

衡水学院（2022-2023 年度）校园物业服务采购项目合同

甲方：衡水学院（以下简称甲方）

乙方：河北享家物业服务有限公司（以下简称乙方）

甲乙双方根据衡水市公共资源交易中心组织的政府采购招标编号:HSZFCG2022G31109 的衡水学院（2022-2023 年度）校园物业服务采购项目在 2022 年 12 月 8 日公开招标的结果及招投标文件的要求，经协商一致，签订本合同书：

一、服务标段、金额、服务范围、服务时间、服务标准和要求、服务内容与技术指标等

服务名称		总价	服务期限			
衡水学院（2022-2023 年度）校园物业服务采购项目		¥1590817.58 元	衡水学院本部校园物业服(2022 年 12 月 15 日-2023 年 6 月 30 日)和衡水学院滨湖新校区校园物业服务(2023 年 1 月 15 日-2023 年 6 月 30 日)。			
投标报价组成明细表						
序号	服务项目名称	分项单价 (人民币)	单价单位 (须分工种报)	人数 (须分工种报)	服务期限	分项小计 (元) (人民币)
1	衡水学院本部 经理	3000	元/人、月	1	衡水学院本部校 园物业服(2022 年 12 月 15 日- 2023 年 6 月 30 日)	19500
2	衡水学院本部 保洁员	2000	元/人、月	37		481000
3	衡水学院本部 锅炉工	2000	元/人、月	4		52000
4	衡水学院本部 校医	2000	元/人、月	8		104000
5	衡水学院本部 水工	2000	元/人、月	2		26000
6	衡水学院本部 电工	2000	元/人、月	2		26000

7	衡水学院本部 泥瓦工	2100	元/人、月	2		27300
8	衡水学院本部 绿化	2000	元/人、月	6		78000
9	本部西校区 保洁员	2000	元/人、月	21		273000
10	本部及西校区 人员保险	60	元/人、月	83		32370
11	本部、西校区办 公及办公设备费	500	元/月			3250
12	滨湖校区保洁员	2000	元/人、月	23	衡水学院滨湖新 校区校园物业服 务(2023年1月 15日-2023年6 月30日)。	253000
13	滨湖校区经理	3000	元/人、月	1		16500
14	滨湖校区 人员保险	60	元/人、月	24		7920
15	滨湖校区办公及 办公设备费	500	元/月			2750
16	衡水学院项目 管理费				衡水学院本部校 园物业服(2022 年12月15日- 2023年6月30 日)和衡水学院 滨湖新校区校园 物业服务(2023 年1月15日- 2023年6月30 日)。	98181.30
17	衡水学院项目 税费					90046.28
投标报价总计		¥: <u>1590817.58 元</u> 大写(人民币): 壹佰伍拾玖万零捌佰壹拾柒元伍角捌分				
合同总金额: ¥1590817.58 元 (大写人民币: 壹佰伍拾玖万零捌佰壹拾柒元伍角捌分)						

本合同金额包括完成本项目工作所需的全部费用, 含项目服务所需人员工资、社保、保险、管理费及日常保洁工具、保洁各种清洁剂、必要设备、材料、工器具及机械使用、清扫车辆租赁费、服装、胸卡、通讯器材、办公设备、巡检器材、

保险、专家论证及评审、验收、利润、税金、政策性文件规定及合同所包含的所有风险、责任等全部费用在内。

1、服务范围：乙方提供衡水学院 2022-2023 年度校园物业管理服务，服务范围包括衡水学院校本部及衡水学院滨湖校区室内外保洁、校园垃圾校内清运和寒暑假外运、绿化带及公园景观区域树叶的收集、卫生间除臭、宣传牌、公示栏及垃圾箱的保洁、特岗(含医务服务、锅炉运行、水电管理、开水房管理和校园绿化等服务项目)和学校临时性紧急任务和重大绿化任务。物业服务范围具体内容见招标文件及投标文件——项目概况（详见招标文件要求及投标文件响应）。

