

中共许昌市委党校新校区 物业服务项目服务合同

甲方：中共许昌市委党校

乙方：许昌大正云锦酒店建设有限公司

根据项目编号为 ZFCG-G2025040 号的中共许昌市委党校新校区物业服务项目的招标结果，乙方为成交供应商。现经甲乙双方友好协商，就以下事项达成一致并签订本合同。

一、合同的组成

下列合同文件是构成本合同不可分割的部分：

1. 合同条款；
2. 采购文件、变更公告、澄清及乙方的响应文件等。

二、合同标的

（一）服务范围

为中共许昌市委党校新校区物业服务项目包括为中共许昌市委党校新校区提供房屋维护服务、公用设施设备维护服务、会议服务、保洁服务、餐饮服务、住宿服务等物业服务。

（二）服务内容（详见招标文件）

1. 基本服务

1.1 目标与责任

1.2 服务人员要求

1.3 档案管理

1.4 服务改进

1.5 应急保障预案

2. 房屋维护服务

3. 公用设施设备维护服务

4. 保洁服务

5. 会议服务

6. 住宿服务

7. 餐饮服务

（三）服务标准

乙方严格按照甲方的物业服务要求标准和乙方在投标文件中提交的物业服务工作方案开展工作，并接受甲方监督管理。

甲方 ZFCG-G2025040 号《中共许昌市委党校新校区物业服务项目招标文件》有关内容和乙方 ZFCG-G2025040 号《中共许昌市委党校新校区物业服务项目投标文件》中的有关内容及本合同均对双方具有法定约束力。

三、合同总金额为人民币大写：捌佰零陆万陆仟陆佰贰拾捌元捌角整（¥8066628.80 元）。

四、合同有效期

自 2025 年 07 月 20 日始至 2027 年 07 月 19 日止，服务期限为两年。

五、考核标准：

由甲方成立考核小组，按照采购合同的约定及《中共许昌市委党校后勤服务单位考核管理办法》对乙方履约情况进行考核。考核时，按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行

考核。每月出具考核表，列明各项标准考核情况及项目总体评价，由项目经理及管理方双方共同签署。

六、合同费用支付方式

1. 本合同采用物业服务包干制。合同总费用为 8066628.80 元整（大写：捌佰零陆万陆仟陆佰贰拾捌元捌角整）。月平均服务费用为 336109.53 元（大写：叁拾叁万陆仟壹佰零玖元伍角叁分整），按照甲方每月考核结果核算当月服务费用。

2. 支付方式：甲方按考核结果每季度末支付服务费给乙方。

3. 本合同费用已包含乙方人员工资、税费等费用，除本合同约定的由甲方另行承担的费用外，乙方不得要求甲方增加费用。

4. 甲方每月针对服务质量、服务态度等情况按照《中共许昌市委党校物业服务项目量化考核细则》进行量化考核，成绩 90 分以上（含 90 分）为合格，连续三个月考核成绩在 90 分以下的，报经许昌市政府采购监督管理部门同意后，甲方有权与乙方解除合同。

七、甲方的权利和义务

1. 甲方指派后勤科为具体管理部门，后勤科负责对乙方的物业服务工作进行日常监督管理。

2. 甲方检查发现物业服务工作达不到质量标准，以书面《中共许昌市委党校物业服务项目整改通知书》或口头方式通知乙方整改。对不积极整改和整改后仍达不到标准或经常性地存在物业服务质量问题的，甲方可视情节给予 100 元-2000 元处罚，并下达罚款通知单，甲方有权提出和要求乙方更换项目经理、带班长等管理人员。如情节严重，经甲乙双方代表调

