物业服务合同

采购人（甲方）： 周口职业技术学院

供应商（乙方）：河南省金锐物业服务有限公司

签订地点：周口市川汇区

项目名称：周口职业技术学院物业服务项目---中州校区物业服务项目

项目编号：周财招标采购-2026-56

财政委托号：无

本项目经批准采用公开招标采购方式，经本项目评审委员会认真评审，决定将采购合同授予乙方。为进一步明确双方的责任，确保合同的顺利履行，根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，经甲乙双方充分协商，特订立本合同，以便共同遵守。

第一条 服务的内容、标准、数量和价格

服务内容	标准水平	单位	数量	单价（元）	小计（元）
中州校区物业服务	按照招标文件要求	包	1	896000.00	896000.00
合同总价款（大小写）：捌拾玖万陆仟元整（896000.00 元） 备注：1. 上述服务包含相关设备购置、人员工资及售后服务、税金、劳保基金、人员培训等费用；2. 服务内容标准与要求与招标文件一致。					

第二条 服务标准（包括达到的水平要求），按下列第（ ①③④）项执行：

①按国家标准执行；②按部颁标准执行；③若无以上标准，则应不低于同行业服务标准；④有特殊要求的，按甲乙双方在合同中商定的要求执行；

乙方提供的服务标准和水平应与招投标文件的标准和水平相一致。

第三条 服务的方式、方法、地点和期限

1. 服务方式：常规性公共服务。

2. 服务方法：全天候、专业化、人性化服务。

3. 服务地点：中州校区。

4. 服务期限：本合同自 2026 年 11 月 1 日起至 2027 年 10 月 31 日止，合同期限为 1 年。服务期满后，如甲方对乙方服务质量考核为优秀，经双方协商，可以续签合同，合同一年一签，最多续签两次。

扫描全能王 创建

第四条　费用及支付方式

(一)本项目费用有以下组成

1.本物业服务合同项目合同总金额896000.00元，包含物业保洁、绿化、公寓物业服务、水电维修及零修等内容。

2.本物业服务合同费用包括乙方所有人员工资（含工伤保险）、管理费、服装费、培训费、工具材料费、公共卫生间灭虫消毒清洁费、下水道疏通费、绿植蚜虫白粉病等常见病药品费、垃圾清理处置费和税费等全部费用。

3.服务费用分为两个部分，服务费用的70%部分为固定金额，服务费用的30%作为浮动绩效。

(二)费用支付

1.甲方按月支付物业服务费。甲方根据当月物业服务考核结果，按照学校财务制度，向乙方支付该月费用。

2.在支付前甲方对乙方的服务进行考核，合格后支付相应款项。乙方须向甲方出具合法有效完整的完税发票及凭证资料进行支付结算。

第五条　付款条件

本合同以人民币付款。

该项目是否实行预付款：该项目不实行预付款方式。

实行预付款的条件和比例：无。

合同款项结算方式和支付比例：甲方根据当月考核结果，由财务部门向乙方支付服务费用（按月支付），每月对乙方服务情况进行考核，考核合格后按月支付费用。

第六条　考核方法

1.甲、乙双方应严格履行合同有关条款，如果考核过程中发现乙方在没有征得甲方同意的情况下擅自变更合同服务内容，将拒绝通过考核，由此引起的一切后果及损失由乙方承担。

2.甲方应承担项目考核的主体责任。根据《周口职业技术学院公寓物业服务内容和标准》《周口职业技术学院校园保洁服务暂行管理办法》《周口职业技术学院校园绿化服务暂行管理办法》服务要求及员工实际人数，按百分制由相关科室依据工作实际逐项进行考核，考核结果（取平均分）每月汇总一次，按考核分值核算实际应支付金额。考核分值95分以上为达标，甲方全额支付浮动绩效；考核分值85-94分，甲方按浮动绩效的90%支付；考核分值75-84分，甲方按浮动绩效的80%支付；考核分值75分以下，甲方不在浮动绩效；两次考核分值低于75分，协商终止服务合同。

