

防城港职业技术学院物业服务合同

项目名称:防城港职业技术学院物业服务

项目编号:FCZC2025-C3-990019-QZSZ

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方): 防城港职业技术学院

受托方(以下简称乙方): 桂林时代物业服务有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、物业管理条例实施细则等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策,在平等、自愿、协商一致的基础上,就甲方委托乙方对 防城港职业技术学院 实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第二条 物业基本情况

(一)项目地点: 防城港职业技术学院

(二)服务场所规模: 学校占地总面积约21万平方米,建筑总面积 15.2万平方米,包括行政楼1栋、体育馆1栋、教学楼4栋,实训楼1栋、学生活动中心1栋、图书馆1栋、宿舍9栋、食堂1栋;室外硬化区域面积约12.6万平方米;绿地面积约5万平方米,大小树木目前约3400棵。

(三)服务内容: 提供校园治安、交通、消防、综合治理等安全秩序维护管理服务、校园环境保洁、绿化养护、宿舍管理、教室管理等服务以及在教学、科研及师生生活等方面为学校提供并完成物业管理服务。

第三条 人员岗位配置要求

物业服务总人数不低于69人,其中:

- 1.组织管理人员2人;
- 2.专职保安17人,需持保安证;
- 3.视频监控兼消防人员6人,需持保安证及需持有消防设施操作员证或建(构)筑物消防员证;
- 4.校园环境卫生、绿化服务人员26人;
- 5.宿舍管理人员18人。

第四条 服务期限

本合同物业管理服务期限为 12 个月,自 2025 年 5 月 1 日起至 2026 年 4 月 30 日止。

第五条 物业管理服务费用

本合同物业管理费总价为人民币2290000元整(¥贰佰贰拾玖万元整)。该合同价包含提供服务所需的人工成本,其中包含但不限于人员工资、工资附加及社会保险、人身意外保险费、管理费用、配置费用、员工餐费补贴、项目管理费、员工工作服费用、节日福利费、低值易耗品、加班费、培训费、专用工具、用品材料费、税费等所有费用。

支付方式：对公转账

开户名：桂林时代物业服务有限公司

开户行：广西临桂农村商业银行城中支行

帐号：369312010100141469

付款方式：本合同无预付款，物业费用按月付款，乙方在完成当月工作并经甲方考核后支付，按规定需要扣费的，在物业管理费中直接扣除后再支付。乙方应于次月 10 号前开具相应发票，并经甲方审核确认后在 15 个工作日内支付。若乙方未按时提供发票或提供的发票不符合约定的，甲方将有权延顺支付时间，并且不承担逾期付款的责任及其他违约责任。

第六条 双方权利义务

甲方权利义务

（一）代表和维护产权人、使用人的合法权益；

（二）审定乙方拟定的物业管理制度，并为乙方开展管理服务工作提供协助；

（三）检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况，如发现服务不符合标准之处，应责令乙方服务人员随时进行整改。若多次不整改或整改不符合要求，可以书面通知乙方调整更换服务人员，通知整改两次以上，情况未解决，乙方怠于整改的，甲方可单方提出终止合同；

（四）审定乙方提出的物业管理服务工作计划、年度管理计划，对不合理的工作计划甲方有权提出调整意见；

（五）协助乙方做好物业区域内的物业管理工作；

（六）按时依合同约定向乙方支付物业管理服务费用；

（七）对于甲方临时工作安排，如属于合同约定服务范围内，乙方应积极予以配合。

乙方权利义务

（一）根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内实施物业管理，组织实施经甲方审定通过后的物业管理活动和制度；

（二）对物业使用人违反物业管理制度的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、提请甲方处理等措施；

（三）向物业使用人告知物业的使用有关规定，并有权要求甲方及物业使用人配合乙方的管理服务行为；

（四）未经甲方书面同意，乙方不得将本物业的管理责任转让给第三方，不允许乙方分包或转包甲方委托的管理事宜；

（五）对所聘用人员严格审核，保证聘用人员无违法犯罪记录并进行严格体检，有上岗资格证；

（六）保证各类管理人员按岗位统一着装，佩带工作牌号，言行规范，文明礼貌，有良好的仪容仪表，公众形象；

(七) 建立资料的收集、分类整理、归档管理制度。在日常管理中要建立交接班、项目故障与维修、保养等登记制度；

(八) 应负责除属于专业公司承包维修和养护范围之外的设施、设备的日常运行、维护和保养工作。乙方要按照甲方与专业公司签订的质保协议和设施设备的各项要求，制定日常使用运行和维修保养制度，配备熟练、专职、有上岗证及资格证专业技术人员，负责日常运行、维护、管理，定人、定时开、关设备，及时发现设备使用过程中的隐患并通知和监督专业公司进行维修、保养工作；

(九) 乙方的员工在工作期间发生的安全责任由乙方承担；

(十) 乙方应采取合理的节能化措施，降低大楼能耗；

(十一) 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需要在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意后报有关部门批准方可实施；

第六条 奖惩办法

根据合同约定，因乙方不定期考核不达标、严重违约、受到有效投诉多、达不到所承诺的管理目标或重大管理失误，操作失当，造成甲方损失，甲方有权解除物业管理合同，并由乙方赔偿甲方的损失，甲方保留追究损失的权利，乙方由此造成的损失由乙方自行承担。若乙方严重违约、或受到有效投诉超过 3 宗、或因重大管理失误造成甲方损失超过人民币壹万元（¥10,000.00）的，甲方有权解除合同，并要求乙方承担违约责任及赔偿经济损失。合同终止或解除时，乙方应积极配合甲方做好交接工作。

