



西安市长安区实验小学物业管理服务项目

服务合同

甲方： 西安市长安区实验小学

乙方： 西安诚信来物业管理有限公司



物业管理服务合同

甲方（采购人名称全称）：西安市长安区实验小学

乙方（供应商名称全称）：西安诚信来物业管理有限公司

鉴证方：信宇腾远工程咨询集团有限公司

第一章 总则

第一条 鉴证方就甲方所需服务，在西安国家民用航天产业基地管委会财政局的监督管理下，按照政府采购程序组织竞争性磋商，确定乙方为（西安诚信来物业管理有限公司），项目编号：XYTY-20240706）成交供应商。依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》以及竞争性磋商文件、成交通知书，经甲、乙双方协商，鉴证方确认，达成如下合同条款。

一、合同范围：

详见：西安市长安区实验小学物业管理服务项目的竞争性磋商文件、响应文件、答疑文件及承诺书等文件的全部内容。

二、服务金额及付款方式：

成交合同总价：（大写）：壹佰叁拾万元；（小写）：¥1300000.00 元；

第一年服务费合同价：（大写）：陆拾柒万捌仟贰佰陆拾元捌角柒分 元/年；

（小写）：¥678260.87 元/年；

第二年服务费合同价：（大写）：陆拾贰万壹仟柒佰叁拾玖元壹角叁分 元/年；

（小写）：¥621739.13 元/年。

1. 采购人每季度考核一次，经综合考核记录，考核满意率在 90%以上，支付当季应付金额；满意率在 89%-85%以下，支付当季应付金额的 95%；满意率在 84%-80%以下，支付当季应付金额的 90%；连续两个季度满意率在 80%以下，采购人有权解除合同。详细评分详见：附表 1. 长安区实验小学物业月度考评表。

2. 甲方支付的款项由乙方提供相应金额的增值税普通发票，甲方应于次季

度第一个月 10 日前将上季度物业服务费支付至乙方指定账户。

三、服务地点、服务周期及服务质量：

1. 服务地点：西安市长安区实验小学。

2. 服务期限：招标服务期限为 2024 年 8 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日，合同 1 年一签，第 1 年服务期限为 2024 年 8 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日。（具体起始时间以合同签订的时间为准）。

3. 服务质量：质量符合国家、行业、地方规定以及遴选文件规定的质量及安全标准要求。校园设施设备维修费用 500 元以下由乙方承担。

四、管理服务人员配置标准

拟设物业管理人员配备不少于 17 人。供应商应当按国家相关法律法规，合理确定服务人员工资标准、工作时间等。供应商应当自行行为服务人员办理必需的保险，有关人员伤亡及第三者责任险均应当考虑在报价因素中。

★增派人员：

1. 学校组织的各类活动及重要会议接待需要临时增派人员；
2. 处理突发事件、自然灾害需增派相应人员。

以上增派人员数量按照活动的规模实际需求来配置，供应商须在响应文件的技术偏离表中做出承诺。

五、甲方的权利与义务：

1. 为乙方的工作开展提供必要的工作配合；
2. 有权向乙方询问工作进展情况及相关内容；
3. 负责对乙方的服务质量、履约情况进行监督管理；
4. 按约定向乙方支付相关服务费用；
5. 其他按照国家物业管理方面的法规所能适用的有关业主方的权利。

六、乙方的权利与义务：

1. 参照国家有关物业管理法规所涉及到的物业管理公司应承担的义务。
- 必须严格按照相关规定开展工作，并接受甲方的监督。

2. 在签订合同后，尽快安排人员到位并提供服务。
3. 不得将甲方委托的业务转包或分包给其他单位或个人。
4. 在工作中，应当客观公正、实事求是、廉洁自律，并保持严谨、稳健、负责的职业态度。
5. 真实反映结果，并撰写相关报告。
6. 承担物业办公的水电费用。
7. 包括但不限于上述所列举出来的本应属于乙方应承担的其他法定义务。
8. 建立完善的物业管理资料并妥善保管和使用。
9. 乙方不得擅自将业主所有的共用部分用于经营活动。

