

西安石油大学雁塔、明德校区室外物业常年 服务合同

甲方：西安石油大学

乙方：中海物业管理有限公司



日期：2024 年 6 月

物业服务合同

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：西安石油大学

受托方（以下简称乙方）：中海物业管理有限公司

为加强甲方校园教学及居住环境的管理，创造优美、整洁、舒适、文明的工作环境，根据《中华人民共和国合同法》，《物业管理条例》、本项目招标文件、投标文件和有关法律法规规定，经甲、乙双方共同协商，就甲方委托乙方对西安石油大学提供物业管理及配套服务签订本合同。

第二条 物业基本情况

1、物业类型：西安石油大学雁塔校区南院、北院各住宅楼宇室内（含外平台、地下室公共走道）公共区域卫生保洁，雁塔校区北院、南院以及明德校区全部区域室外卫生保洁、绿化管护、环境管理，生活垃圾（包含绿化垃圾）收集转运等相关配套服务。

2、坐落位置及服务场所：西安市雁塔区电子二路西安石油大学雁塔校区（北院和南院）及丈八东路明德校区。

3、物业管理的主要内容及工作量（附件一）。

第二章 双方权利和义务

第三条 甲方的权利、义务

1. 将所属物业雁塔、明德校区室外公共区域的环境卫生保洁、生活垃圾（包括绿化垃圾）收集转运、绿化养护和环境管理。教职工公寓室内公共区域（含外平台、地下室公共走道）卫生保洁等相关配套物业服务委托给乙方实行专业化的管理。

2. 按合同要求结算、审定支付给乙方的服务费用。

3. 制定工作质量检查标准，对乙方的管理实施监督检查，发现问题，予以书面告知，按要求限期整改。整改不到位或屡次发生类似问题，按照规定条款，予以经济处罚。

4. 制定物业管理服务考核办法，对乙方的物业管理的服务水平和质量进行考核评定。考核结果作为支付服务费的依据和继续履行下一年度的物业服务的条件，以此类推到合同期结束。

5. 有权要求乙方调换不适应本岗位或达不到工作质量标准的工作人员。

6. 有权监督乙方是否依法或依合同规定配备人员、开展工作。

7. 甲方在合同生效之日起 10 日内, 向乙方无偿提供管理工作用房、工具库房。工作用房、工具库房水电费由甲方负责, 其他费用均由乙方自行负责。甲方不提供乙方员工宿舍, 员工住宿由乙方自行解决。

8. 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷, 概不承担乙方的任何法律纠纷。

9. 管理人员按照规定配合乙方物业管理工作。

10. 提供洒水车供乙方使用, 车辆所有权归甲方, 乙方只有使用权。乙方确保车辆在校园行驶安全, 一切事故由乙方负责。

11、甲方有权在乙方出现以下问题时, 单方解除合同:

①经查实乙方因内部管理等问题造成校园重大安全事故;

②连续三个月考核不合格的。

③本招标文件涉及单方解除合同的其他情形。

第四条 乙方的权利、义务

1、根据有关法律、法规、招标文件、投标文件及本合同的规定, 同时结合本物业管理实际情况, 制定该服务项目的各项管理办法、规章制度、突发事件应急预案、人员配备、服务标准、承诺及考核、奖惩办法等并报甲方备案。

2、遵守各项管理法规和本合同规定的职责要求, 根据甲方授权, 对托管区域实施物业管理, 确保实现管理目标, 严格按照双方约定服务内容、标准履行职责, 做到让甲方满意。

3、自觉接受政府物业管理主管部门及有关部门的监督、指导。自觉接受甲方的检查监督, 当甲方发现问题予以处罚, 乙方不得敷衍拒签。自觉接受甲方的考核评定, 考核评定结果送达后, 应愉快接受, 不得抵制。

4、乙方项目经理就管理服务中存在的问题, 每周至少与甲方沟通一次, 提出解决办法。每半年就服务情况向甲方进行总结汇报。

5、乙方物业管理服务人员和专业技术人员持有效岗位证书及资格证书上岗。

6、乙方不得将本合同项目全部或部分转包给第三方经营。

7、乙方承诺使用信息化平台进行物业管理, 建立系统模块进行行政管理、人事管理、财务管理、技术管理、绩效激励管理和档案管理, 加强精细化、智能化服务, 提高管理效率。

8、乙方聘用员工仅与乙方发生劳动关系, 乙方应承担与管理服务有关的直接运营费用。该费用包括但不限于下列费用: 乙方员工工资、社保费用, 培训材料、与承担管理服务有关的所有清洁材料、工具、消耗品和其它费用, 乙方公司法定税费, 物业管理日常办公费用等费用。

