物业服务合同

甲方：盱眙县第二高级中学

乙方:淮安恒成物业服务有限公司

经在淮安市政府采购网竞争性谈判采购，甲、乙双方根据项目编号 JSZC-320830-JZCG-T2025-0014 的 盱眙县第二高级中学物业服务采购项目 采购项目竞争性谈判采购结果及谈判文件的要求,经协商一致,达成如下合同：

一、服务及要求

1、招标项目概况：

盱眙县第二高级中学位于盱眙县古桑街道嘉喜大道36号，本次物业管理服务主要有：校园卫生保洁、学生公寓管理、学校文印服务、校园内水电维修及零星事务等；

2、项目技术规范和服务要求：

应按照采购人提出的标准、要求，按照《中华人民共和国劳动合同法》以及劳动部门相关规定选聘各类管理人员，所聘工作人员应进行规范化、系统化的专业知识培训，并制定切实可行的内部管理规章制度，加强人员管理，努力提高服务质量和管理水平。

负责制订物业管理与物业服务工作计划并组织实施，每季度应向学校报告一次计划实施情况。

各岗位与责任区按照物业服务规范定时进行工作记录；建立各岗位管理制度和考核制度。

负责在物业服务中，对学校或使用人的投诉应在二天内给予答复处理，并采取多种形式进行友好沟通，服务不到位或不足之处应及时进行有效整改，不断完善服务质量和提高服务水平。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

供应商应充分考虑学校的工作勤务时间，并制定相应的物业保洁服务制度。

校区具体物管人员数不得少于17名(项目经理1人、技术人员2人、文印人员3人、男女生公寓管理员6人、保洁人员5人)。身体健康无传染病及残疾，无违法犯罪记录，经物管企业考核通过后聘用上岗。物管人员学校不提供住宿条件(宿舍管理员提供值班休息室)，严禁物管人员在工作场所烧饭，物业管理人员，在校园内不得从事有偿服务。

物管人员必须服从中标企业和学校双重管理，接受监督，如果物管人员不能充分履行岗位职责，学校有权要求物管企业将该人员撤换：如果因物管人员未尽管理义务和职责、管理不善，导致造成学校经济损失，并形成较大的社会负面影响，学校有权要求物管企业赔偿损失直至终止合同:如果物管人员在任何地方发生安全等情况，一律与学校无关，由中标企业自行负责:物管企业必须配合学校管理，接受学校的监督，合同期内，由于物管企业自身发生违规违纪等情况，造成社会不良影响，学校有权终止合同。

二、服务范围及内容

本合同服务范围及内容在谈判文件第五章　项目采购需求中有明确规定

三、合同金额

本合同的总金额(大写)为 壹佰零肆万零肆佰玖拾叁 元人民币（¥1040493）。

四、服务时间和地点

服务时间：2年，自2025年12月16日起至2027年 12月 15日。

服务地点：盱眙县第二高级中学

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

五、付款

合同签订后预付当月应支付额的40%，次月度第一周由中标人提出书面付款申请并附《物业月度管理考核表》，经采购人审定后10日内采购人付清中标人上月费用，《物业月度管理考核表》得分低于60分的单位，采购人有权拒付该单位当月保洁服务费。

按月支付费用，次月10号前付清上月费用。

六、验收

甲方按谈判文件相关要求进行。如需委托第三方验收，第三方是指：　　，验收费用由甲方承担。因乙方交付的服务不符合标准导致甲方重复支出的验收费用，由乙方承担。

七、考核

甲方按谈判文件相关要求进行。

八、履约保证金：不超过成交价的10%

1、乙方交纳人民币_____元作为本合同的履约保证金。

2、乙方提供的履约保证金可以是人民币形式（银行本票、汇票、支票、电汇），或银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等多种形式。

3、乙方选取银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等形式的向采购人缴纳的，如保函（担保、保险等）的约定期到期但乙方履约仍未结束的，乙方须进行续保。

4、乙方选取以履约保函（保险）形式向采购人缴纳的，按照《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购【2023】150号）的要求，登录“政府采购电子履约保函（保险）平台”，选择第三方机构并提交保函（保险）申请，经审核通过后支付相关费用。