七、服务内容及标准：

服务内容：以竞争性磋商文件要求及响应文件的响应内容为准。

八、违约责任：

（一）合同中未约定的，按《民法典》中的相关条款执行。

（二）未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求，甲方应当将乙方违约的情况以及拟采取的措施以书面形式报政府采购监管部门，根据政府采购监管部门的处理意见，甲方有权依据《民法典》有关条款及合同约定解除合同，乙方应向甲方支付合同总价款 30% 的违约金。同时，政府采购监管部门有权依据《政府采购法》及相关法律法规对乙方的违法行为进行相应的处罚。

（三）在本合同履行过程中，双方因违约或造成对方经济、社会效益等损失的应当赔偿。

（四）甲方无正当理由拒绝接受服务的，需向乙方偿付本合同总价款 30% 的违约金。甲方由于自身原因逾期付款的，则每日按逾期金额的 10% 向乙方偿付违约金。

（五）乙方提供的服务不符合本项目相关文件和本合同规定的，甲方有权拒绝，并且乙方须向甲方支付本合同总价款 30% 的违约金。

（六）乙方未能按照本合同约定时间提供服务或完成约定的项目服务内容的，从逾期之日起每日按本合同总价款 30% 的数额向甲方支付违约金；逾期 7

日以上的，甲方有权终止合同，由此造成的甲方经济损失由乙方承担。

（七）未经甲方同意，乙方不得擅自将本合同服务分包或转包第三方承担。

（八）本合同中各条款约定的违约金可自甲方未支付款项中直接扣除，违约金若不能弥补甲方损失的，乙方还应赔偿甲方损失。

（九）双方拟定的其他条款。

九、不可抗力：

（1）如果乙方因不可抗力而导致不能履行合同义务，乙方不应承担违约或终止合同的责任。

（2）本条所述的“不可抗力”系指重大自然灾害或者国家政策发生重大变化等无法预见、无法避免、无法预防的事件。

（3）不可抗力事件发生时，乙方应尽快将不可抗力的情况和原因通知甲方，除甲方书面另行要求外，乙方应尽实际可能继续履行合同义务，并积极寻求并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。

十、合同的终止：

1. 甲方可在下列情况下，向乙方发出书面通知书，提出终止合同：

（1）一年合同期满，由甲方进行考核，满意率在 80%以下，表明乙方未能履行合同规定的义务，不能达到甲方要求的服务标准，终止合同。

（2）甲方认为乙方在本合同的竞争或实施中有腐败和欺诈行为。

“腐败行为”是指提供、给予、接受或索取任何有价值的物品来影响甲方在磋商过程或合同实施过程中的行为；“欺诈行为”是指在磋商过程或合同实施过程而谎报事实，损害甲方的利益，包括服务单位之间串通参与本次磋商活动的，人为地使磋商活动丧失竞争性，损害甲方权益。

（3）乙方根本违约，导致合同无法继续履行。

（4）因乙方内部协调不畅、管理不到位、不履行义务等导致乙方人员因社

保争议、工资收入等在甲方校内区域聚集闹事、制造事端，从而影响甲方正常教学活动开展、对甲方声誉及稳定造成影响，合同终止。

(5) 双方合同目的无法实现，导致难以继续合作，合同终止。

若出现本条款(1)、(2)、(3)(4)情形的，乙方相应违约责任按照本合同第七条内容执行。

2. 物业移交

甲方应当于本合同终止前告知乙方下一服务周期招标结果。如乙方投标失败，乙方应配合新物业服务企业做好交接事宜，办理书面移交手续。乙方应当在物业合同终止之日起十五日内退出物业管理区域，不得以任何理由拒绝退出。