2、服务时间：衡水学院本部校园物业服务(2022 年 12 月 15 日-2023 年 6 月 30 日)和衡水学院滨湖新校区校园物业服务(2023 年 1 月 15 日-2023 年 6 月 30 日)。

3、服务标准和要求：物业服务标准和要求按照招标文件要求及《衡水学院物业服务标准和要求》有关内容执行。

4、服务内容与技术指标：乙方提供服务的内容与技术指标应符合投标文件服务方案中物业综合管理与服务方案、人员培训方案，室内外保洁、绿化养护服务、节能巡视管理、学校医务人员、锅炉房运行、设备管护、小型维修技术服务等工作方案，安全管理工作服务方案，应急处置预案（含疫情防控措施）等的具体规定。乙方应按照投标文件中服务承诺及质量保证、管理制度履行义务、提供服务。（详见招标文件要求及投标文件响应）

5、人员配置情况具体要求：人员配备情况及人员配备要求应与招标文件及投标文件中人员配备情况、人员配备要求一致，主要管理人员应具有较高的政治思想素质和组织管理能力，项目经理应有大专以上学历水平且具备全国物业管理从业人员岗位资格证书；一般管理人员应经过物业管理专门培训，责任心强，服务态度好，服务意识强，文明规范，工作经验丰富；其他人员应经过岗前培训；特殊工种应持证上岗（电工需有进网电工证）。所有人员须相对稳定，乙方更换物业管理负责人，必须事先征得甲方同意。（详见招标文件要求及投标文件响应）

二、付款及结算

1、合同价款的支付及付款方式：（衡水学院每月支付的合同价款=衡水学院校园物业费用总价（1590817.58 元）/服务月数）减去当月考核扣罚物业管理服务费（如滨湖新校区因建设进度及搬迁工作进展，物业不能按时间入场，甲方有权要求对开始服务时间进行调整，则双方商定开始服务时间及支付变更事宜后，根据实际服务期限按照投标单价据实结算）。扣罚物业服务费标准按《衡水学院物业管理服务质量考核办法》执行。

2、如乙方对服务缺陷不予更正，甲方有权另请其他单位更正，所发生的费用在物业服务费中扣除。

3、甲方以每月支付物业服务费的形式，在次月 10 日前乙方向甲方提出本月服务费用的支付申请及相关材料，甲方根据本月监督考核情况从当月服务费用中扣减相应金额后，按照甲方学校财务制度向乙方支付上一个月的物业服务费用，甲方凭乙方发票付款汇入乙方开户银行。乙方应出具等额合法票据并负担全部税费。

4、甲方支付此项费用外不再承担其它任何费用（包括个人），乙方服务人员的薪金、福利、保险、伤残医疗、休假日补贴等由乙方付给，与甲方无关。

5、确因甲方工作需要，乙方应无条件完成甲方重大绿化任务和学校紧急临时性工作，如安排服务人员（内部）临时加班等，所需费用由甲乙双方协商承担。

6、乙方人员在岗人数应符合招标文件、投标文件及本合同约定，在合同履行过程中，乙方应将各岗位的人员配备情况报甲方，甲方将进行检查，如果发现各岗位的人员配备数量没有达到约定的人数，甲方将根据实际人数和乙方投标文件中所报相应岗位工资标准对应付给乙方的物业服务费进行核减扣除。如因疫情或其他不可抗力因素，导致学生无法返校和延迟开学，甲方有权要求乙方调整物业人员配备人数，乙方根据甲方的要求调整物业人员上岗配置，并按实际上岗人数支付物业费。