扫描全能王 创建

第七条 甲方的权利和义务

1. 甲方有权对合同规定范围内乙方的行为进行监督和检查，拥有监管权。有权定期核对乙方提供服务所配备的人员数量；有权对乙方提供的物业服务、校园保洁、绿化修剪与维护和管理等工作有指导、监督、检查、验收等权利，若乙方服务质量不能满足双方约定的要求时，须无条件即时整改。

2. 甲方有权依据双方签订的考评办法对乙方提供的服务进行定期考评。当考评结果未达到标准时，有权依据考评办法约定的数额扣除物业服务费。

3. 负责检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况，有权要求乙方调换不能胜任工作岗位的员工或辞退不称职的员工。

4. 如遇特殊工作需求时（如公寓专项检查、外来人员参观、创优检查、举行重大活动及突发事件等），甲方有权要求乙方按照甲方的实际工作需要完成各项服务工作。

5. 甲方有权要求乙方定期报告公寓服务管理、校园保洁、绿化剪修与维护等管理工作，共同协商重大物业管理服务事项。

6. 合同期内，甲方有权按照双方约定的服务标准对乙方进行考核。若甲方提出整改意见，乙方拒执行整改或整改达不到双方约定的服务标准，对学校造成严重不良影响的，甲方有权单方面终止合同，并追究乙方责任且不承担任何赔偿责任。

7. 根据本合同规定，按时向乙方支付应付服务费用。

8. 甲方向乙方无偿提供物业服务所必需的水、电及服务场地。

第八条 乙方的权利和义务

1. 乙方具有合法有效的营业执照和管理资质，有自主经营，自负盈亏，独立核算权利，保证依法经营管理。对本合同约定的工作负全面责任，其法定代表人是工作安全、生产安全、消防安全的第一责任人，组织实施双方议定的年度物业服务管理计划，同时无条件配合甲方处理好各项突发性工作。

2. 乙方需按照国家和河南省关于灵活从业人员的规定，自行为己方聘用员工办理工伤保险。乙方对所聘员工工作期间的行为和安全负全责，自行承担在合同期内所产生的用工责任和劳务风险。若出现劳务纠纷或工伤工亡事件，乙方应全部承担所有责任及费用并按国家的有关规定妥善处理，甲方不承担任何责任和费用。

3. 乙方应遵守国家法律、法规，接受甲方的监督和管理，严格依照本合同及乙方投标文件所规定的服务标准提供各项服务，保证服务质量。服务质量达不到双方约定的标准时，须即时整改，同时按照本合同约定接受甲方的处罚。

扫描全能王 创建

4．乙方应建立健全各项规章制度，并报备甲方相关管理部门。安全合理用水用电，日常工作文明作业，做到工完场清。对浪费水电等行为，学校将按相关规定处罚。

5．乙方应按照合同约定服务标准主动与甲方管理部门配合；工作时尽可能不影响甲方的正常工作和生活秩序，不得在工作期间从事与岗位无关的活动。

6．乙方应配备专用垃圾车，把垃圾及时清运出校园，不得高空抛倒垃圾，不得在校园内任何位置存放废品或垃圾等。

7.乙方负责打扫新生宿舍和校园灭鼠工作。

8.乙方不得将本合同期内的约定的服务分包、转包或变相转包给任何企业或个人，在合同期内与外界发生的一切债权、债务等纠纷与甲方无关，乙方负全部责任。

9.合同期满后，乙方应在合同终止后三日内向甲方移交物业服务所涉及的房屋、物料、物业管理档案资料等并对相关资料负有保密义务。

第九条 履约安全保证金及服务承诺

1.履约保证金：伍万元。主要用于因乙方造成的安全事故、违约责任所造成的经济损失及相关突发事件的费用。

2.乙方郑重承诺：在合同期内，严格按照招投标文件和本合同的约定，承担安全、卫生、质量、效益、风险等全部责任；服从甲方的管理，加强交流和沟通，定期了解师生诉求，妥当合理解决问题。在服务期间若出现任何安全事故，所有责任、罚款和经济损失全部由乙方承担，均与甲方无关。

