**合同编号：**

**海南省政府采购项目**

**合 同 书**

**项目名称：物业社会化管理服务（二期）项目**

**项目编号：**

**甲 方： 海南外国语职业学院**

**乙 方：**

**签订日期：2025年 月 日**

**海南外国语职业学院校园物业委托服务合同**

海南外国语职业学院以公开招投标的方式 对物业社会化管理服务（二期）项目（项目编号： ）进行了采购， 为该项目中标供应商。

海南外国语职业学院(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“一、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货物清单(同投标文件中的开标一览表/分项报价明细表)中所列服务。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 成果名称 | 规格  参照 | 单价  (元） | 数量 | 合计  （元） |
| 1 | 物业社会化管理服务（二期）项目 | 合同产品具体内容详见本合同附件： | 中标价 | 1 | 中标价 |
| 叁年合同总额 | | （小写）：中标价 | | | |
| （大写）：中标价 | | | |
| 合同总额为完成项目含税的全包价，甲方不再另付任何费用。 | | | |
| 每年合同总额 | | （小写）：中标价 | | | |
| （大写）：人民币：中标价 | | | |
| 每年合同总额为每年完成项目含税的全包价，甲方不再另付任何费用。 | | | |
| 备 注 | | 本合同服务期：**2025年 月 日-2028年 月 日**。 | | | |

**四、政府采购合同金额**

根据上述政府采购合同文件要求，政府采购每年合同金额为人民币（中标价）元整，小写：¥ 元；叁年合同总金额**为人民币 元整，小写：¥ 元。**

**五、付款方式**

付款方式：

1.本项目服务费按季度结算，甲方于合同签订生效后且乙方正式接管并进场服务满一个季度后，按季度向乙方支付上一个季度的物业服务费，在支付费用前，甲方有权凭对乙方上一个季度的物业服务考核情况，在支付上一个季度物业服务费中扣减相关物业服务费（如乙方未被甲方扣分或处罚，甲方全额支付上一个季度的物业服务费，次月15日内甲方以转账方式付清上季度的相应合同款项）。如因年底、年初封账或指标下达时间限制等客观原因，可协商适当延长，最后一期检查、考核不合格扣款的，在履约保证金中扣除。

甲方每次付款前，乙方均应向甲方开具等额有效发票，否则，甲方付款时间可相应顺延，且无需承担逾期付款责任。

2.服务范围不包含的内容，在乙方服务范围内能完成的，甲乙双方签订补充协议，其费用由甲方另行支付给乙方；超出乙方服务范围内的，可由乙方协助联系第三方完成，费用由甲方单独支付给第三方。

3.乙方接收服务费的银行账户以本合同落款处载明的为准。

**六、双方责任与义务**

（一）甲方责任与义务

1.审定乙方拟定的物业管理方案。

2.检查监督乙方管理工作的实施及制度执行情况，有权对乙方工作提出合理化建议和意见。

3.审议乙方提出的物业管理服务年度管理计划。

4.在合同生效之日起，由甲方根据学校的实际提供必要的办公用房和仓储用房给乙方无偿使用。

5.负责处理本合同生效前发生的管理遗留问题。

6.协调乙方做好物业管理区域内的物业管理服务工作。

7.委托乙方对违反物业管理的法律、法规和政策以及本物业管理制度而损害甲方利益的行为进行阻止、调解、情节严重的向公安部门报告并协助处理。

8.乙方所聘用人员，因责任心不强，服务不到位，发生治安及安全事故的，甲方有权要求乙方更换。

9.如乙方发生违反本合同约定的，甲方有权优先在乙方的履约保证金中扣除其应承担的违约责任。

10、根据《海南外国语职业学院物业服务质量监督考核管理办法（暂行）》对乙方的服务质量进行考核。

（二）乙方权利义务

1.根据本合同约定，在物业区域内提供物业管理服务，并按约定每月开具合法等额有效合规发票，及时呈交甲方，向甲方收取物业服务费。

2.接受甲方的监督、指导，负责按照甲方要求和物业服务方案各项内容组织实施相关服务工作，并对服务质量进行自检和改进，有权要求甲方配合乙方做好各项管理服务。

3.根据有关法律、法规及本合同的约定，制定安全应急预案、物业服务方案，按照提供物业管理服务质量标准向甲方收取物业管理服务费。

4.对违反物业管理制度行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止等措施，如情节严重应及时报警，防止事态扩大。