7、物业服务费的结算和支付应符合衡水市财政局的有关规定，在结算和支付过程中，如发生变化，乙方应积极配合甲方的工作，共同完成合同物业服务费的结算和支付。

三、服务质量考核

1、服务质量考核标准按照《衡水学院物业管理服务质量考评标准及评分细则》、《衡水学院物业管理服务质量考核办法》有关内容进行。

2、乙方使用的设备、工具及耗材用品质量必须符合国家有关部门的质量标准，有明确的生产厂家和品牌。

3、有关服务工种的人员，必须按国家规定具备相关工种上岗证和“健康证”条件，无心理精神卫生疾患，无参加邪教活动的经历，并符合国家相关部门的要求。

4、当对乙方物业的有效投诉（特别是服务质量问题）乙方未予以及时正确处理达三次以上的，甲方有权提出警告，并视具体情况可在当月服务费中扣除适当（最高不超出 10%）的费用。

5、验收要求：甲方根据招标文件、投标文件和合同及国家相关规定组织验收。

四、甲乙双方的权利与义务

（一）甲方权利、义务

1、甲方负责对乙方的工作实施检查、考核和管理，每月进行一次考核评定，

并经常与乙方商量，解决有关问题。如乙方派出的管理、服务人员的服务质量和工作表现不能满足甲方的标准，甲方可通知乙方对其考核或提出更换人员。如因乙方不能按约定完成管理服务目标或管理不善造成甲方经济损失，甲方有权终止合同并要求乙方赔偿。

2、协助乙方制定《物业管理制度》，乙方对违反物业管理法规和《物业管理制度》的责任人和责任单位进行处理，乙方在进行处理之前须书面告知甲方，如责任者属甲方管理范围，甲方根据乙方考核通知，负责对违规部门或个人进行教育、扣款等处理。对第三方可责令停工、责令赔偿经济损失等。

3、负责免费向乙方提供物业管理工作所必需的资料。

4、在条件允许的情况下可应乙方要求提供房间用于办公和存放工具及用品。

5、协助乙方做好有关项目管理的宣传教育。

6、根据考核情况按时支付合同约定的物业服务费款。乙方月度考核连续两次为“不达标”或考核结果低于80分，甲方有权单方面提出终止合同，并且不承担任何违约责任。

7、审议乙方服务项目的年度计划、工作安排，审查甲方委托乙方与设备维护方签订的合同，并监督合同的正确履行。

8、甲方已按合同规定按月如期支付给乙方物业费用，但乙方未对物业服务人员按期发放工资并造成甲方物业服务项目无法正常履行且造成不良影响的，甲方有权终止合同停止支付剩余物业服务费用；甲方有权安排第三方同等资质的物业服务公司接管剩余服务项目，由此造成费用增加的部分由乙方承担且甲方可以在物业服务费中扣除。

9、当乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权扣取乙方物业服务费，扣除金额由甲方视乙方违约行为的严重程度予以决定。

10、法律、法规规定由甲方承担的其他责任。

（二）乙方权利、义务：

1、乙方根据甲方的委托，对项目实施综合管理，确保实现管理目标，并承担相应责任，接受甲方检查、考核和管理。及时与甲方沟通，接受甲方的绩效考核。乙方应确保按照合同约定、招标文件要求及按照投标文件承诺的标准及要求高质量完成合同约定全部服务内容，并达到甲方的标准要求完成当月工作任务。

2、乙方根据有关法律、法规，结合甲方的需求以及实际情况，负责汇编制订相应的《物业管理制度》，制定乙方工作岗位的工作规范和考核办法。制定的各项规章制度和工作规范送甲方备案，并向甲方提供依据工作规程制定的考核标准。

3、负责编制管理项目的年度工作计划，经甲方批准后，由乙方组织实施。

4、未经甲方同意，乙方对所管理的甲方公用设施不得擅自占用和改变其使用

功能。

5、乙方须本着高效、精干的原则设置项目管理机构和人员，统一着装，挂牌服务，文明操作，爱护公共财产。因管理不当、违规操作发生设备损坏、被盗等安全事故对甲方造成一定损失的，乙方需承担相应的赔偿责任。

