**合同编号：**

**海南省政府采购项目**

**合 同 书**

**项目名称： 海南文化体育公园部分园区物业委托**

**管理服务采购项目**

**项目编号：**

**甲 方： 海南体育职业技术学院**

**乙 方：**

**签订日期： 2025 年 月 日**

**合同专用条款**

海南体育职业技术学院 以 政府采购方式 对 海南文化体育公园部分园区物业委托管理服务采购项目（项目编号： ）进行了采购， 为该项目中标供应商。

海南体育职业技术学院 (以下简称：甲方)和 (以下简称：乙方)根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，同意按照下面的条款和条件订立本政府采购合同，共同信守。

**一、政府采购合同文件**

本政府采购合同所附下列文件是构成本政府采购合同不可分割的部分：

1.招标文件（含澄清或者修改文件）；

2.招标文件的更正公告、变更公告；

3.乙方提交的投标文件（含澄清或者说明文件）；

4.政府采购合同条款；

5.中标通知书；

6.政府采购合同的其它附件。

**二、政府采购合同范围和条件**

本政府采购合同的范围和条件与上述政府采购合同文件的规定相一致。

**三、政府采购合同标的**

本政府采购合同的标的为政府采购合同服务清单(同投标文件中的开标一览表/分项报价明细表)中所列相关服务。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **年支出(元)** | **费用说明** |
| **1** | **人员薪酬** |  |  |
| **2** | **设备维保费** |  |  |
| **3** | **安保费用** |  |  |
| **4** | **绿化保洁费用** |  |  |
| **5** | **行政费用** |  |  |
| **6** | **公共责任险** |  |  |
| **7** | **公共区域水电费** |  |  |
| **8** | **小 计** |  |  |
| **9** | **营业税及附加** |  |  |
| **10** | **年度费用合计** |  |  |

**四、政府采购合同金额**

根据上述政府采购合同文件要求，政府采购合同的金额为： 元。

**五、付款方式**

采购单位按合同约定支付服务费：分为三次支付，每次支付 元：合同签订后15个工作日内支付2025年5月11日至9月10日服务费，2025年9月15日前支付9月11日至2026年1月10日服务费，2026年1月15日前支付2026年1月11日至2026年5月10日服务费，如财政经费下达时间较晚，则支付期限相应向后延长。乙方向甲方出具合法有效的发票后，甲方支付发票相应的款项。

**六、服务期、服务地点**

1.服务期：2025年5月11日至2026年5月10日，2025年5月11日至新合同签订之日的服务费用由新中标单位支付给原服务方，按天支付费用为10310.98元/天（3763509元/年÷365天）。

合同金额以省财政厅实际下达金额为准，请投标人考虑到财政资金减少拨付的风险，自负盈亏。

2.服务地点：采购人定地点

备注：本项目采购预算为376.35万元/年（含实际产生的公共区域水电费和园区2台变压器基本电费），投标人应要求做好开源节流并自负盈亏，以确保本项目物业管理工作正常运行。

**七、双方权利义务**

**（一）甲方权利义务**

1.甲方须为乙方提供园区建筑和设施设备等基础资料，为乙方提供办公管理用房。

2.甲方有权检查和监督乙方管理服务工作，若发现乙方工作不到位的，甲方有权要求乙方限期整改。

3.甲方须教育所属人员尊重乙方工作人员的劳动成果，积极配合乙方人员履行好合同所规定的职责和义务。

4.甲方须及时审定乙方提供的物业管理方案、请示、计划、报告。

5.甲方须按时足额向乙方支付物业管理费。

6.若园区公共物业的变配电设备、电梯、防雷与高低压检测、水池养护、外墙改造等大型专业设备设施项目如需要进行维修、更新、改造的，由乙方负责编制维修保养计划，向甲方提出报告与建议，甲方须在收到维修保养计划后十日内给予回复，经批准后执行，相关费用由甲方另行承担。

7.甲方须协助乙方协调、处理与物业使用人或园区（辖区）内相关职能部门的关系，促进物业服务工作的顺利进行。

8.甲方负责缴交每年度园区2016年后建的高杆灯电费和甲方办公室水电费。

9.甲方需及时对乙方的管理服务工作进行考核。

**（二）乙方权利义务**

1.乙方须严格按照《海南经济特区物业管理条例》规范管理园区，维护业主权益，规范作业，实现标准化、规范化和制度化管理。

2.乙方须负责园区设施设备日常维修维护，未经甲方同意，不得擅自拆除、改造。

3.乙方从事物业管理工作中须做到文明作业、安全生产，采取必要的安全防范措施。

4.乙方在园区管理中须建立本企业的形象识别系统，教育员工牢固树立服务意识，上岗作业应注意行为规范(专业着装、佩戴标志、语言规范、文明服务等)。

5.乙方自行负责招募、管理员工，负责对其进行上岗培训、安全生产教育，人员必须经过培训合格后方可安排在园区内工作。如员工不能胜任本职工作的，乙方应及时调整不适应工作需求的物业管理人员及其员工。

