按国家规定具备相关工种上岗条件，并符合国家相关部门的要求。水电维修人员需持有低压电工作业证书。做好从业人员有关政治素养方面的审核，负责对物业管理人员进行岗前培训和经常性的职业道德、业务技能培训教育，尤其要加强安全、保密教育，严格遵守甲方有关规章制度。

12.2.13 乙方在响应文件《人员配置最低要求表》中所列的项目管理人员及服务人员在合同履约期内不得擅自更换，如确需更换，须事先得到甲方同意。对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后 3 天内更换到位，直到甲方认可。

12.2.14 乙方应执行国家有关规定依法用工，为所聘用员工购买团体意外险，负责乙方员工的生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷的处理，甲方不承担任何相关责任。

12.2.15 正常作息时间：乙方作息时间随甲方作息时间做相应调整，并保证提前准备工作的质量效应和下班后的保洁效应。

12.2.16 休息日或调休：每天安排值班人员保障常规的保洁、会务、配电房等，根据甲方要求安排人员完成保洁、设备维修等工作。

12.2.17 做好保洁用具及耗材的日常维护管理，认真记好台账，并做到厉行节约。

12.2.18 建立物业服务档案并负责及时记载有关变更情况，在管理期满不再续签新合同时，应移交物业管理权和耗材，撤出本物业。协助甲方做好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业服务的全部档案资料（包括甲方提供的资料）及账目。全部手续完成后签署物业移交确认书。

十三、不可抗力事件处理

13.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

13.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

13.3 本不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十四、解决争议的方法

14.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

十五、合同生效及其它

15.1 合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

15.2 本合同未尽事宜，遵照中华人民共和国现行法律法规有关条文执行。

15.3 本合同正本一式肆份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执两份。

甲方：泰州市孔桥小学、孔桥初级中学

地址：泰州市高港区许庄街道孔桥社区洵民路 [illegible]

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：泰州市凤城物业管理有限公司

地址：海陵区泰东商业广场南楼 501 室

法定代表人或授权代表：

联系电话：13641595151

签订日期：2025 年 12 月 3 日

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App