6、乙方必须严格遵守甲方有关规章制度，负责对员工进行岗前培训和经常性的职业道德、业务技能培训教育，尤其要加强安全、消防、保密教育。

7、乙方对员工应加强岗位责任考核，及时调整不适应工作需求的物业管理人員及其員工。如甲方认为該員工不能胜任本职工作的，乙方必須調整。

8、乙方为履行本合同派出的管理人员、员工与乙方存在劳动关系，乙方应执行国家有关规定依法用工，独立承担用工主体责任，乙方派出的管理人员、员工发生的疾病、伤残、死亡等事件、工伤事故、劳务纠纷均由乙方负责处理并承担相应的责任，与甲方没有关系，甲方不承担任何相关责任。

9、乙方应接受甲方对物业工作人员的考核，工资发放采用基本工资和绩效工资相结合的方式，基本工资占70%，绩效工资占30%。基本工资由乙方物业直接发放，绩效工资经甲方考核后由乙方物业公司根据考核结果核算发放。

10、乙方应按时足额向雇员支付劳务工资，并不低于当地最低工资标准。因乙方拖欠其雇员工资而造成群体性示威、游行等一切责任，应由乙方承担。对甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方的损失。

11、乙方工作时间根据甲方作息时间确定，以保障甲方各项工作的正常运行。乙方提供项目服务期间应严格遵守甲方疫情防控要求，做好疫情防控措施。

12、无论工作日，还是双休日、法定假日及寒暑假，乙方应按投标文件约定人数配备工作人员，不准私自压减工作人员数量，因教学及办公设施假期封闭产生的富余人员，具体工作内容应和甲方协商安排相应工作。如甲方要求缩减工作人员，或者乙方提出寒、暑假压减工作人员的请求，甲方同意后，按实际用工数量支付当月物业管理服务费。

13、乙方应按要求配备投标文件中承诺的大、中型道路清扫车辆，乙方案针对本项目，提供2辆长期驻留衡水学院校本部或衡水学院滨湖新校区的中、大型清扫车（清扫车为清扫、吸污、洒水一体式），以及为完成本项目所需的其它清理设备。每年11月份至次年1月份根据树木落叶情况增加清扫次数；遇到学校重大活动，要求做到随时待命，完成清扫任务。

14、乙方必须提供7×24小时服务热线，在服务期限内，接到用户电话通知后，10分钟响应，如有需要应在4小时内赶到现场上门服务，24小时内解决问题。

15、为保持甲方的安全稳定，乙方在承接物业服务业务时，应做好与原物业管理企业的交接工作。

16、建立物业管理档案并负责及时记载有关变更情况，在管理期满时，应移交物业管理权，撤出本物业，做好与下一个承接物业服务企业的交接和善后工作，移交管理用房和物业管理期间的全部档案资料（包括甲方提供的资料）。乙方不得无故拖延交接事项，如无故拖延造成所有损失由乙方全额承担。

五、违约责任

（一）乙方的责任

1、乙方未按合同规定的质量要求提供服务，甲方有权终止合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不予补偿。造成甲方直接和间接损失时，甲方有权要求乙方赔偿，可从合同价款中直接扣除，不足部分向乙方追索。

2、乙方不得分包和转让合同项目。

3、乙方在从事物业管理工作中应当做到文明工作、安全生产，采取必要的安全防范措施，合同期内若发生安全事故由乙方承担，与甲方无关。

4、如在乙方管理期间，甲方委托乙方的项目管理工作受到省、市、区各级相关部门的通报批评和处罚，或在有关部门组织的专项检查或年检中，因乙方原因每发生一次不合格，甲方即扣除合同价款人民币 1000 元。如发生处罚款项由乙方负责承担。

5、由于乙方管理不善或重大失误，造成甲方或第三方财产损失或人身伤害的，乙方应承担全部责任（为此所需的保险由乙方自行承担），同时甲方有权扣当月物业服务费用，并有权终止合同。

（二）甲方责任

1、乙方按合同履约，甲方按期支付合同价款。

2、若由于甲方无正当理由致使合同签订后乙方不能按时进场，则乙方有权向甲方主张由此造成的直接损失。

3、如合同签订后，甲方无正当理由单方面拒绝履行合同，则乙方有权向甲方主张由此给乙方造成的直接损失。

六、不可抗力

1、本条所述的“不可抗力”系指双方或任何一方不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，不包括乙方的违约或过失。