5、如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

取得补偿。

6、履约保证金在合同约定期间内不予退还或者应完全有效，约定期间届满之日起 5 个工作日内，甲方应将履约保证金退还乙方；逾期退还的，按中国人民银行同期贷款基利率上浮 20%后的利率支付超期资金占用费，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。

7、履约保证金在合同约定期间内不予退还或者应完全有效，履约保证金在项目验收合格后退还给乙方。

8、甲方有权从履约保证金中扣除用于修复乙方损坏甲方的设备、设施、场地或因乙方违约而导致损失的金额和违约金，且乙方应在接到扣除履约保证金通知后一周内补足扣除差额，保证承包期间履约保证金的完整。

九、经营制约

1、未经甲方同意，乙方无权在承包区域中从事任何广告活动或类似宣传，甲方有权责令乙方限期改正，并接受处罚。

2、乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

十、乙方对甲方作出如下承诺：

1、乙方应允许甲方或其授权的人员对承包区域内各项服务质量控制进行检查。

2、乙方项目经理，全权代表乙方与甲方保持密切联系并保证承包区域服务工作。

3、在承包期间，乙方所有人员仅与乙方建立劳动合同关系，且所有人员使用须符合《中华人民共和国劳动合同法》的有关规定，员工待遇不得低于政府规定的当地最低工资标准。乙方人员发生任何事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责，相关费用乙方自行承担，以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

4、乙方必须出具或办妥法律及甲方规定的与承包区域经营业务有关的执照和许可证，方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定。自行缴纳有关税费。

5、乙方必须确保为甲方提供优质、高效的专业服务，并根据甲方要求改变不满意的服务状况。接受有关部门监督与检查。同时，乙方自觉参加甲方认为有助提高甲方形象的宣传活动。

6、乙方从业人员共计17人，每天按时到岗，如遇特殊情况不能到岗的必须向采购人申请并同意后方可离岗，保证甲方有需要时随叫随到，如发现工作时间内不在工作岗位的将以每人每天 50 元进行处罚。工作时间内不在岗超过三次自动离职。

十一、禁止事项

1、不得在承包区域住宿或从事非法活动，也不得从事有损甲方利益的活动，同时不允许在承包区域对甲方经营活动进行滋扰性的行为。

2、未获甲方书面同意，乙方任何时候都不能在承包区域存放易燃物品、挥发性大或气味浓烈的液体等危险物品。

3、乙方及其员工遵守学校的一切行政管理、消防安全等规定和制度。

4、乙方须积极配合甲方对其进行的物业服务综合考评。

十二、双方权利义务

1、甲方权利义务

1.1、审定乙方拟定的物业管理制度，检查监督乙方管理工作的实施、制度的执行和岗位职责的履行情况。

1.2、审定乙方所聘用的工作人员，并提出建议和意见。

1.3、提供物业管理所需的办公用房。

1.4、协助乙方做好物业管理工作的宣传教育，对乙方提交的管

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

理报告及时签收并反馈相关意见。

1.5、乙方与所聘用的人员如果发生工资福利、各种保险、劳动关系、安全事故等方面的纠纷，由乙方自行协商解决，与甲方无关。

2、乙方权利义务

2.1、根据有关法律、法规及本协议的约定，制定物业管理制度，建立、健全物业管理档案等，随时提供给甲方查阅，并接受甲方管理监督。

2.2、自觉遵守甲方的有关规章制度，并根据协议接受甲方的监督、检查和考核，对甲方提出的问题及时进行整改。

2.3、乙方所聘用的工作人员，在接受甲方审查同意的前提下由乙方自主聘请并与之签定协议，乙方自主安排其分工。

十三、合同纠纷处理

合同在履行过程中发生争议时，甲方与乙方及时协商解决。协商不成，任何一方均可向有关部门申请调解和仲裁或向人民法院提请诉讼。

十四、合同生效及其它

本合同经甲、乙双方加盖电子签章后生效。

十五、组成本合同的文件包括

1、合同格式及合同条款；

2、谈判文件和乙方的响应文件；

3、成交通知书；

4、甲乙双方商定的其他必要文件。上述合同文件内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

十六、本协议经双方签章后生效，正本一式六份，甲乙双方各执二份，代理机构备案二份，具有同等效力。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

甲　　方：

单位盖章：（电子签章）

代表签字：

签定日期：2025.12.9

乙　　方：

单位盖章：（电子签章）

代表签字：

签定日期：2024.12.9