第十条 违约责任

出现下列情况之一，甲方均可单方面解除合同，且不承担任何责任。乙方应无条件在限定的时间内离开经营场所，并自行承担由此引起的一切经济和法律后果。

1．乙方不遵守学校规定，不服从甲方管理，服务工作质量达不到双方约定的服务标准，被甲方或相关行政部门处罚且限期整改仍未达到服务标准且情节严重的。

2．乙方因管理和员工自身原因，发生安全责任事故，后果严重的。

3．乙方因服务或其他原因而引起人员罢课、罢工、静坐、游行、上访等群发事件，影响恶劣的。

4．乙方拖欠员工工资，严重影响学校的形象和声誉（如举报等）。

5．乙方擅自将此项目转包、分包或变相转让服务权的。

6．未经甲方同意，擅自停工或误工，给甲方造成严重不良影响。

扫描全能王 创建

7．合同期内考核分值两次低于 75 分，给甲方造成严重负面影响的。

第十一条 合同的解除和终止

1．合同期满，合同自动解除，甲方不再通知。

2．乙方不得中途擅自终止合同，如确须终止合同，乙方应提前两个月以书面形式通知甲方，否则，乙方向甲方支付违约金伍万元。

3．在本合同期满终止或合同解除时，乙方必须将甲方提供的设施、设备和工具完好地移交学校，如有破坏或丢失须按照原价进行赔偿。乙方自备的设备及用具，须于合同终止后三日内自行清理出校，否则视为乙方自行放弃，甲方有权自行处置，乙方不得有任何异议或主张任何权利。如不按期清理离校，每迟延一日，乙方应向甲方支付违约金壹万圆人民币。

第十二条风险责任管理

1．合同期满时，若乙方无出现违约，甲方配置的有关设施、设备、用具等若无损坏或丢失等情况，且乙方能认真履行各项承诺，则在同等条件下，乙方优先续签合同。

2．由于学校发展、拆迁等整体发展需要，及其它不可抗拒因素需终止合同的情况，乙方自愿无条件服从并交回使用的房屋和物资，不得有任何异议或向甲方主张任何权利，甲方有权单方面终止合同并不承担任何赔偿责任。

第十三条 不可抗力事件处理

1.如果双方任何一方由于受诸如战争、严重火灾、洪水、台风、地震等不可抗力的事故，致使影响合同履行时，履行合同的期限应予以延长，延长的期限应相当于事故所影响的时间。不可抗力事故系指买卖双方在缔结合同时所不能预见的，并且它的发生及其后果是无法避免和无法克服的事故。

2．甲乙双方的任何一方由于不可抗力的原因不能履行合同时，应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，在取得有关部门证明以后，允许延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免予承担违约责任。

第十四条 合同纠纷调处

1．按本合同规定应该偿付的违约金、赔偿金等各种经济损失，应当在明确责任后 10 天内，按银行规定的结算办法付清，否则按逾期付款处理。

2．本合同如发生纠纷，当事人双方应当及时协商解决，协商不成时，任何一方均可请本项目政府采购监督管理部门调解，调解不成，按以下第（②）项方式处理：①根据《中华人民共和国仲裁法》的规定向<u>**周口仲裁委员会**</u>申请仲裁。②向合同签订地有级别管辖权的人民法院起诉。

扫描全能王 创建

3．甲、乙双方均有权利向本项目具有监管职能的政府采购监督管理部门举报反映对方在合同履约中的违法违纪行为。

第十五条 其他

1．与本合同相关的招投标文件及甲方的规章制度和措施均为本合同的重要组成部分，具有同等的法律约束力。

2.本合同自各方的法定代表人或其授权代理人在本合同上签字并加盖公章之日起生效。

3．本合同一式5份，甲方4份，乙方1份，用于履行相关手续。

采购人（甲方）：　　（公章）

地址：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

供货人（乙方）：　　（公章）

地址：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：