物业服务合同

甲方：常州市第五中学　　签订地点：常州

乙方：常州江南中鑫物业服务有限公司

签订时间：2025 年 12 月 31 日

甲、乙双方根据常州市政府采购中心常州市第五中学 2026-2028 年物业项目公开招标的结果，签署本合同。

第一条　合同标的

一、甲方将　常州市第五中学　委托乙方实行物业管理服务。

二、项目概况：常州市第五中学占地面积 134 亩，总建筑面积约 7.6 万平方米，其中行政办公楼 1 栋、教学楼 3 栋，实验楼 2 栋，美术楼 1 栋，音乐楼校史馆报告厅 1 栋，体育馆 1 栋，宿舍楼 2 栋（男女生各 1 栋），食堂 1 栋，师生约 2000 人。

三、本项目服务地点：常州市第五中学　。

四、委托物业管理服务事项详见采购文件。

五、物业服务委托管理期限：

（1）本项目服务期共 叁 年（自通知物业公司正式进场起）。

服务期自 2026 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止，合同一年一签。

（2）本合同为第一年期限，自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。前三个月为试用期，试用期满合格后，合同方为有效，期满经甲方考核合格后，可签订下一年合同。考核不合格的，终止合同，不再续签。

第二条　委托管理事项

一、物业托管服务范围：

按照专业化的要求配置管理服务人员包括保安管理服务、环境保洁服务、宿舍管理服务、设施设备维护维修及巡查服务等。

二、对标的物业托管的标准要求：

1. 本项目具有明显的专业特色，对此乙方要有针对性，具有相关政策水平，树立良好服务形象，延续并提升服务品质，明确管理质量目标和长效管理方式，具有一整套清晰的，并与甲方学校物业服务特色相吻合的管理方案。

2. 根据甲方的管理要求，具有物业管理内容的整体设想和规程策划，分别对秩序维护管理工作、保洁及其他工作等内容，制订物业管理服务质量目标及服务响应时间等。

3. 与甲方作息制度相匹配，合理安排常态管理与突击性任务的关系，做到保障有力。

第三条　合同价款

一、本合同项下物业服务费用人民币价款（壹年）（大写）人民币壹佰陆拾柒万壹仟肆佰伍拾陆元，（小写）￥1671456.00元。

二、本合同执行期间如遇特殊情况需要增加或减少物业服务人员的，由甲方根据实际调整的岗位和人数，按照物业公司本次投标报价中的各岗位单价按实结算物业服务费。

第四条　组成本合同的有关文件

下列关于号的采购文件或与本次采购活动方式相适应的文件及有关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；

（2）乙方的响应文件；

（3）中标通知书；

（4）甲乙双方商定的其他文件。

第五条　双方权利义务

一、甲方权利义务：

1. 代表和维护产权人及使用人的合法权益；

2. 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；

3. 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

4. 审定乙方撰写的管理制度、流程；并监督乙方对制度流程的完善、改进；

5. 检查监督乙方服务工作的实施及制度的执行情况，对违约情况进行处罚；

6. 审定乙方提出的物业管理工作计划；

7. 提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；

8. 提供办公桌椅和员工更衣柜；

9. 甲方提供为完成本项目服务日常设施设备耗材、垃圾袋及垃圾外运费用；

10. 协助乙方做好物业服务管理工作；

11. 按时支付物业服务费；

12. 法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方权利义务：

1. 根据有关法律、法规、本合同的规定及本物业的实际情况，制定物业服务管理制度及管理方案、年度管理计划等工作目标；

2. 定期向甲方呈报服务计划；

3. 在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常物业服务管理工作，并委派管理人员驻点履行本合同；

