

# 商丘师范学院物业服务合同

合同编号：

甲方：商丘师范学院

乙方：万合物业管理有限公司

现依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业管理条例》等相关法律规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方约定以下条款，以便共同遵守。按照规定，本次招标文件及其内容修改、澄清、质疑和投标文件均是本合同不可分割的组成部分，具有法律效力。

## 一、服务的基本原则及基本情况

1. 乙方须服从甲方相关职能部门的管理，乙方委派李娇为项目经理，未经甲方书面同意，合同期内不得更换项目经理。甲方的服务要求通过物业管理部门传达给乙方，乙方应当组织人员满足甲方的服务要求。

2. 服务期限：3年（36个月），合同一年一签，即：每一年服务合同期满，经考核合格后，可再续签下一个年度的服务合同，首次合同期限为2025年8月19日-2026年8月18日。

3. 合同金额：5990400.00元，（大写）：伍佰玖拾玖万零肆佰零拾零元零角零分。（包括但不限于服务费、税费等所有相关费用）

每月支付：499200.00元，（大写）：肆拾玖万玖仟贰佰零拾零元零角零分。

4. 履约保证金：

1)乙方需向甲方交纳一年服务费金额的 3%作为履约保证金(转账),人民币 179712.00 元, (大写): 壹拾柒万玖仟柒佰壹拾贰元零角零分。

2) 本项目合同期满时,乙方完成相关服务工作,没有违约行为,办理完物业交接的相关手续,并按时退场后的 30 日内,由甲方将履约保证金一次性无息退还乙方。若乙方未按照要求撤场并撤离乙方物品,甲方有权代为处理,由此产生的费用由乙方承担。

## 二、服务范围、内容和标准(具体详见附件 1)

梁园校区 1. 综合管理服务; 2. 校园室内外保洁服务和垃圾清理收集外运服务、大雨雪过后的排涝、清理、消杀工作; 3. 楼宇值班、安全巡视、秩序维护、房顶杂物清理、落水口清理、疏通,楼宇外墙的日常管理工作; 4. 校园绿化管理; 5. 水电暖等供应设备、设施管理服务工作; 6. 室内外的各种土建维修服务; 7. 雨污管网的维护管理服务; 8. 其他甲方要求的临时性突击性工作。

## 三、人员配置要求(具体详见附件 2)

1. 乙方应按国家相关法律法规和合同约定完成本项目物业管理服务,守法经营,遵守甲方有关规章制度,主动接受甲方有关部门的监督、考核。

2. 乙方项目人员应身体健康,具有能够完成本职工作的能力。员工经岗前培训合格后方可上岗,掌握专业知识和甲方制定的服务质量标准,每年应接受不少于 8 小时的岗位技能知识培训。

3. 乙方配置所有人员应规范统一着装、挂牌上岗;服务主动热情,

言行文明规范，接听电话及时，首问负责，上班期间不脱岗，不从事与服务工作无关活动。

4. 乙方应将所有员工名单及基本情况交甲方备案，作为监督检查的依据，乙方不得擅自减少人员，乙方不得使用为甲方配置的员工从事其他盈利性服务工作。

5. 乙方配合甲方做好校园施工管理监督工作，外来施工单位施工过程中，甲方施工现场水电、绿化、路面、墙面等造成破坏的，由乙方协调督促施工单位恢复原状，并督促施工单位及时清运建筑垃圾。

6. 乙方配置的服务人员人数不得少于甲方在采购需求中规定的最低人数。如果乙方所配置人数不能达到本项目的服务质量标准，甲方可以要求增加物业服务人员的数量，所产生的费用由乙方承担。

#### 四、项目人员配置要求

1. 项目经理要求：负责项目的运营全面管理工作。任职条件：专科以上文化程度，年龄在 50 周岁以下，能熟练掌握现代化、信息化管理技术、具有 3 年以上从事物业管理服务相关项目管理经验，在能源监管、维修、物业管理等后勤服务中适应信息化建设发展需要。

2. 管理人员要求：负责各专业服务项目的运营管理。任职条件：专科以上文化程度，年龄在 50 周岁以下、熟悉专业业务知识、具有 1 年以上从事物业管理服务相关项目管理经验。

