

合同编号：

南阳市第六完全学校初级中学 物业服务合同

项目名称：南阳市第六完全学校初级中学2021年物业服务采购项目

甲方：南阳市第六完全学校初级中学

乙方：河南雅庄物业服务有限公司

2021年10月8日



物业服务合同

甲方（全称）：南阳市第六完全学校初级中学

乙方（全称）：河南雅庄物业服务有限公司

根据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就南阳市第六完全学校初级中学2021年物业服务采购项目及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

第一条 合同文件

下列与本次采购活动有关的文件及附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

1. 宛城政采磋商-2021-54竞争性磋商文件
2. 响应文件
3. 成交通知书

第二条 合同内容

服务名称：南阳市第六完全学校初级中学2021年物业服务采购项目

第三条 合同总价款

1. 本合同服务总价款：¥498000元/年。

大写：肆拾玖万捌仟元。

2. 物业服务费为49.8万/年（包括安保、保洁、水电维修、绿化）。

3. 本合同执行期内因工作量变化而引起的服务费用的变动，在双方事先协商一致的前提下签订补充合同，但因此而增加的服务费用不得超过原成交金额的10%。

4. 服务期限：自签订合同之日起1年（根据业主评价达标情况，可续签一年）

第四条 双方一般权利和义务

1. 甲方的义务

- 1.1 委托工作的具体范围和内容：安保、保洁、水电维修、绿化；
- 1.2 甲方应按约定的时间和要求完成下列工作：
- 1.3 向乙方提供保证履行合同所需的全部内容的时间：合同签订后2个工作日内。
- 1.4 向乙方提供保证履行合同顺利完成的条件：对乙方工作给予支持，提供水、电、场地等必须的基础工作条件，如乙方有需要，还应提供履行合同所必需的有关数据、资料等。
- 1.5 没有甲方事先同意，乙方不得将甲方资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围内。
- 1.6 需要与第三方协调的工作：无。
- 1.7 甲方有义务保守履约合同过程中有关的商业秘密。

2. 乙方的义务

- 2.1 乙方应按约定的时间和要求完全下列工作：

(1) 保证履行合同的内容和时间：制定有关项目的管理制度，并严格执行。

(2) 为甲方提供的为保证履行合同的相关咨询服务：为甲方提供必要的与合同相关的专业咨询服务。

(3) 应尽的其他义务：双方约定的其他服务。

2.2 乙方有义务保守履约合同过程中有关的商业秘密。

3. 甲方的权利及义务

3.1 代表和维护使用人的合法权益；

3.2 制定并监督物业使用人遵守公约；

3.3 审定乙方制定的物业管理方案；

3.4 检查监督乙方管理工作的执行情况；

3.5 审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

3.6 在合同生效之日起 3 日内向乙方提供 120 平方米建筑面积管理用房(产权仍属甲方)；

3.7 向乙方询问履行合同工作进展情况和相关内容或提出不违反法律、行政法规的建议；

4. 乙方的权利及义务

4.1 按合同约定收取报酬；

4.2 对履行合同中应由甲方做出的决定，乙方有权提出建议；

4.3 当甲方提供的资料不足或不明确时，有权要求甲方补足资料或作出明确的答复；

4.4 拒绝甲方提出的违反法律、行政法规的要求，并向甲方作出解释。

4.5 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理方案；

4.6 对物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

4.7 负责编制公司院区设施、设备、绿化的年度维修养护计划，经双方议定后由乙方组织实施；

4.8 对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施；

第五条 质量保证

乙方保证服务不存在危及人身及财产安全的隐患，不存在违反国家法规、法令、法律以及行业规范所要求的有关安全条款，否则应承担全部法律责任。保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。一旦出现侵权，索赔或诉讼，乙方应承担全部责任。

