**第八章 拟签订采购合同文本**

政 府 采 购 合 同

合同编号：

采购项目名称：

采购人：

成交供应商：

签署日期：

**（参考格式）**

**（此合同草案条款，采购人和成交供应商所签订的合同不得对磋商文件确定的事项和成交供应商的磋商响应文件做实质性修改，最终签订的合同以采购人确定的合同内容为准。）**

**物业服务合同书**

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》与项目行业有关的法律法规，以及 （项目编号： ）的《磋商文件》，乙方的《响应文件》及《成交通知书》，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，同意签订本合同，详细技术说明及其他有关合同项目的特定信息由合同附件予以说明，合同附件及本项目的《磋商文件》，乙方的《响应文件》及《成交通知书》等均为本合同的组成部分。

1. **项目基本情况**

本合同为 的合同，包含 。

服务面积： 。

**第二条 合同期限**

1、 本合同期限为 年，起始合同期限为 年 月 日起至 年 月 日止；

**第三条 服务内容**

1、服务要求：磋商文件规定及响应文件承诺。

2、验收（检查）标准：按磋商文件规定及成交单位的响应文件中承诺的服务要求、质量标准、考核评分细则等；国家及地方的相关法律法规政策文件及合同约定。

3、供应商不得将其服务项目以任何形式分包或转包给其他企业、组织或个人。

**第四条 服务人员上岗标准**

1、乙方派遣的服务人员均具备相应岗位的工作能力和工作经验，思想作风正派。

2、乙方派遣的服务人员必须身体健康、五官端正，并与乙方签订有符合相关法律规定的书面劳动合同，该劳动合同需处于有效期内。

3、乙方派遣的服务人员需初中以上学历，年龄符合要求。

4、甲方需保证乙方人员服务不超本合同项下约定的范围，如超出本合同项下约定的服务范围，则甲方需根据现场范围、乙方成本等额外支付相关费用。

**第五条 服务费标准及付款方式**

1、服务费标准

根据项目采购《磋商文件》要求及乙方《响应文件》约定：

物业服务费单价为 元/㎡/月(包含基础物业费、水电费、空调暖气费等），

每月物业服务费人民币 元，

一年物业服务费共计 ，

三年物业服务费总共计： ；

该合同价为固定单价（含税），按实际物业服务面积据实结算，在合同期限内不受市场价格变化因素的影响，甲方保留因服务不达标以及影响影响甲方声誉的行为进行处罚性扣款的权利。

2、付款方式

乙方于每季度后一月10日前向甲方出具服务费用发票，甲方主管部门收到发票后应立即申请款项后以法定货币形式支付给乙方。

乙方（账户信息）

开户名称：

开户银行：

银行账户：

**第六条 乙方承担的费用**

1. 除非双方另行约定，乙方派驻甲方工作现场的服务人员不得从事甲方以外的任何单位和个人提供清洁服务。

2、房屋建筑、共用设施设备、附属建筑物，构筑物的一般性维修由乙方承担，乙方不承担配件费用。

3、材料物品：除维修物料外，乙方进行服务所必需的材料、清洁剂、物品、工具和设备由乙方负责配备。

4、配备设备：乙方负责提供履行管理服务所需的保洁设备及工具。

5、本合同未列明的由乙方承担的其他费用，以磋商文件为准。

**第七条 知识产权**

乙方保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专栏权、商标权或著作权。

**第八条** **无产权瑕疵条款**

乙方保证所提供的服务的所有权完全属于乙方，且无任何抵押、查封等产权瑕疵，如有产权瑕疵的，视为乙方违约，乙方负担由此而产生的一切损失。

**第九条 甲方的权利和义务**

1、全面监督、指导、检查、验收乙方工作，发现问题及时通知乙方，要求乙方及时予以处理，对乙方提出的合理建议和要求予以采纳或提供帮助。

2、对乙方不合理的部分进行监督检查，并对不合理部分下达整改通知，要求乙方限期整改。对乙方服务和质量的不合格项，有权提出异议和要求返工，必要时进行处罚的权利。

3、对乙方提供的服务按规定进行定期的管理监督检查及考核评定。对违规的乙方人员，有权要求乙方及时调整或辞退。

4、负责检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

5、甲方有义务教育其员工尊重乙方服务人员的工作，对乙方服务人员工作履行职责的行为予以支持、配合，尊重和保障服务人员的合法权益。

6、甲方有义务帮助乙方协调工作现场中与其他单位或部门之间的工作关系。

7、甲方有义务按本合同约定的时间和方式支付物业服务费用。

8、协助乙方做好物业管理、宣传教育和文化活动工作。

**第十条 乙方的权利和义务**

1、乙方对本合同规定的委托服务范围内的项目享有管理权及服务义务。

2、严格按照本合同约定及其服务方案中的承诺，为甲方提供专业化的物业服务；严格教育、培训和管理派驻人员。遵守甲方的各项管理制度，服从甲方的管理，爱护甲方及项目所属财物，维护甲方良好形象。

3、及时向甲方通告本项目服务范围内有关服务的重大事项，及时配合处理投诉。

4、日常工作中，乙方派驻服务人员若发现甲方项目区域内公共设施、设备被损坏或存在安全隐患时，应及时通知甲方。发生在本物业及所属范围内的突发事件、灾害事件、有不良影响事件等，乙方有义务及时处理，采取有效措施，协助甲方维护现场形象。

5、接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导，接受甲方监督，并能够积极征询甲方意见，加强沟通，不断提高服务品质。