3. 维修人员要求：负责校内的零星工程维修。任职条件：60 周岁以下，具有一定的工作经验，人员需包含但不限于水、电、暖、木、瓦、油、焊工等人员。

4. 水电运行人员要求：持证上岗，负责配电室 24 小时运行值守、水电管网巡视等工作，年龄均在 60 周岁以下。

5. 特种设备操作人员要求：持证上岗，负责校内地源热、中央空调运行管理，年龄均在 60 周岁以下。

6. 值班、保洁、绿化管理人员要求：所有人员均须在 60 周岁以下，具有一定的工作经验。

### 五、服务设备投入（具体详见附件 3）

1. 乙方应配置本项目相关的工器具、材料、办公机具等，主要服务设备。（详见招标文件）

2. 所有日常维修、应急性抢修、临时性维修均由乙方负责维修并完成，甲方负责监督施工及验收和管理。

3. 乙方负责日常巡查、零星维修、维护服务，甲方提供所需材料，乙方负责维修、安装。施工所用工具、机械、设备等措施费均由乙方承担，乙方领取材料应遵循以旧换新的原则。

### 六、甲方的权利与义务

1. 负责审核乙方的经营资质以及关键岗位人员资质。

2. 负责依据招标（采购）、投标（响应性）文件（或其他采购依据）以及合同，对乙方的服务过程以及服务质量进行监督、检查和考核，对乙方履行职责的行为予以支持、配合。对乙方服务质量问题及师生投诉进行处理。甲方有权对乙方不能认真履行响应文件中有关承诺、违反合同有关规定的行为以及达不到质量标准的事项进行相应经济处罚。

3. 甲方为乙方提供值班所需要场地和综合办公用房。乙方使用甲方的房屋资产应严格按照甲方的相关规定使用，不得出租或挪做他用。

4. 负责协调组织物业服务项目的交接工作，协调做好校内的沟通交流工作。

5. 甲方对乙方的服务质量调查结果应及时通知乙方，并对有关需要改进的事项进行监督，促使其整改到位。对于拒不整改的，甲方有权自行聘请其他公司进行整改(甲方聘请临时人员费用标准如下：(1) 保洁及值班等：人员工资按 200 元/人/日计算；(2) 其他：人员工资按不低于 200 元/人/日计算；人员工资不足一日按一日计算。) 整改费用从当月乙方物业服务费用中扣除。

## 七、乙方的权利与义务

1. 乙方保证为依法设立并合法存续的企业，有权签署并有资质及能力履行本合同，并于合同签订前提供己方及实施本项目相关人员资质证明文件交由甲方备查。

2. 严格执行国家法律法规，依法经营，承担与外界发生的一切经济往来的完全责任，承担服务期间的一切质量、环境、安全责任；不得转包分包，或将全部物业服务肢解后分别转委托给第三人。

3. 乙方应自觉接受甲方的监督检查、服从甲方的管理，经常与甲方进行有效的工作沟通。乙方不得利用本项目物业服务人员和甲方场地、资源等对外开展有偿经营服务活动。

4. 乙方工作人员必须经专业培训后方可上岗，遵守甲方的规章制度，明确各岗位职责、服务范围和工作流程、统一着装、佩带工号牌、

1. 合同签订后，任何一方不得擅自变更。如因物业服务实际情况改变需要变更时，应经过双方书面确认后方可变更。

2. 发生下列情况之一，甲方有权终止或解除合同：

1) 乙方发生重大违法违规行为或在甲方服务区域内发生较大安全、稳定责任事故的；

2) 因乙方原因给甲方造成信誉和经济等方面重大损失的；

3) 企业经营资质、人员、设备等不具备履行合同能力的；

4) 未履行服务承诺或拒不服从甲方监管的。

3. 合同期限届满，乙方应配合甲方做好交接事宜。

#### 十、合同纠纷

如发生合同纠纷，甲、乙双方协商解决；协商不成时，可向商丘市梁园区人民法院起诉。

#### 十一、其它约定

1. 本项目的招标文件和投标文件及本合同附件均为本合同不可分割的组成部分，与合同具有同等法律效力。

2. 招、投标文件及合同中未尽事宜，由双方协商确定，必要时可签订补充协议。

3. 本合同一式捌份，甲方执肆份，乙方执肆份，缺页之合同为无效合同，经双方签字盖章后生效，具有同等法律效力。

甲方签字（盖章）：

乙方签字（盖章）：

2025年8月15日

2025年8月15日