2、如果乙方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或终止合同的责任，乙方未履行合同义务部分的相应费用应从合同价款中予以扣除。

3、在不可抗力事件发生后，乙方应在 7 日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知甲方，并出具事件发生地政府有权部门的证明。除甲方书面另行要求外，乙方应尽实际可能继续履行合同义务，以及寻求采取合理的方案履行不受不可抗

力影响的其他事项。如果不可抗力事件影响时间持续 30 天以上时，甲方和乙方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

七、争议的解决

在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争端，甲方、乙方应通过友好协商的办法进行解决；如协商解决不成，应提交甲方所在地法院诉讼解决。

八、合同的终止或解除

1、如果甲方认为乙方在本物业管理中未能履行服务承诺和合同规定的义务，则甲方有权在委托期内决定乙方对本项目的取舍。

2、在合同有效期内一方不得擅自变更或中止此项合同，如未经对方同意，擅自变更或中止此项的一方要负违约责任。此项合同需终止或续签，应在合同期内提前 30 天通知对方。

3、出现下列情形之一的，在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可向乙方发出终止部分或全部合同的书面通知：

（1）如果乙方未能按合同规定的期限内提供服务；

（2）乙方在收到甲方发出的违约通知后 10 天内，或经甲方书面认可延长的时间内未能纠正其过失；

（3）如果乙方未能履行合同规定的其他义务。

（4）乙方擅自将本合同的相关权利和义务转让给第三方，甲方有权单方面解除合同，乙方须赔偿由此给甲方造成的一切损失。

4、如甲方未能按时付款，经乙方催告后，甲方在催告期内仍未付款的，乙方可单方面终止合同，并向甲方提出索赔。

5、甲方每月对乙方进行考核，考核标准按招标文件技术标准及本合同执行；月考核结果作为年度考核依据，服务期满，如乙方提供的服务经甲方综合考核不合格，甲方有权解除合同，重新采购服务。由此给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方承担赔偿责任。

6、根据服务期限内衡水学院滨湖新校区搬迁工作进展情况，如滨湖新校区物业服务需要进行调整，甲方有权要求调整服务开始时间。如本合同约定服务期限内衡水学院滨湖新校区搬迁工作未完成，则滨湖校区物业服务终止，甲方有权单方面终止本合同中滨湖校区物业服务部分且不承担任何责任。

九、破产终止合同

如果乙方破产或无清偿能力，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

十、合同生效：本合同由甲乙双方签字盖章后生效。

十一、组成本合同的文件包括下列不可分割部分：

- ① 中标通知书；
- ② 乙方的投标文件；
- ③ 乙方在招投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等；
- ④ 招标文件及其附件；
- ⑤ 合同附件；
- ⑥ 甲乙双方商定的其他必要文件。

上述合同文件与本合同具有同等法律效力，文件内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

十二、其它事项

对于本合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，补充协议为本合同附件，与本合同具有同等的法律效力。

十三、合同份数及备案

本合同一式肆份，中文书写。甲方执叁份，乙方执壹份，具有同等法律效力。

甲方：衡水学院

乙方：河北享家物业服务有限公司

(盖章)

(盖章)

法定（授权）代表人：

法定（授权）代表人：

地址：衡水市桃城区和平西路 1088 号

地址：河北省衡水市桃城区宝云大街隆

兴路丽景福苑 30 号楼 7 号门店

开户银行：建设银行衡水人民支行

开户行：中国建设银行股份有限公司衡水住房城建支行

账号：1300 1715 2080 5000 1849

账 号：1305 0171 2208 0000 0676

电话：0318-6662367

电话：0318-2689355

合同签订地点：河北省衡水市和平西路 1088 号衡水学院

合同签订日期：2023 年 1 月 3 日