查事因，追究违约责任，直至解除合同。

3. 甲方有义务为乙方免费提供水、电保障。

4. 甲方有义务为乙方提供物业服务办公用房、物料临时存放库房。

5. 发生下列情况，甲方有权无条件解除合同：

(1) 乙方拒不服从甲方主管部门管理。

(2) 因乙方原因给甲方造成重大名誉损害或经济损失。

(3) 甲方多次通知乙方进行整改，乙方仍未整改至符合物业服务标准的。

(4) 甲方发现乙方不具备物业服务资质或者未能按照招标文件、本合同等文件约定提供服务，经甲方要求，仍未能达标的。

6. 其它未尽事宜待乙方进驻服务后，进一步完善。

八、乙方的权利和义务

1. 乙方有权根据项目的工作特点，合理安排自己的工作，但应服从甲方的管理需求。

2. 乙方因服务需要有权建议甲方更换、增补服务范围内的公共卫生设施，乙方有维护公共设施完好和保持清洁的义务。

3. 乙方有督查公司工作人员符合下列条件的义务：身体健康、仪容端庄、品德良好、不违反甲方的管理规章制度。

4. 乙方有培训公司员工的义务，并要求员工熟悉甲方的整体环境和自身工作环境，既能做好物业服务工作又能起到学校社会宣传员的作用。

5. 乙方有义务教育员工服从学校的管理和指导，维护学校的良好形象。乙方要重视自身团队文化建设，与甲方积极配合，打造学习型团队，提高

整个物业服务工作队伍的文化素养、思想修养和人文精神，营造良好的卫生、文明校园氛围，在物业服务方面做出应有的贡献。

6. 乙方应制定严格的劳动纪律，严禁员工迟到、早退，上班时间脱岗、串岗、闲谈、大声喧哗，并制定严格的物业服务检查制度、作业流程等。

7. 乙方应遵循安全操作规程，采取严格的安全防护措施，严格按照安全管理规定执行。

8. 乙方在物业服务过程中，由乙方原因造成的人员等安全事故，其责任及费用均由乙方全部承担，甲方不承担任何责任。

9. 乙方负责购置维修用具、机械器具，费用由乙方负担。

10. 乙方用水、用电应本着节约的原则，避免浪费。

11. 甲方举行重大活动期间，乙方应按照甲方安排执行。

12. 乙方必须服从甲方主管部门的管理。

13. 乙方不得将本校物业服务的管理责任转让给第三方。

14. 乙方工作人员应当符合提供物业服务的身体要求，对不符合物业服务工作的人员进行更换。

15. 乙方应当依法为其工作人员缴纳社保、按时发放工作报酬。乙方工作人员在工作期间发生人身损害等，由乙方承担责任及相应费用，与甲方无关。给甲方造成损失的，乙方还应承担相应的赔偿责任。

16. 乙方有义务完成甲方安排的临时性工作。

九、违约责任：

1. 如乙方提供的服务质量不符合招投标文件、合同约定的标准，例如物业服务未能达到约定的质量标准的，每次处以当月服务费用总额 5% 的

罚款，有权要求物业服务公司承担违约责任，包括但不限于赔偿损失、提高服务质量等。

2. 如乙方未按约定时间提供相关的管理服务，例如未按时进行物业服务等服务，每次处以当月服务费用总额 5% 的罚款，有权要求物业服务公司承担违约责任，包括及时提供服务、赔偿因延迟服务造成的损失等。

3. 合同经双方签字生效后，必须严格遵守。合同签订后，乙方提出终止合同，须提前三个月向甲方以书面形式提出，经双方协商订立终止合同协议，解除本合同。否则，乙方按合同承包款的 10% 向甲方支付违约金。

4. 由于乙方管理等原因，擅自停工、罢工，给甲方造成恶劣影响或严重影响甲方形象的，甲方有权单方解除合同，由此所造成的损失全部由乙方承担。

5. 因乙方未能及时发放工作报酬、其工作人员产生工伤未能及时处理等事项给甲方造成名誉损害或其他损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。同时甲方有权单方解除合同。

十、知识产权

1. 乙方提供的采购标的应为符合国家知识产权法律、法规的规定；乙方还应保证甲方不受到第三方关于侵犯知识产权及专利权、商标权或工业设计权等知识产权方面的指控，若任何第三方提出此方面指控均与甲方无关，乙方应与第三方交涉，并承担可能发生的一切法律责任、费用和后果；若甲方因此而遭致损失，则乙方应赔偿该损失。

2. 若乙方提供的采购标的不符合国家知识产权法律、法规的规定，则乙方成交资格将被取消；甲方有权解除合同并按照有关法律、法规和规章

的规定进行处理。

十一、解决争议的方法

1. 甲、乙双方协商解决。
2. 若协商解决不成，须向甲方所在地人民法院起诉。

十二、不可抗力

1. 因不可抗力造成违约的，遭受不可抗力一方应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，并在随后取得有关主管机关证明后的 15 日内向另一方提供不可抗力发生及持续期间的充分证据。基于以上行为，允许遭受不可抗力一方延期履行、部分履行或不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

2. 本合同中的不可抗力指不能预见、不能避免、不能克服的客观情况，包括但不限于：自然灾害如地震、台风、洪水、火灾、瘟疫及政府行为、法律规定或其适用的变化或其他任何无法预见、避免或控制的事件。

十三、合同的变更和终止

1. 任何一方需变更合同内容，需经协商一致后，重新签订补充协议。
2. 合同到期，自行终止。合同期内任何一方不得无故擅自停止合同，否则应负担所造成的一切损失。如一方因故需终止合同，必须提前一个月书面通知另一方，经双方达成一致意见后，方可终止。

3. 服务合同到期后 3 日内，乙方向甲方移交办公用房、仓库及其他设施设备，无条件撤场。

十四、其他约定

1. 本合同未尽事宜，双方可另行协商签订补充协议。

2. 合同生效时间：自签订之日。

3. 本合同生效文本一式 5 份，经双方法定代表人或者委托代理人代表签字并盖章后生效。

4. 甲方、乙方各执 2 份，送许昌市财政局采购办备案 1 份，具有同等效力。

十五、合同签订地点：中共许昌市委党校

十六、签订日期：2025 年 7 月 15 日

甲方：

地址：

法定代表人：

委托代理人：

联系方式：

乙方：

地址：

法定代表人：张有明

委托代理人：

联系方式：18839967777

开户行：

账号：