乙方按照合同约定时间退出物业管理区域前，应按本合同第六条服务内容及标准之约定，完成各类服务内容，移交时未达到约定服务标准的，应承担相应的违约责任。

乙方退出物业管理区域时，应当在甲方的监督下，撤出管理区域内的物业服务人员，向新物业服务企业移交下列资料和财物，并由乙方与新物业服务企业双方签字认可，若有未移交部分，由乙方与新物业服务企业列出未移交部分的清单，确定移交时间并签字认可：

甲方向乙方移交的下列资料：

- (1) 共用设施设备清单；
- (2) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
- (3) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- (4) 业主名册；
- (5) 甲方向乙方移交的其他资料；
- (6) 物业管理必需的其他资料；

(二) 乙方承接验收时应移交下列资料：

(1) 业主共有的结余资金，代收的有关费用；

(2) 物业服务收费资料，公共能耗分摊办法及收支情况资料，利用物业共用部位、共用设施设备所得收益的明细帐目和收支情况；

(3) 业主缴纳水电费和公用水电费的记载资料；

(4) 对外签订的各类与物业管理和物业经营相关的合同及资料；

(5) 物业服务用房；

(6) 维修、保养物业形成的技术资料

(7) 物业管理期间配置的属甲方的固定设施设备；

(8) 其他应当移交的资料和财物。

乙方不得损坏、隐匿、销毁物业资料和财物，否则应承担相应的损害赔偿责任，甲方有权从乙方的履约保证金中扣除相应价款，不足以弥补损失的，甲方有权向乙方进行追偿。

在甲方对接管过程进行记录的情况下，新物业服务企业对物业管理区域内共有设施设备进行逐项验收并注明设备现状及接管时间后，由乙方与新物业服务企业双方在交接证明上签字盖章，现场参与人员签字。

为保证甲乙双方顺利完成交接，甲方有权于合同到期前三个月暂停支付本合同第二条第一款中约定的由甲方向乙方按月支付的物业费用。若乙方按照本合同约定日期交接退场，甲方于乙方交接退场后 10 个工作日内支付向乙方不计息支付该项费用，若乙方逾期未退出物业管理区域，甲方将扣除该项费用。

甲方监督新物业服务企业与乙方对乙方在服务期间所投固定资产进行交接，新物业服务企业按固定资产折旧后的费用支付给乙方。

十一、争端的解决：

(1) 甲乙双方应通过友好协商，解决争议。协商不成，双方有权向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

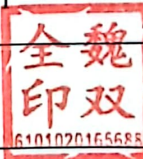
(2) 在诉讼期间, 除有争端的部分外, 甲乙双方应按合同条款规定继续履行其各自的义务。

十二、生效约定:

(1) 甲乙双方代表签字盖章后, 合同生效。本合同一式捌份, 甲乙双方各执肆份, 具有同等法律效力。

(2) 合同未尽事宜, 双方协商解决, 双方经协商后可签订补充合同, 补充合同与本合同具有同等法律效力。

(3) 甲方关于“采购项目”的采购文件、成交通知书、乙方的响应文件、答疑文件、承诺书等文件都是本合同的组成部分, 双方均应遵守。

甲方	乙方	鉴定方
 采购名称 (西安市长安区实验小学) (盖章) 6101160005280	 供应商全称 (西安诚信来物业管理有限公司) (盖章) 合同专用章 6101040091337	 采购代理机构 (信宇腾远工程咨询集团有限公司) (盖章) 6101020165686
地址: 长安区韦曲街道育新巷 5 号	地址: 西安市高新三路西安智能大厦橙仕空间 405 室	地址: 陕西省西安市曲江新区雁展路 1111 号莱安中心 T7-2506 号
邮编: 710100	邮编: 710100	邮编: 710061
法定代表人: 马斌	法定代表人: 郭斌	法定代表人: 全魏印双 
授权代表: (签字)	被授权代表: (签字)	被授权代表: (签字)
电话:	电话: 029-88455780	电话: 18700940441
	开户银行: 建行西安唐延路支行	
	账号: 61001923900052506335	
期: 2024 年 8 月 / 日	日期: 2024 年 8 月 / 日	日期: 2024 年 8 月 / 日