第七条 其他约定

(一) 乙方只负责物业管理区域范围设施的日常巡查及维护，如发生维修费用，由甲方另行支付。

(二) 乙方应严格执行国家、自治区、防城港市有关物业管理法律法规和物业管理服务合同，对上述物业实施科学、专业化统一管理。

(三) 乙方在服务中自行考虑日常服务所需的一切物品。

(四) 乙方根据有关法律、法规政策和本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理活动。

(五) 乙方遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理服务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务收费标准，并提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

(六) 乙方接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导。

(七) 乙方对公用设施不得擅自占用和改变使用功能。

(八) 乙方建立相关物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

(九) 有重要活动时，乙方在合同约定服务范围内派员义务支持，不计费用。

(十) 物业用办公设备乙方自行负责。

(十一) 因乙方人员本身原因造成财产的直接损失，由成交供应商（指代不明）全额赔付。

(十二) 乙方在签约前，可自行前往踏勘现场，有关费用自理，踏勘期间发生的意外自负。

（十三）由于本协议标的为购买物业服务性质，甲方与乙方派驻人员不形成劳动关系，因此，乙方派驻人员选派安排、工作时间、人员管理等由乙方自主安排；

（十四）协议期间乙方人员发生疾病、受伤（含工作时段内受伤或其他时段受伤）、交通事故和其他意外，由乙方负责，与甲方无关；

（十五）协议期间乙方人员工资、福利费、社会保险、意外保险费、服装费、税金等费用由乙方负责。

第八条 违约责任

（一）因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，乙方有权提前解除合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

（二）乙方未能按合同约定提供服务、或者未能达到服务质量标准的，或者以工资、成本上升等借口不履行本协议的，则视乙方违约，乙方要赔偿甲方所造成的经济损失；甲方有权要求乙方限期整改，乙方逾期未整改、或者存在其他严重违约情形的，甲方有权解除合同，乙方的行为给甲方造成经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

（三）任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付一个月的服务费作为违约金；因解除合同造成的经济损失超过违约金的，对超出部分还应给予赔偿。

（四）为维护公众、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水淹、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况时，因乙方采取紧急避险措施而造成甲方财产损失的，乙方应当在事故发生后 3 日内向甲方报告并提供相关证明材料，经甲方核实符合法律规定紧急避险条件的，乙方可不承担赔偿责任。

（五）按合同约定或双方提前解除合同或合同期满时，乙方应将管理的全部技术资料及档案自合同解除之日起 15 日内移交给甲方，不得拖延。如因乙方责任导致档案资料不能及时顺利移交，给甲方造成损失的，乙方应给予甲方赔偿。

（六）本合同违约责任、赔偿损失除合同明确约定外，还包括但不限于守约方因维权而支出的诉讼仲裁费、保全费、差旅费、律师费合理调查费、诉讼财产保全责任保险费等。前述律师费可以仅凭《委托代理合同》并结合《广西壮族自治区律师服务收费管理实施办法》所确定的标准向违约方主张。

第九条 附则

（一）双方约定自本合同生效之日起 30 日内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

（二）本合同包括：

1. 本合同条款；
2. 乙方的《响应文件》及其物业管理质量标准及服务承诺、各项管理制度、节能措施；
3. 采购文件和成交通知书；
4. 物业管理服务质量承诺。

（三）本合同一式 8 份，甲乙双方各执 4 份，具有同等法律效力。

（四）经双方协商同意，可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具

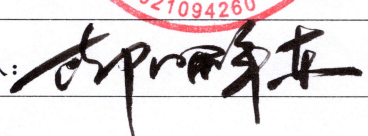
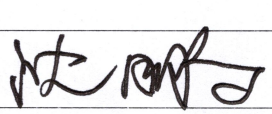
有同等效力。

(五) 本合同在履行中, 如甲乙双方发生争议, 应协商解决, 协商不成时, 通过物业项目所在地人民法院诉讼解决。

(六) 合同生效: 本合同自双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章后生效。

(七) 合同内的所载明的地址和工商注册地址、联系人及电子通信终端均为双方工作联系往来、法律文书及争议解决时人民法院的法律文书送达地址, 双方工作联系往来文书、法律文书向任何一方当事人于本协议中约定的电子通信终端、送达地址或工商登记公示地址、联系人送达的, 电子文件发出即视为有效送达, 书面文件发出后第三日视为有效送达。任何一方变更预留送达地址的, 应提前 3 日书面通知对方。

(以下无正文)

甲方(章)  2022年4月30日	乙方(章) 桂林时代物业服务有限公司  2022年4月30日
单位地址: 防城港市江山半岛科教园区(防东公路南侧)	单位地址: 临桂区临桂镇金水路3号天下桂林商业文化步行街B5-1-401
法定代表人: 	法定代表人:
委托代理人:	委托代理人: 
电话: 0770-2076108	电话: 0773-5598389/18977399008/13807736874
传真:	传真:
电子邮箱:	电子邮箱:
开户银行: 建行防城港东兴大道支行	开户银行: 广西临桂农村商业银行城中支行
账号: 45001659587050702958	账号: 369312010100141469
纳税人识别号或统一社会信用代码: 124506005667957899	纳税人识别号或统一社会信用代码: 91450322561568560H
邮政编码: 538001	邮政编码: 541199



6月21日