

第二十条 本合同从签订之日起生效，合同规定的全部事宜和程序结束后终止。本合同一式四份，甲、乙双方和延安市宝塔区政府采购管理中心各一份，采购主管机构备案一份。

采购方:  (盖章)

负责人: (签字)

住 址:

联系人:

联系电话:

供应方:

法定代表人:

住 址:

联系人:

联系电话:

开户银行:

账 号:

确认方:

负责人:



合同签订日期: 2015 年 4 月 30 日

延安市新区第一小学物业管理服务 政府采购合同

采购方（甲方）：延安市新区第一小学

供应方（乙方）：延安新投物业服务有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购货物和服务招标投标管理办法》《政府采购非招标采购方式管理办法》《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定，经竞争性磋商，确定乙方为中标供应商。为了增强甲、乙双方责任感，经甲、乙双方充分协商，特订立本合同，以便共同遵守。

第一章 物业基本情况

第一条 学校基本情况

物业类型：学校

坐落位置：延安市新区（北区）

管理界限：东至：中环大道；南至：行知北路；西至：行知北路；北至：上海西路。

学校建有现代化的教学楼，综合办公楼，室内体育馆，科普基地，实践基地，学生餐厅。占地 69676.95 平方米，建筑面积 54526.2 平方米，设教学班约 82 个，学生约 3854 人，教师约 233 人。

第二条 乙方提供服务的受益人为甲方和物业使用人，

甲方和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托管理事项

第三条 委托管理的主要事项为：

1. 卫生保洁服务

负责公共区域环境卫生的清理与保洁服务。区域包括公寓楼、行政楼、教学楼、操场、体育馆的公共区域通道、卫生间、玻璃墙面、楼梯及公共场所垃圾桶内垃圾的收集工作，定期清理屋顶、地面排水渠道里的垃圾、杂物。清洁物资由乙方提供。

2. 秩序维护服务

负责全校秩序维护工作，正门门岗 8:00-20:00 保证双人值班，夜间 22:00 至凌晨 5:00 的夜间重点部位巡查，外来人员来访登记，查验学生出入校手续，管理出入校机动车辆秩序，配合学校进行紧急疏散预案演练。

3. 水电维修服务

对校方水、电系统进行日常管理，协助校方做好全校给排水、供暖、供电系统运行排查及维护工作，并负责用电线路、照明设施、上下水管、卫生间洁具的简单零星维修工作。

4. 做好学校绿化的浇灌、枯死苗木清理及垃圾清理工作。

5. 配合学校各种大型活动。

第三章 委托管理期限

第四条 合同签订期限：2025年5月1日-2026年4月30日，合同期限一年，合同期内，乙方能严格履行合同，无安全事故，经考核质量管理得到基本满意，且委托事项无重大调整的前提下，可续签合同。

第四章 双方权利义务

第五条 甲方权利义务

1. 检查监督乙方物业管理服务的实施情况。
2. 负责收集物业管理的房屋和设施、设备所需的图纸、档案、资料，并向乙方移交。
3. 按本合同约定条款按时支付乙方物业服务费。
4. 配合乙方对实施的物业管理制度及政策进行宣传教育、引导。
5. 根据特种设备管理规定，定期对设施设备进行维保，并负责专业性较强的维修工作。
6. 甲方负责秩序维护的警具、维修设备及耗材的采购与配发，乙方对配发的设备及耗材有管理权和使用权。
7. 甲方根据自身情况可为乙方提供员工宿舍和必要的办公场地，允许乙方员工在甲方学生食堂同标准就餐。
8. 甲方不得参与乙方对员工的行政管理，乙方对物业服务人员具有独立人事管理权。
9. 乙方在服务期间因管理不当发生重大安全责任事故，对甲方造成严重影响和经济损失，甲方有权进行处罚，情节特别严重的，甲方有权终止合同。

第六条 乙方权利义务

1. 制定物业管理制度，建立完整的管理工作程序，并在实施中不断完善。

2. 为师生提供热情、周到的服务，并定期进行服务质量回访。

3. 对管辖区域内人员违反规约的行为，视情节轻重，采取规劝、警告、制止等措施，对于情节严重的，经甲方同意后可采取处罚或依照有关政策法规进行解决。

4. 乙方服务人员需身体健康，品行良好，吃苦耐劳，无犯罪记录。持所有管理人员、服务人员身份证复印件及名册在甲方备案。

5. 乙方维修岗位人员应持有相应有效的技术等级证书。

6. 乙方加强对其服务人员和管理人员进行安全教育和技能培训，遵守法律法规和学校制度纪律，坚持规范操作，对员工人身安全负全责。

7. 本合同终止或不续签时，乙方必须向甲方移交物业管理用房、甲方配发的工具、耗材及物业管理的房屋和设施、设备所需的图纸、档案、资料。

8. 乙方要严格执行学校后勤相关管理要求，确保服务人员整体素质与学校管理相匹配，不得管理不当，影响学校教学秩序。

9. 物业服务人员成本费用由乙方承担。

10. 乙方应对本项目所有员工购买工伤保险，员工必须持有健康证。

第五章 物业管理服务质量标准

第七条 乙方须按照其所提供并经甲方认可的物业管理方案，甲乙双方认可的考核办法实现目标管理，物业管理量化考核指标是指甲方依据双方认可的考核标准及量化评分表，每月进行考核评分。