5.每年度向甲方报告物业管理实施情况。

6.每月对员工定期进行专业化培训，对于培训的内容、时间、签名及现场情况图片等，由乙方向甲方提供。

7.要求员工统一服装并佩戴工作牌，保证所有员工在上班期间服装规范、整洁，保持良好的形象。

8.本合同终止时，应在甲方指定时间内移交物业管理权、撤出本物业，协助甲方做好物业服务交接和善后工作，向甲方移交办公、仓储用房，无条件移交本项目所有物业管理所发生的档案资料等。

9.乙方派驻的工作人员必须符合国家有关部门规定的用工条件和要求（人员健康、无传染性及重大疾病、无违法犯罪前科、无劳资纠纷等）,存在用工不符合国家有关部门规定的用工条件和要求的，由乙方承担全部责任。

10.乙方管理工作人员、派驻人员在甲方委托管理区域内进行管理服务作业时，发生的受伤、伤残、死亡等事故或意外事件以及劳动、劳务矛盾纠纷，由乙方解决并承担全部责任，与甲方无关，并不得因此影响甲方的正常办公秩序。

11.乙方应按甲方招标文件中的特约岗位人员要求进行人员配置，如需调整减少人员配置，乙方需提出书面的替代方案，经甲方书面同意后方可实施，且调整减少后的配置人数不得低于设计需求人数的95%。

12.对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商同意后方可实施。

13.不得利用管理事项获取不当利益，侵害甲方的合法权益。

14.未经甲方书面同意不得将本物业的管理责任转让给任何第三方。

15.乙方应当按照本合同及投标文件的约定向甲方提供服务。如投标文件的质量要求与采购文件规定的不一致的，以高标准的约定为主。

**七、交付/履约时间、交付/履约地点和方式**

交付/履约时间：2025年 月 日-2028年 月 日，共计3年，服务每满一年，甲方将对乙方的服务质量进行考核，合格之后方可执行下一年度的合同。

交付/履约地点：海南外国语职业学院（文昌市教育路178号）

**八、违约责任**

（一）甲方未按合同约定支付服务费的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权解除本合同，造成乙方经济损失的，甲方应当赔偿损失（损失包括直接损失和可得利益损失），并支付本合同每年合同总额5%的违约金。赔偿损失范围包括但不限于：已实际发生的应支付金额及利息；已经或将要向有关权利人承担的侵权责任、违约赔偿责任；因履行本协议预期可得利益：解决争议，实现债权所需的诉讼或仲裁费、保全费、担保费、鉴定费、评估费、差旅费、律师费、公告费等。

（二）乙方未能按照合同约定提供服务的，甲方有权要求乙方限期整改；逾期未整改，甲方有权解除合同，造成甲方经济损失的，乙方应当赔偿损失（损失包括直接损失和可得利益损失），并支付本合同每年合同总额5%的违约金。赔偿损失范围包括但不限于：已实际发生的支出及利息；已经或将要向有关权利人承担的侵权责任、违约赔偿责任；因履行本协议预期可得利益：解决争议，实现债权所需的诉讼或仲裁费、保全费、担保费、鉴定费、评估费、差旅费、律师费、公告费等，并不支付剩余款项。

（三）乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的，甲方有权要求乙方继续履行，采取补救措施，并有权要求乙方支付本合同每年合同总额5%的违约金，违约金不足以弥补甲方损失（包括但不限于直接和间接损失、另行委托第三方提供服务所支付的所有费用、律师费等）的，乙方仍应继续承担赔偿责任。

（四）乙方未经甲方书面同意全部或部分转让、分包合同的服务内容，甲方有权解除本合同，并有权要求乙方按每年合同总额的5%支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失（包括但不限于直接和间接损失、另行委托第三方提供服务所支付的所有费用、律师费等）的，乙方仍应继续承担赔偿责任。

（五）任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付相当于一个月物业服务费的违约金；由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应向对方给予赔偿。