6、乙方应按时支付服务人员的工资和福利费用，若因此处理不妥而发生服务人员不良行为，由此产生的责任及损失，全部由乙方承担。

7、乙方应负责派驻本项目服务人员的安全培训，并可为其购买相应的意外保险，乙方服务人员在工作期间出现劳动争议或发生人身伤害（亡）的，依照相关法律规定进行妥善处理。

8.乙方对自有人员的劳动保护及安全负有全部的责任，甲方与乙方人员无直接用工关系。

9、对校内的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能，如需要在本物业内改变、扩建或完善配套项目，应经甲方同意后方可实施。合同期结束后，乙方应将甲方所配设备、物品等如数交回甲方，如有丢失或损坏（自然损坏除外），乙方应予以负责并照价赔偿。

10、乙方当值班服务人员在其职责范围内，由于失职使甲方遭受损失，乙方应承担相关责任；造成甲方或第三方人身财产损害的 ，由乙方承担全部赔偿责任。

11.乙方应全力配合甲方的迎检，参观，接待等工作，做好相关服务支撑工作。

12、当甲方装修或施工时，及时向外来施工单位告知物业使用的有关规定及相关限制条件，订立书面约定，并负责监督。

15、本合同执行期间和终止时，乙方应按要求移交物业管理的全部档案资料和工作记录等。

16、乙方应按磋商文件上要求足额配置本项目服务人员，并明确岗位职责。为保证工作的连续性和长久性，人员要相对固定。项目负责人员调整，要提前征求甲方意见。

17、根据相关法律法规及磋商文件要求，乙方配备服务人员需持证上岗。

18、乙方应在规定的时间内完成零星维修及小修内容。

19、乙方有权要求甲方按时支付服务费用。

**第十一条 违约责任**

1、甲乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行，乙方保证派驻甲方的工作人员身体健康，无传染性疾病。

2、在合同有效期内，任何一方不得随意单方解除合同。

3、甲方未经乙方同意，指派乙方服务人员从事本合同约定以外工作的，由此造成的事故或损失的，由甲方承担全部事故责任及赔偿责任。

4、乙方工作人员应严格遵守甲方相关管理规定，如因乙方服务人员不遵守甲方相关管理制度造成损失或严重后果的，甲方有权追究乙方相关责任。

5、如因乙方工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因，给甲方造成损失或侵害，包括但不限于甲方本身的财产损失、由此而导致的甲方对任何第三方的法律责任等，乙方对此结合相应过错承担赔偿责任。

6、甲方应按时支付乙方服务费，如甲方按合同时间收到发票后无正当理由延迟支付服务费的，每逾期1日按照合同总金额的3‰支付乙方违约金。

7、 甲方如不能按合同约定的期限、方式支付服务费，乙方有权停止实施项目工作内容，待甲方支付服务费用后，继续实施工作内容。

8、本协议终止后，在新的服务承包商接管本项目之前甲方若有要求乙方应按甲方的要求继续为甲方提供服务的，甲方按本协议标准继续支付服务费用。

9、本协议期满且双方未能就续约问题达成一致意见的情况下，甲方应结清乙方所有服务费及清退押金后，通知乙方具体撤离日期，乙方应于具体撤离之日撤出甲方场所并积极配合甲方的交接工作。因履行本协议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教学办公秩序拒不搬离或不交接等办法，乙方如有上述行为，甲方有权要求乙方支付违约金。

10、因乙方原因造成任何人身伤亡事件或任何财产损坏、损失，乙方须负完全法律责任，并赔偿甲方遭受的一切损失；若乙方不付上述费用时，甲方有权从支付给乙方的合同款项中扣除上述费用，不足之数由乙方另行赔付；

11、甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权视不同情况限期向甲方提出解决意见（双方协商）如逾期仍未解决，乙方有权中止合同，所造成乙方经济损失由甲方予以经济赔偿。

12、乙方违反合同所规定的内容或未达到的服务标准，或师生员工反映强烈且不能及时解决的，甲方有权要求乙方限期改正（双方协商），如逾期不改，甲方有权终止本合同。另行安排其它物业管理机构替代。给甲方造成的经济损失，乙方应给予赔偿。

13、若成交单位的服务人员拒不服从甲方工作安排或违反甲方相关规章制度，甲方将要求成交单位限时整改，若未及时整改扣除当月支付款项的20%。

14、成交单位原则上应保持服务人员的稳定性，若需更换服务人员须征得采购人同意。

**第十二条 不可抗力事件处理**

1、在合同有效期内，任何乙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7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 解决合同纠纷的方式**

1、合同一经签订，不得随意变更、中止或终止。对确需变更、调整或者中止、终止合同的，应按规定履行相应手续。

2、合同执行中发生争议的，甲、乙双方应协商解决，协商达不成一致时，可向甲方所在地人民法院提请诉讼。

**第十四条 合同生效及其他**

1、甲乙双方作为合同执行的主体，有义务及时完全履行合同。

2、合同未尽事宜，由甲、乙双方协商，另行签订补充协议。补充协议作为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

3、采购文件和乙方的响应文件及合同附件均为合同不可分割的部分。

4、本合同一式五份，甲方、乙方各贰份，招标代理机构壹份。甲方、乙方签字并盖章后生效。

5、合同一方按照本合同约定向另一方送达的任何文件，应当用书面形式（含电子邮件、微信等方式），并送达至合同尾部地址。

**第十四条：合同组成**

1. 成交通知书
2. 合同文件
3. 国家相关规范和标准
4. 磋商文件
5. 响应文件

|  |  |
| --- | --- |
| 甲 方 | 乙 方 |
| （盖章） | （盖章） |
| 地址： | 地址： |
| 邮编： | 邮编： |
| 法定代表人： | 法定代表人： |
| 被授权代表： | 被授权代表： |
| 日期： | 日期： |