6.乙方必须按时缴纳园区电费、水费、污水处理费、生活垃圾处理费，各业主自用的水电费乙方可根据实际情况每月或每季度向各业主直接收取，乙方应提供相应的税务发票。

7.乙方在经过甲方书面同意的情况下，可选聘专业公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业整体管理服务转让给第三方。

8.因不可抗力因素（如天气等自然灾害及自然老化等）造成的重大设施设备损坏，须报请甲方同意后进行维修、翻新或更换，相关费用由双方确认后，甲方另行承担。

9.乙方须配合省财政厅、省旅文厅等有关部门的年度项目绩效考核和审计工作。

**八、验收要求**

由甲方在指定地点对所提供服务进行验收，验收标准除投标文件所响应的服务要求外，可溯源到国家、行业相关标准；乙方提供的服务应达到有关标准的要求并确保整体通过甲方的验收。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **评估指标** | **验收内容** | **验收标准** | **满分** | **打分** | **备注** |
| **一、综合管理服务（10分）** | 1.严格按照《海南经济特区物业管理条例》规范管理园区，维护业主权益，规范作业，实现标准化、规范化和制度化管理。（10分） | 实现标准化、规范化和制度化管理工作台账，10分。 | 10 |  |  |
| **二、维修维护服务（20分）** | 2.负责园区设施设备日常维修维护，未经甲方同意，不得擅自拆除、改造。（10分） | 设备日常维修维护工作台账，10分。 | 10 |  |  |
| 3.从事物业管理工作中须做到文明作业、安全生产，采取必要的安全防范措施。（10分） | 提供工作台账，10分。 | 10 |  |  |
| **三、人员管理服务（25分）** | 4.在园区管理中须建立本企业的形象识别系统，教育员工牢固树立服务意识，上岗作业应注意行为规范(专业着装、佩戴标志、语言规范、文明服务等)。（15分） | 提供工作材料，15分。 | 15 |  |  |
| 5.自行负责招募、管理员工，负责对其进行上岗培训、安全生产教育，人员必须经过培训合格后方可安排在园区内工作。如员工不能胜任本职工作的，乙方应及时调整不适应工作需求的物业管理人员及其员工。（10分） | 提供工作材料，10分。 | 10 |  |  |
| **四、后勤服务（20分）** | 6.按时缴纳园区电费、水费、污水处理费、生活垃圾处理费，各业主自用的水电费乙方可根据实际情况每月或每季度向各业主直接收取，乙方应提供相应的税务发票。（15分） | 提供工作台账，15分。 | 15 |  |  |
| 7.在经过甲方书面同意的情况下，可选聘专业公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业整体管理服务转让给第三方。（10分） | 提供工作材料，10分。 | 10 |  |  |
| 8.因不可抗力因素（如天气等自然灾害及自然老化等）造成的重大设施设备损坏，须报请甲方同意后进行维修、翻新或更换。（10分） | 提供工作材料，10分。 | 10 |  |  |
| **五、配合上级部门管理服务（10分）** | 9.配合省财政厅、省旅文厅等有关部门的年度项目绩效考核和审计工作。（10分） | 提供工作材料，10分。 | 10 |  |  |
| 合计 | | | 100 |  |  |
| 存在问题和改进意见： | | | | | |

**九、违约责任**

1.如甲方验收不符合服务要求或达不到国家标准，乙方无条件终止服务并偿付合同款 5 %的违约金。

2.如乙方不能按期提供服务，每逾期一日，向甲方偿付合同款每日 0.5‰ 的违约金。

3.乙方不能按照合同约定提供物业服务或者物业服务达不到招标约定标准的，甲方有权要求乙方限期整改，若乙方拒绝整改，甲方有权终止合同。

十、合同纠纷处理

本合同履行过程中发生的任何争议，甲乙双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列第 2 种方式解决：

1.将争议提交仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

2.向合同履行地人民法院起诉。

十一、政府采购合同生效

本政府采购合同经甲、乙双方授权代表签字盖章后生效。

本合同共肆份：甲、乙双方各执贰份。

十二、其他

本合同未尽事宜，双方可以增加条款或补充协议的形式加以补充，但增加或补充协议的条款不得对招标文件和投标文件约定的内容作实质性修改。补充协议与本合同具有相同的法律效力。

（本页为签署页，无正文）

甲方: 海南体育职业技术学院 乙方:

地址：海口市国兴大道68号 地址：

法定代表人 法定代表人

或授权代表（签字）: 或授权代表（签字）:

开户行： 开户行：

账号： 账号：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日