**九、合同的变更和终止**

（一）甲乙双方经协商可以变更本合同，合同的变更必须采用书面形式。

（二）一方因不可抗拒的原因不能继续履行合同时，应及时通知对方，由双方根据具体情况确定违约责任的承担。

（三）本合同期满或遇特殊情况时，甲方决定不委托乙方的，应提前三个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月以书面通知甲方。

（四）物业服务收费遵循合理公开以及费用与服务水平相适应原则。甲方与乙方协商一致，约定服务违约扣减物业服务费用。甲方对乙方出现下列行为之一，须扣减物业服务费用。

1.生活垃圾没有日产日清的，检查发现1次扣减物业服务费50元。

2.卫生保洁留存空白点的，检查发现1次扣减物业服务费100元。

3.教室、走廊、大厅、楼梯、电梯、会议室、办公室的保洁不满足物业服务要求的，每检查发现1例扣减物业服务费100元。

4.卫生间保洁不满足物业服务要求的，每检查发现1例扣减物业服务费200元。

5.没有及时报告、制止房屋装修装饰的违规行为，及时妥善处理建筑垃圾的，每检查发现1例扣减物业服务费500元。

6.没有按照有关部门要求和安排开展爱国卫生活动的，扣减物业服务费2000元。

7.树干涂白每年2次，每少1次扣减物业服务费1000元。

8.树木、花卉、绿篱周边松土圈土每年2次，每少1次扣减物业服务费1000元。

9.草坪、绿篱、绿化造型每年修剪少10次的，每少1次扣减物业服务费1200元。

10.校门管控不力、校门拥堵没有及时疏导、校门管理、校园巡逻缺岗空岗的，检查发现1次扣减物业服务费100元。

11.校园发现社会外卖及推销人员，搭客摩托车、电动车、三轮车的，检查发现1次扣减物业服务费200元。

12.对枯死、断行的绿篱、灌木、树木，7天内没有报告甲方补种补栽的，检查发现1次扣减物业服务费100元。

13.没有及时发现、劝阻破坏校园绿化和园林建筑行为的，检查发现1次扣减物业服务费100元。

14.台风来临前，没有检查、修剪、疏枝和加固树木造成损失的，每例扣减物业服务费2000元。

15.对道路、公共区域、公共场地、停车场棚的消防栓、消防箱、有线电视箱、配电箱、应急灯、宣传栏、广告栏、标识牌、塑像、垃圾收集桶、果皮箱，每周没有擦拭的，每件扣减物业服务费30元。