第六条 付款方式

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。

2. 乙方向甲方提交下列文件材料，经甲方审核无误后支付采购价款：

(1) 经甲方确认的发票；

(2) 经甲乙双方确认签署的《付款申请》(或按项目进度阶段性《付款申请》)；

(3) 其他材料。

3. 本项目服务费按月支付，服务费按每月一次性支付乙方，双方约定每月 8 日为结算日，结算日后3个工作日内支付给乙方当月的全额服务费用。

第七条 项目管理服务

乙方要指定不少于一人全权全程负责本项目服务的落实,包括服务的咨询、执行和后续工作。

项目负责人姓名: 李洪斌; 联系电话: 18623999988。

第八条 分包和转包

除竞争性磋商文件事先说明、且经甲方事先书面同意外,乙方不得分包、转包其应履行的合同义务。

第九条 合同的生效

1. 本合同经甲乙双方或授权代表签字并加盖公章或合同专用章后生效。
2. 生效后,除《中华人民共和国政府采购法》第49条、第50条第二款规定的情形外,甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

第十条 违约责任

1. 乙方所交付服务成果不符合本合同规定的,甲方有权拒收,乙方在得到甲方通知之日起个工作日内采取补救措施,逾期仍未采取有效措施的,甲方有权要求乙方赔偿因此造成的损失;同时乙方应向甲方支付合同总价1%的违约金。

2. 甲方无正当理由拒收服务,甲方应向乙方偿付拒付服务费用1%的违约金。

3. 乙方无正当理由逾期交付服务的,每逾期1天,乙方向甲方偿付合同总额的1%的违约金。如乙方逾期达20天,甲方有权解除合同,甲方解除合同的通知自到达乙方时生效。在此情况下,乙方给甲方造成的实际损失高于违约金的,对高出违约金的部分乙方应予以赔偿。

4. 甲方未按合同规定的期限向乙方支付合同款的,每逾期1天甲方向乙方偿付欠款总额的1%违约金,但累计违约金总额不超过欠款总额的10%。

5. 因乙方原因导致违约、本合同无法履行等情形造成甲方损失的,乙方除承担违约责任外还应支付甲方一切相关费用,包括但不限于诉讼费、保全费、鉴定费、律师费、交通费。

6. 其它未尽事宜,以《合同法》和《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规规定为准,无相关规定的,双方协商解决。

第十一条 不可抗力

甲、乙方中任何一方,因不可抗力不能按时或完全履行合同的,应及时通知对方,并在个工作日内提供相应证明,结算服务费用。未履行的部分是否继续履行、如何履行等问题,可由双方初步协商,并向主管部门和政府采购管理部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失,免于承担责任。

第十二条 争议的解决方式

1. 因服务质量问题发生争议的,应当邀请国家认可的质量检测机构对服务进行鉴定。服务符合标准的,鉴定费由甲方承担;不符合质量标准的,鉴定费由乙方承担。

2. 在解释或者执行本合同的过程中发生争议时,双方应通过协商方式解决。

3. 经协商不能解决的争议,双方可选择以下第1种方式解决:

①向甲方住所地有管辖权的法院提起诉讼;

②向乙方公司注册地仲裁委员会提出仲裁。

4.在法院审理和仲裁期间，除有争议部分外，本合同其他部分可以履行的仍应按合同条款继续履行。

第十三条 其他

符合《中华人民共和国政府采购法》第 49 条规定的，经双方协商，办理政府采购手续后，可签订补充合同，所签订的补充合同与本合同具有同等法律效力。

本合同一式肆份，甲、乙双方各执两份。

甲方：南阳市第六完全学校初级中学

(盖章)

地址：南阳市宛城区茶庵乡曹庄

法定代表人（签字）：

何红娃

授权代表（签字）：

开户银行：

银行帐号：

合同签订时间：

2021年 10月 8日

乙方：河南雅庄物业服务有限公司

(盖章)

地址：南阳市宛城区工农路彩虹小区1号楼516室

法定代表人（签字）：王磊

授权代表（签字）：孔以斌

开户银行：南阳市宛城区农村信用合作联社信安信用

银行帐号：87116001800000160