1. 设施设备管理：供电系统、给排水系统运行管理。卫生间洁具、门窗桌椅简单零星维修做到维修及时养护到位。严格设施设备日常检查巡视，建立设备、设施管理制度，严格按照操作规程操作、维修、养护。建立突发情况应急预案，迅速响应师生报修需求，急修在半小时内到达现场紧急处理，一般维修 12 小时内到达现场处理或与报修人约定时间。

2. 秩序维护：物业管理区域内秩序维护、安全防范等事项。做到职责明确，有效落实，保障安全，物业管理范围内，全年秩序井然。做好安全防范和日常巡查工作，及时发现和处理各种安全隐患，迅速有效处置突发事件；全年无重大安全责任事件发生。

3. 卫生保洁：做到物业公共服务区域内无脏乱现象。室内外地面、台面、洁具保持干净无杂物、无明显污渍；门窗、玻璃、栏杆表面整体光洁无明显尘土；雨雪天及时清扫，主要道路无明显积水或积雪；生活垃圾做到日产日清，将定期对公共区域的垃圾桶进行清理消杀、更换垃圾袋，保持垃圾桶外观整洁，无满溢现象。

4. 员工管理：管理人员接受专业培训并取得证书；各类专业人员及各专项服务单位操作人员有专业技术岗位证书，包括保安证、电工证、健康证。员工着装统一、整齐，语言、行为规范。

5. 物业档案资料管理：物业管理区域内建筑、设施设备、物业服务工作等档案资料齐全，分类成册，管理完善，查阅方便。

第六章 物业管理服务费用

第八条 物业管理服务费

1. 本合同总价格为人民币 伍拾玖万玖仟元整/年（小写：599000.00 元/年），半年度费用为 299500 元。

2. 价格调整：合同价不受市场价格变化因素的影响，但合同期内，管理服务过程中，如甲方在现有服务内容的基础上需增设、扩大相关服务项目，双方以签订补充合同方式确认相关增加内容，费用另外计算。

3. 付款方式：甲方按半年度依据考核结果支付物业服务费，具体支付时间根据甲方财政拨款到账时间确定。乙方依据实际应结算金额出具正式发票（按甲方要求）。

第九条 物业服务质量考核办法

甲方每季度对乙方物业服务质量进行考核。甲方成立物业服务质量考核委员会，由主管业务副校长为组长、处室主任为组员，每季度负责对乙方物业服务质量进行打分，考核基准分为 100 分。

考核分值在 96 分以上,按照考核周期物业服务费的 2%对乙方进行奖励;

考核分值在 91 至 95 分,按照考核周期物业服务费的 1%对乙方进行奖励;

考核分值在 80 至 90 分,正常支付乙方物业服务费用;

考核分值在 79 分以下,扣减考核周期物业服务费的 1%作为处罚;

考核分值在 70 分以下,扣减考核周期物业服务费的 2%作为处罚。

第七章 违约责任

第十条 甲方违反合同的约定,使乙方未完成约定的管理目标,乙方有权要求甲方在一定期限内解决,逾期未解决,乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的,甲方应给予乙方经济赔偿;

第十一条 乙方没有按照本合同的约定达到约定的管理目标,甲方有权书面通知乙方限期整改,逾期未整改或整改后仍无法达到约定目标的,甲方有权终止合同,造成甲方的经济损失,乙方应给予甲方经济赔偿。

第十二条 甲乙任何一方无正当理由而提前终止合同,应承担由此给对方造成的直接经济损失。

第十三条 执行本合同发生争议时,由当事人双方协商解决,并将协商结果报延安市宝塔区政府采购管理中心。协商不成由延安仲裁委员会仲裁。

第八章 附 则

第十四条 合同附件为本合同不可分割的组成部分，与合同具有同等法律效力。本合同附件与合同条款冲突的，以合同条款为准。

第十五条 合同修改和补充。本合同未尽事宜应由双方友好协商解决。对本合同和/或其附件的任何修改或补充均应采用书面形式。修改或补充文件与本合同不一致的，以修改或补充文件为准。

第十六条 合同中其他未尽事宜由甲乙双方和延安市宝塔区政府采购管理中心协商解决，并在平等自愿公平的原则下做出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力。

合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，甲方和物业使用人反映良好，在同等条件下，作为供应方可予以优先考虑。

第十七条 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。

第十八条 投标文件、报价文件、成交通知书、成交供应商承诺书是本合同不可分割的组成部分，对采购人和成交供应商均具有法律效力。

第十九条 本合同一经签订，不得擅自变更、中止或者终止合同。对确需变更、调整或者中止、终止合同的，应按规定履行相应的手续。