

延津县初级中学物业管理合同

甲方：延津县初级中学

乙方：河南浩润物业管理有限公司

采购编号：延交财磋商采购【2024】030号、延津磋商采购-2024-34

项目名称：延津县初级中学物业管理服务项目

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

一、本合同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，乙方委派项目经理为驻甲方项目管理的负责人，非特殊情况合同期内不得更换项目管理负责人。甲方相应的服务传达给乙方，乙方应当组织人员完成甲方的服务。

2. 服务对象：由乙方负责为甲方提供物业管理等相关服务(具体见采购文件)

3. 业主名称：延津县初级中学

地理位置： 河南省新乡市延津县教育园区中路2号

4. 乙方服务期限：服务期限 两年，从 2024年9月1日 至 2026年8月31日。

5. 合同价格：1730000元， 大写：壹佰柒拾叁万元。本项目月支付：72084元， 大写：柒万贰仟零捌拾肆元。

6. 付款条件及方式：具体以采购文件上规定的支付方式为准。

二、乙方对甲方负责提供物业管理服务：详见采购文件技术部分确定的服务范围和内容。

三、甲方的权利与义务

1. 合同期内，甲方有权对乙方进行考核。如需要增加人员，可签订补充合同。

2. 甲方有权对乙方及其工作人员按相关管理制度进行管理，对不符合岗位管理要求、不严格履行岗位职责或不服从甲方管理的工作人员，甲方有权要求乙方予以更换。若出现岗位空缺的，甲方有权扣除相关岗位的物业服务费。

3. 甲方对不称职的乙方项目负责人及技术人员有权要求更换。乙方未按甲方要求更换，甲方当月扣除乙方部分服务费用，下月仍不能达到甲方要求的，停止支付物业费。

4. 协调组织乙方服务项目的交接工作，审核并备案乙方的经营资质及关键岗位人员资质。

5. 甲方对乙方物业管理服务工作进行监督检查，并有权提出合理的整改意见。

6. 甲方对乙方的综合评定结果应及时通知乙方，并对有关需要改进的事项进行二次监督，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，整改费用从当月乙方物业管理费用中扣除。

7. 对乙方在服务项目管理过程中所发生的重大事项享有知情权。

8. 甲方免费提供工作使用水、电，工作间。

9. 对乙方提出的关于工作的合理化建议予以考虑。

10. 甲方应当按照合同约定按时支付乙方物业管理服务费，甲方不承担乙方及其工作人员的任何其他费用。

四、乙方的权利与义务

1. 根据法律法规的有关规定和本合同的约定，制定物业管理办法及实施方案，自主开展各项物业管理服务活动。
2. 负责做好服务区域内用水、用电等设施设备巡查和报修工作，保证用水用电等设施设备的安全工作，做到节水节电。
3. 乙方在合同期间必须保证承包范围内原有的设施完好无损，因乙方管理不当造成丢失或损坏的，除恢复原状外，应按照设施价值的两倍进行赔偿。
4. 乙方发现重大的公共安全隐患及设备出现故障时，应当及时通知甲方，同时立即采取合理有效的处理措施，因乙方怠于通知或未采取有效措施造成损失的，由乙方承担责任。
5. 乙方必须服从甲方工作大局，做好与甲方各职能部门的协调和配合工作。接受甲方考核和物业管理行政主管部门的监督，不断完善管理服务，如因乙方管理失误造成甲方经济损失的，乙方负责赔偿。
6. 乙方以所响应文件并经甲方确认的技术标准作为管理服务标准，必须每月按标书标准对月工作进行自评，如有不符合标书的情况，须及时整改。

7. 乙方提供物业服务所需的各类工具、用品等。如拖把，扫帚，玻璃刮，抹布及工作用车；垃圾篓，垃圾桶，痰盂；各种清洗剂，消毒剂，空气清新剂等材料。各类物业人员的劳保用品等全部由乙方提供。

8. 乙方安排项目负责人、技术人员应与响应文件承诺的一致。乙方承诺项目负责人及技术管理人员每周工作时间不高于国家法律法规规定时长。

9. 乙方负责其员工各类有效证件及手续的督办和审验，保证特殊工种必须持证上岗。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，统一着装，佩带工号牌，爱护甲方的各类设施设备及其它财产，如乙方工作人员损坏甲方设施设备及其它财产，由乙方负责赔偿。乙方负责其员工社会治安的管理，自行处理其员工的社会治安问题，并独立承担相应责任。

10. 承担乙方人员工资福利以及意外保险，由此发生的各种劳资纠纷由乙方承担责任。

11. 乙方承诺不向第三方提供甲方的相关资料，其工作人员行为不得损害甲方利益和形象。

12. 本合同到期或终止当日，乙方无条件向甲方移交物业管理档案资料和退 还属甲方所有的办公用房、仓库及其它各类设施物品、资料，并办理交接手续。乙方未按时履行交接手续或者移交手续未达到甲方要求的，甲方有权给予响应处罚。

五、移交

合同期限届满，乙方应当按照甲方的要求在期满后7日内向甲方或甲方指定的第三方予以移交并递交相关资料，移交时应保证甲方所提供的设施处于正常的使用状态，如有损坏或故意毁损，应当予以修缮或赔偿。

六、若乙方在承包期间，违反下列规定将被解除承包合同：

1. 未经甲方书面同意，乙方不得擅自向第三方转让其应履行的合同项下的义务，否则视为违约，甲方有权单方面解除合同。

2. 因乙方过错导致甲方有重大经济损失，或导致甲方名誉受到不良影响时，甲方有权单方面解除合同（造成甲方的经济损失由乙方承担）

七、合同纠纷。如发生合同纠纷，甲、乙双方协商解决；协商不成时，可提请政府相关部门调解、仲裁或在合同执行地法院起诉。

八、其他

1. 在管理过程中，因下列事由所致的损害，乙方不负赔偿责任：

1.1 天灾、地震等不可抗力事由所致的伤害；

1.2. 甲方自理的共用设施设备出现安全隐患等问题，乙方已书面建议，因甲方未受纳或未及时采取措施所致的伤害；

2. 合同中项目的遗漏或不足，甲乙双方经协商后以协议方式进行补充。其与合同具有同等效力。合同到期，乙方享受优先续约权。

3. 本合同经双方签字盖章生效。本合同一式肆份，甲乙双方各执两份。

甲方：



代表人：

李金明

乙方：



代表人：

赵保群

2024年8月28日