4. 自主开展各项管理活动，但不得侵害甲方及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；

5. 乙方各岗位员工要求统一服装，并由乙方负责其员工工作服的配备和洗涤。

6. 乙方服务人员 100％经过岗前或在岗培训合格才能独立上岗。

7. 乙方有责任配合甲方接受上级领导部门的监督、检查，并提供必须的资料。

8. 乙方自行负责其招聘员工的一切工资、福利、社会保险；如发生工伤、疾病乃至死亡的一切责任及费用由乙方全部负责；乙方应严格遵守国家有关的法律、法规及行业标准。

9. 根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，按时开具发票，向甲方收取物业服务费用；

10. 建立、保存物业档案，及时向甲方公告本管理区域内的重大服务事项；

12. 乙方不得擅自转让本合同项下的各项业务；

12. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

13. 合同终止时，向甲方移交相关物业管理档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续；

14. 双方合同期满后或不再续签合同的情况下，乙方需按原合同履行至甲方新招的服务单位进场为止。费用按原合同相应结算。

15. 法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

三、在管理过程中，因下列因素所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

1. 天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

2. 暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

3. 因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

4. 因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

5. 因甲方或专有部分的火灾、盗窃等所致的损害；

6. 因乙方书面建议甲方改善或改进而甲方未采纳所致的损害；

7. 因甲方指挥调派乙方工作人员所致的损害；

8. 本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；

9. 除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

四、为维护公众、甲方的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

第六条　质量保证

1. 建立质量管理体系并有效运行，物业管理服务能够接受质量审核。

2. 各项承诺指标及所采取的措施详见“投标文件”。

3. 其他物业管理服务质量要求按常州市有关标准执行。

第七条　款项支付

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付，本项目(不收取)履约保证金。

2. 物业服务费的结算形式：

1）预付款支付时间：合同签订后支付合同金额的 10%。满足合同约定支付条件的，自收到发票后 10 个工作日内支付。每三个月为一个付款周期。

2）第一周期款支付时间：第一个季度履约完成支付合同金额的 15%，满足合同约定支付条件的，自收到发票后 10 个工作日内支付。

3）第二周期款支付时间：第二个季度履约完成支付合同金额的 25%，满足合同约定支付条件的，自收到发票后 10 个工作日内支付。

4）第三周期款支付时间：第三个季度履约完成支付合同金额的 25%，满足合同约定支付条件的，自收到发票后 10 个工作日内支付。

5）尾款支付时间：每年履约完成支付合同金额的 25%，满足合同约定支付条件的，自收到发票后 10 个工作日内支付。

6）项目成交价格一经确定，服务期内一律不再调整（因政策性因素及人员增减所致的费用增减除外）。

7）乙方于每季结束后 5 日内，持相关材料及增值税发票至甲方结算上季度物业服务管理费用。

3. 支付合同款项时一律不得向乙方以外的任何第三方办理付款手续。开户行和帐号以采购合同签订的为准；如果乙方要求变更,则乙方必须提供加盖了公章、财务专用章的

证明文件，报经甲方审查同意。

4. 法定节假日的加班费已含在合同总价内。

第八条　违约责任

1. 甲方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，使乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决，造成乙方经济损失的，由甲方向乙方偿付合同总价 5%的违约金。

2. 甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期 10 天甲方向乙方偿付欠款总额的 5‰滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5% 。

3. 乙方无正当理由，违反本合同第五条及第六条的有关规定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方经济损失的，甲方有权扣留乙方全部履约保证金，同时乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金。

4. 如非乙方违反合同约定方面的原因，甲方单方提出终止或不续签本合同，根据《中华人民共和国劳动合同法》第四十七条 3、4 款，甲方应承担乙方在甲方服务的所有人员一年一个月工资标准的经济补偿金。

第九条　合同的变更和终止

1. 除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2. 本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交物业管理的全部档案资料等。

3. 本物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理公司的交接过渡期最长为 1 个月，在此期间乙方应提供过渡期物业管理服务，过渡期物业管理服务标准和服务费标准不变，由乙方收取；1 个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第十条　合同的转让

1. 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

2. 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

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。

第十一条　解决争议的方法

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。

第十二条　不可抗力事件处理

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。

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。

3. 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。

第十三条　合同生效及其他

1. 本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。

2. 本合同未尽事宜，遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

3. 本合同执行期间如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

4. 本合同正本一式肆份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执二份。

甲方:常州市第五中学（盖章）　　乙方:常州江南中鑫物业服务有限公司（盖章）

法定代表人或其授权的代理人:（签字）　　法定代表人或其授权的代理人:（签字）

单位地址: 常州市钟楼区茶花路6号　　单位地址: 晋陵北路18号

邮编:　　邮编:

开户银行:　　开户银行: 招商银行分行营业部

帐号:　　帐号: 519902162210303

日期: 2025 年 12 月 31 日　　日期: 2025 年 12 月 31 日