

物业管理委托合同书

项目名称：延津县第一高级中学物业管理服务项目

委托方（甲方）：延津县第一高级中学

承包方（乙方）：延津县至诚物业管理有限公司

签订地点：延津县第一高级中学

签订时间：2024年08月05日



延津县第一高级中学物业管理服务项目

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业管理条例》等规定，签订本合同，以便共同遵守。

依据招标文件（含补充、修改文件）和乙方的投标文件（含澄清、补充文件），乙方向甲方提供物业管理服务。

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，乙方委派投标文件明确的项目经理人（包括项目主管）为驻甲方项目管理的负责人，未经甲方同意，合同期内不得更换项目管理负责人。甲方相应的服务要求通过所属的后勤管理处传达给乙方，乙方应当组织人员完成甲方的服务。

2、服务内容：学校物业管理服务，包括寝室管理、校园保洁等服务。

3、业主名称：延津县第一高级中学；

4、乙方服务期限：合同签订后三年。

5、合同价格：1370000元/年，大写：壹佰叁拾柒万元/年。

付款方式：经业主考核内容合格且没有重大责任事故发生，每两个月月末按照年度合同额比例支付。若服务期内中标人出现重大事故，招标人有权终止合同，服务合同期满结清服务费用。

二、乙方对甲方负责提供下列物业管理服务详见招标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、甲方为乙方提供值班所需要场地和综合办公用房。乙方使用甲方的房屋资产应严格按照甲方的相关规定使用，不得出租或挪做它用。

2、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。

3、甲方对乙方的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。

4、甲方有权对乙方不能认真履行响应文件中有关承诺、违反合同有关规定的行为以及达不到质量标准的事项进行相应经济处罚。

5、在提供物业服务过程中所消耗的水电由甲方承担。

6、甲方应当按照合同约定按时支付乙方各项费用。

7、甲方不得行政干涉乙方在法律法规规定和本合同约定范围内的经营管理业务，并应对乙方开展本合同约定的各项服务给予支持和配合。

8、除物业管理费外，甲方不承担乙方及其工作人员的任何其他费用。

五、乙方的权利与义务

乙方应按月足额向乙方工作人员支付工资，每年度累计延期支付四个月以上的甲方有权解除合同。

1、根据法律法规有关规定和本合同约定，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、根据法律法规的有关规定和本合同的约定向甲方收取物业服务费用。

3、乙方负责其员工各类有效证件及手续的督办和审验，严格履行响应文件中的各项承诺，按照招标文件要求保障水电、绿化及维修等项目有足额持证人员上岗作业；负责其员工社会治安管理，自行处理其员工社会治安等问题，并独立承担相应责任。

4、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，乙方负责如数赔偿。

5、乙方以所投标标书描述的技术标准作为管理服务标准，如有不符合标书的情况，须及时整改。

6、乙方应按照国家有关规定规范用工，承担人员工资福利以及各种保险（包括养老、工伤、医疗等）；甲方有权对乙方为工作人员购买社会保险等事项进行监督，有权追究乙方的违约责任；由于客观原因确实无法为工作人员购买社会保险的，在确保校园物业服务业务稳定和劳动者相应权益的情况下，由乙方与其工作人员就购买社会保险问题达成协议，由此发生的各种劳资纠纷由乙方承担一切责任。

7、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。

8、乙方提供物业服务所需的各类工具、用品及机械设备等。如拖把，扫帚，玻璃刮，抹布及工作用车；各类垃圾篓、垃圾桶；各种清洗剂，消毒剂，空气清新剂等。保洁及其他物业人员的劳保用品等全部由乙方提供。委托管理期间，甲方不负责添置保洁工具和清洁材料。

9、负责其员工的病、老、伤、残、亡或其它意外事件的处理，并独立承担相应的法律责任和经济责任。

10、乙方必须服从甲方工作大局，做好与甲方各职能部门和其他经营公司的协调和配合工作。

11、如属乙方工作不作为或者工作过失造成甲方校内发生火灾和其它安全事故所产生的损失，乙方应承担相应的赔偿责任。

12、本合同终止当日，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。

六、合同纠纷。如发生合同纠纷，甲、乙双方协商解决；协商不成时，向甲方所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

七、其它

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：天灾、地震等不可抗力事由所致的伤害；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，因甲方未采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。

3、 合同未尽事宜，须经双方协商做出补充规定，其与合同具有同等效力。

4、 下列文件属合同组成部分：招标文件，投标文件，磋商承诺。

5、 下列文件属合同的附件：补充规定，补充合同。

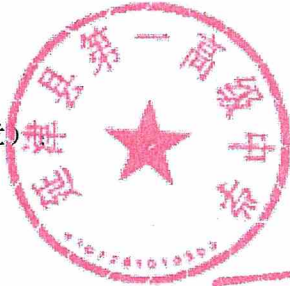
6、 本合同经双方签字盖章生效。

7、 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。

本合同一式 5 份，甲方 2 份，乙方 2 份，财政局备案1份。

八、签字盖章：

甲方（公章）



法定代表人或委托代理人（签字）



乙方（公章）：



法定代表人或委托代理人（签字）：

刘建勋