9、乙方应按时发放所聘的员工工资, 不得拖欠。

10、乙方应与所聘人员均有劳动合同或聘用协议。

11、乙方所聘的人员工资不得低于西安市（当地）最低工资标准。

12、乙方必须遵守甲方有关管理制度，参加甲方组织的有关会议，向甲方提出物业管理的建议。

13、乙方人员在服务中因操作不当、工作责任心不强等原因导致的一切纠纷、投诉、责任事故等问题由乙方负责解决，与甲方无关。

14、及时响应甲方要求调换不适应本岗位或达不到工作质量标准的工作人员。

15、不得擅自物业管理区域内从事物业管理相关服务以外的经营活动。

16、政策、法规规定由乙方承担的其他责任。

第三章 物业管理内容、服务要求及质量标准

第五条 服务内容、服务要求及质量标准（详见附件二）。

乙方提供服务时，服务要求应按不低于国家、省、市有关部门规定的质量标准执行。乙方提供的物业管理服务质量应达到约定的标准，并且双休日，节假日、寒暑假、风雨雪天不得降低服务质量标准。要有应对突发事件的预案，遇重大活动，进行周密策划制定保障方案。

第六条 配套服务要求（详见附件三）

1、乙方所需配备的人力保障

（1）项目经理必须常住学校，工作经验丰富、管理有方、有协调、沟通、解决和处理问题的能力，有项目经理证书。

（2）保洁主管要求有一定的管理经验，调配能力出色，能深入现场，责任心强的人员担任。绿化主管要有园林绿化知识和从业资格，从事园林绿化工作至少5年以上。保洁主管、绿化主管不能由同一人兼职。

（3）根据物业卫生保洁、垃圾收集、压缩、绿化管护的面积、要求和工作具体情况，合理配备人员，所聘人员身体健康，能胜任岗位工作。

（4）乙方工作人员，表现差，不负责任，甲方有权向乙方提出更换。

（5）节假日，乙方须安排管理人员值班，管理人员每月值班表交甲方。

（6）乙方须按照招标文件要求配备足够数量、有相关资质的人员。

2、乙方所需配备的物力保障

物业管理区域内的卫生保洁、垃圾收集、绿化机械设备、工具、用具齐全，备足。垃圾桶、果皮箱布点合理，便于使用。

3、乙方向甲方报备当月的工作计划，并进行落实。尤其是绿化养护的计划要符合植物生长规律和要求。

第四章 委托服务期限

第七条 委托服务期限

1、自 2024 年 6 月 1 日起至 2025 年 5 月 31 日止，时效期限 12 个月。

2、本项目在合同期内，甲方将依据《西安石油大学物业管理服务考核办法》对乙方进行考核，根据年度考核结果和服务满意程度，甲方有权决定是否续签合同。续签合同一年一签，累计合同履行期限不超过 3 年。续签合同价款与前一年合同价款保持不变。

第五章 合同价款及款项结算

第八条 合同总价：人民币 200.5669 万元，（大写）：贰佰万伍仟陆佰陆拾玖元整，此价格一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

第九条 款项结算

1、支付方式：银行转账付款。

2、结算方式：自合同生效后次月开始，乙方于每月 15 日后向甲方提供等额的增值税专用发票，甲方收到发票后 10 日内以银行转账的方式向乙方支付上月服务费用。如遇国家法定节假日、寒暑假支付时间顺延。按月等额支付，每月支付¥16.7139 万元。

3、合同期满，乙方支付完所聘员工的最后一个月工资后，无劳务纠纷，甲方再支付乙方最后一个月的物业服务费。

单位名称： 中海物业管理有限公司

开户银行： 中国建设银行股份有限公司深圳市分行

账 号： 44201501100052581571

第六章 工作质量检查标准

甲方制定工作质量检查标准，定期对物业管理的服务水平和质量进行监督检查。

第十条 卫生保洁、垃圾收集转运工作质量查标准（详见附件四）

第十一条 绿化养护工作质量检查标准（详见附件五）

第十二条 住宅楼宇保洁工作质量检查标准（详见附件六）

第七章 物业管理服务考核办法

第十三条 甲方制定物业管理服务考核办法（详见附件七），定期对物业管理的服务水平和质量进行综合考评。

第八章 物业服务保障承诺、安全作业保障措施

第十四条 乙方物业服务的保障承诺(详见附件八)

第十五条 乙方安全作业的保障措施(详见附件九)

第九章 合同的签定

第十六条 乙方持《中标通知书》(附件十)与甲方签订合同。本项目的招标文件、投标文件《中标通知书》均为本合同文件的组成部分,具有同等法律效力。

第十七条 乙方在合同签订前,乙方需向甲方缴纳5万元履约保证金。本项目合同期满时,乙方按约定完成相关服务工作,没有违约、违法造成本合同全部或部分不能履行,办理完物业交接的相关手续,并按时退场后10日内,甲方将履约保证金一次性无息退还乙方。如因乙方原因造成本合同全部或部分不能履行,甲方有权全部或部分没收此履约担保金。