16.对校园安置的休闲椅、凳，大树下的美化水泥圏，每天没有擦拭1次的，每件扣减物业服务费30元。

17.公共水喉、灯具发生长流水、长明灯、失效水喉、失效灯具的，每例扣减物业服务费30元。

18.检查发现校园乱悬挂乱张贴的，每例扣减物业服务费30元。

19.没有保证楼宇的水、电、门、窗、开关、插座、风扇、课桌椅、家具、空调、走道灯、楼梯照明灯、招牌灯、应急照明灯等完好的，检查发现1例扣减物业服务费50元。

20.配套系统包括电气、给排水、消防、防雷、电梯、监控、空调等系统设施设备维护维修记录失缺的，检查发现1例扣减物业服务费100元。

21.学生空置寝室管理混乱、寝室设施设备失修、寝室卫生脏乱的，每间扣减物业服务费200元。

22.留学生公寓床上用品脏乱的，检查发现1例扣减物业服务费200元。

23.学生晚归管理混乱、澡房管理混乱，检查发现1例扣减物业服务费200元。

24.教室管理不周影响到教学正常活动的，发生1次扣减物业服务费300元。

25.员工上班没有穿工作服饰的，检查发现1例扣减物业服务费20元。

26.服务响应时效大于15分钟的，每次扣减物业服务费50元。

27.对服务投诉没有响应的，每次扣减物业服务费50元。

28.不按照合同约定整改服务现状的，每次扣减物业服务费200元。

29.不按时完成服务整改的，每次扣减物业服务费400元。

30.同一服务内容半年时间内师生投诉10次以上的，扣减物业服务费1000元。

31.对同一服务内容在半年时间内连续3次发生服务不合格的，扣减物业服务费500元。

32.经检查考核单项质量目标不达标的，扣减物业服务费5000元。

33.物业员工与师生发生争执的，扣减物业服务费500元。

34.遗失甲方移交的有关配套系统资料的，扣减物业服务费500元。

35.参加甲方组织的应急处置不力的，扣减物业服务费1000元。

36.物业员工发生吸毒、盗窃、斗殴行为的，扣减物业服务费1000元，并要求乙方辞退当事人。

37.物业员工发生欺诈、欺凌师生和家属行为的，扣减物业服务费1000元，并要求物业服务企业辞退当事人。

38.未按甲方疫情防控要求执行校门进出管理规定的，检查发现一例扣减物业服务费200元，如因管理不到位导致校园发生疫情的，追究法律责任。

39.学校检查发现某项服务不及格要求整改，物业服务方拒不整改或整改时效超3天的，每项扣减物业服务费500元。

40.每学期1次师生滿意度调查，滿意度≤85%的，扣减物业服务费5000元，滿意度≤75%的，扣减物业服务费10000元，滿意度≤65%的，扣减物业服务费20000元。

41.乙方直接责任导致发生重大安全事故的、造成恶劣社会影响的，扣减物业服务费10万元，并承担法律认定相应法定责任。

（五）下列情形之一，甲方可以单方面终止合同，合同甲乙双方互为免责。

1.法律法规要求有调整的及政策性规定要求终止的。

2.因不可抗拒力原因导致双方无法履约的。

（六）下列情形之一，甲方可以单方面解除合同，并要求乙方承担相应的责任，包括但不限直接和间接损失、另行委托第三方提供服务所支付的所有费用、律师费等。

1.乙方的责任和原因导致发生法律法规认定的重大事故的。

2.凡在同一年度内发生本条第（四）款所述的扣减物业服务费情形中相互累计达6次的或任何单项累计达3次的。

3. 未经甲方同意，乙方擅自调整减少对甲方实行物业服务的服务人员配置的，或在经甲方同意的替代方案的情况下，人员配置低于设计需求人数的95%的。

4.年度物业管理质量目标不达标的。

**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. 将争议提交文昌市仲裁部门依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

（2） 向文昌市人民法院起诉。

**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。

本合同共伍份：甲方贰份、乙方贰份、海南省政府采购中心壹份。

**十二、合同鉴证**

集中采购机构应当在本合同上签章，以证明本合同条款与招标文件、投标文件的相关要求相符并且未对采购货物和技术参数进行实质性修改。

**十三、其他**

1.在签订合同前，乙方应在收到中标通知书，根据招标文件要求向甲方缴纳履约保证金，履约保证金为合同金额的2%（即【】元），以转账的方式或支票、汇票、保函等非现金方式缴纳。乙方按约定全面履行合同义务后，并与新一物业服务单位完成交接后30天内由甲方退还乙方履约保证金（不计利息）。

2.公房、集资房实行物业服务单独收费，采用“谁使用谁付费”原则，根据该房建筑面积核算每月物业服务费，物业服务费由乙方按照甲方委托海南金管家物业服务评估监理有限公司评估价格0.56元/平方米标准收取。乙方每月应收取公房、集资房等的物业服务费用用于冲减甲方每月应支付的物业服务费用。乙方应延续代收上期项目物业费用，属于上期物业服务企业应收取费用的，乙方应配合甲方及时转交至上期物业服务企业。

3.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。

4.本合同签署页所载通信地址、联系方式为双方确认的往来文件的有效送达地址和联系方式，也可以作为法院向当事人送达法律文书的送达地址和送达方式。如有变更，应提前五个工作日书面通知合同对方。如未如未告知变更或告知有误、不准确，按前述地址发出后经过五日即视为有效送达并生效，由此产生的法律后果 由被送达人承担。

（以下为合同签署页，无正文）

甲方（公章）: 乙方(公章):

办公地址： 办公地址：

法定代表人 法定代表人

或授权代表(签字): 或授权代表(签字):

联系人： 联系人：

电 话： 电 话：

开户银行： 开户银行：

开户名称： 开户名称：

开户账号： 开户账号：

政府集中采购机构声明：本合同标的经政府集中采购机构依法定程序采购，合同主要条款内容与招投标文件的内容一致。

政府集中采购机构：海南省政府采购中心（盖章）

地 址：

经办人：

年 月 日