第十一章 合同的解除

第十八条 乙方出现以下情况时,甲方可单方面解除合同并不承担任何违约责任,没收乙方全部履约保证金,并要求乙方赔偿相应损失。

- 1、经查实因乙方原因造成校园重大安全事故、对学校造成重大不利影响;
- 2、乙方不能按照本合同的约定,提供合格的物业服务,月度考核连续三次不合格或年度考核不合格,甲方有权提前终止合同。
- 3、乙方不能按照本合同的约定,将物业管理转包给第三方,经甲方书面指出仍不整改。
- 4、乙方或乙方工作人员未能积极配合甲方或甲方管理部门的工作,影响或妨碍扰乱甲方正常教学和工作秩序。
- 5、乙方或乙方工作人员冒用甲方名义,造成甲方名誉和财产受损。
- 6、乙方在甲方发出解除合同书面通知后7日内必须退场完毕,在退场过程中应保持甲方财产安全和完整,不得损坏,否则甲方从应付物业服务费中扣除。

第十二章 违约责任

第十九条

- 1、按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。
- 2、未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求，甲方有权依据《中华人民共和国民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求乙方承担违约责任。
- 3、双方如因为其他原因要解除合约，应提前一个月通知对方，如有一方违反将补偿对方一个月服务费。
- 4、乙方不认真履行合同条款或因其它理由突然终止合同，视为乙方单方违约。
- 5、甲方无正当理由拒付乙方服务费或拖欠服务费一个月以上时（寒暑假除外），乙方有权单方解除合同并撤回派驻人员。
- 6、乙方在工作中因故意或疏忽而出现的责任事故，因乙方原因造成他人人身伤害、财产损失及严重损害甲方声誉的，由乙方承担所有赔偿责任且甲方有权单方面解除本合同。
- 7、乙方或服务人员违反合同所约定之义务，影响合同约定区域的安全或导致甲方其他方面损害，经甲方三次警告或仍无整改，甲方有权单方面终止合同，而无需承担任何责任。
- 8、乙方在受委托服务期内，不得将保洁服务及绿化养护服务、日常维修及管理服务整体或部分转让第三方经营，如有违约，甲方有权单方解除合同。
- 9、乙方在保洁服务及绿化养护服务、日常维修及管理服务中未达到合同规定的相关质量标准，甲方将有权责令其期限整改，经甲方两次书面通知整改后仍未达到标准，扣除乙方当月服务费的1-5%。
- 10、因乙方工作人员的行为违法给甲方或第三人造成损失的，乙方要承担相应的连带赔偿责任。
- 11、甲方按期支付乙方服务费，在甲方没有违约的情况下，乙方若中途停止服务，不能履行合同给甲方造成损失的，乙方向甲方支付合同总金额的20%违约金，给甲方造成的经济损失，由乙方负责赔偿。
- 12、甲方、乙方双方中任何一方未按合同约定的条款履行，另一方有权提出整改的期限，若逾期达不到合同要求，有权单方解除合同，造成损失的，违约方给予经济赔偿。
- 13、因突发事件导致学校封校、封楼，暂停日常物业服务，甲方可以根据具体封校、封楼、暂停服务期间减扣当月物业服务费。

14、若乙方人员发生调整应及时配备新的人员投入工作，超过 5 个工作日未配备人员，甲方有权按当地最低工资标准扣减对应数量的人员工资。

15、乙方违反本合同的约定，对甲方造成不良影响、以及直接造成甲方经济损失的，甲方要求乙方在规定期限内整改，如在规定期限内整改未达标的，甲方从乙方的履约保证金中直接抵扣。

16、因甲方原因造成事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成事故的，由乙方承担责任并负责善后处理，所有事故费用由乙方自行承担。造成甲方经济损失的，由乙方照价赔偿。检查中发现不合格现象，经甲方指出，拒不整改的，按照相应标准进行处罚，从每月的服务费中扣除。

17、乙方没有按照招投标文件要求配备足够数量、有相关资质的人员，甲方有权按照当地最低工资标准，从物业服务费中扣除人员缺额的费用。

18、本合同期满后，乙方应积极配合甲方做好交接工作。因履行本合同产生的任何纠纷，双方应通过协商或诉讼解决，不允许采取包括阻扰、破坏正常办公秩序、拒不搬离或不交接等办法。乙方有上述行为，履约保证金不予退还。

第十三章 附则

第二十条 本合同及其他文件中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。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。

第二十一条 本合同在履行中如发生争议，双方应友好协商解决，如果协商不成，任何一方可向西安市仲裁委员会提出仲裁。

第二十二条 合同附件为本合同不可分割的部分。

第二十三条 本合同共 38 页，一式十份，甲方执四份；乙方执四份，陕西省省级单位政府采购中心执一份；政府采购监管机构备案一份。

合同附件（附件一至附件七均为招标文件内容）

附件一 物业管理主要内容及工作量

附件二 服务内容、服务要求及质量标准

附件三 配套服务要求

附件四 卫生保洁、垃圾收集转运工作质量查标准

附件五 绿化养护工作质量检查标准

附件六 住宅楼保洁工作质量检查标准

附件七 物业管理服务考核办法

附件八 乙方物业服务的保障承诺

附件九 乙方安全作业的保障措施

附件十 《中标通知书》

甲方签章：西安石油大学

法定代表人或委托代理人（签字）：

日期： 年 月 日

乙方签章：中海物业管理有限公司

法定代表人或委托代理人（签字）

日期： 年 月 日

附件一：物业管理主要内容及工作量

（一）物业管理主要内容