

初等职校保洁保绿维护等的合同

合同统一编号： 11N42502000720251001

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市青浦区初等职业技术学校

乙方：上海青浦第一物业管理有限公司

法定代表人：黄胜贤（男）

地址：朱家角祥凝浜路 763 号

地址：上海上海市青浦区

2025年11月10日

2025年11月10日

邮政编码：201713

邮政编码：201700

电话：59237564-806

电话：021-59203087

传真：

传真：

联系人：机构管理员

联系人：石

根据《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》、《公共机构节能条例》等法律法规的规定以青浦区初等职业技术学校物业管理服务项目招标投标结果，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，就青浦区初等职业技术学校物业管理服务项目事宜经双方协商一致，订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业名称：青浦区初等职业技术学校物业管理服务项目（以下简称本物业）

物业类型：办公综合楼

座落位置：青浦区朱家角祥凝浜路 763 号

总建筑面积：8130 平方米

第二条 物业管理服务范围

乙方所接受的物业管理服务范围是物业建筑产权标注区域, 及其配套设施设备等资产在内的管理服务, 不涉及资产的所有权。

第三条 物业管理服务的内容和要求

1、设备管理

(1) 定期检查大楼公共设备、设施运转是否正常, 确保日常使用, 做好维护、保养、管理, 包括(机电设备、门灯、路灯、泛光灯、公共绿化、明沟、污水、雨水井管道、地下车库排水泵、水电、洁具、门窗等的)日常巡检工作, 管道、天沟、落水管的疏通工作。如遇异常情况及时通报业主。

(2) 属于日常小修设备, 应及时修理, 如水龙头、便桶漏水, 墙面少量表面裂缝等, 维修费用另行安排。

(3) 定期检查楼层配电箱、楼层净水机、食堂炉灶安全性督促, 安检及大楼移动门是否正常运转, 发现问题及时报修修理。

(4) 经过巡检发现公共部位门窗部件、灯管损坏或各部门报修事项等应及时更换维修。

(5) 协助业主方对专业维修、维护、检测进行监管。

2、清洁管理

(1) 按作业标准和频次, 有计划的对大楼各区域进行保洁。

(2) 每天定时收集垃圾，定时对卫生间进行消毒，对卫生洁具设备进行维护、使用的消耗品及时补充。

(3) 办公室等区域的专项保洁必须由专人负责。

(4) 定期清洗各办公室玻璃；对地毯、地板、石材进行保养（专业保养另行委托）。

(5) 保洁责任区域无卫生盲区；发现设备损坏时应及时报修。

(6) 地下室自动排水井，地面雨水井、污水井、每年雨季前清理疏通一次。

(7) 定期杀虫灭害。

3、绿化养护

(1) 定期修剪，定期补种，定期施肥，保证景观美化。

(2) 做好病虫害防治工作。

(3) 维护绿化区域内的清洁卫生。

(4) 协助业主对专业维保进行监管。

4、会务服务

(1) 有完善的会前、会中、会后服务标准及服务流程。

(2) 遇重大活动接待，提供会务保障服务。

6、除上述约定的物业管理服务内容外，甲方因机关正常运营需要，需委托乙方提供其它服务的，视为延伸服务，延伸服务的内容、标准和服务费用由双方另行约定。

第四条 管理服务的质量标准

乙方应在本合同履行期限内,对本物业的管理服务达到甲方在招标书中提出的、乙方在投标书中承诺的以及在管理服务方案中具体表明的质量标准。详见招标文件和乙方的投标文件。

第五条 合同期限

本合同服务期限为 1 年,自 1 年止。

第六条 合同价款

- 1、本合同价款合计:大写人民币壹佰零伍万元整(¥1050000 元)。
- 2、除根据合同约定在物业管理服务过程中需进行增减款项外,合同价款不作调整。

第七条 支付方式

- 1、支付时间:双方约定物业管理服务费半年支付,每半年支付 50%。
- 2、付款程序:在乙方完成物业管理服务各项工作,经甲方确认无误后,由乙方开具物业管理服务费发票,甲方收到发票后 10 个工作日内将物业管理服务费支付给乙方。如乙方的物业管理服务工作未达到所承诺的服务标准和要求,必

须经整改达标后，方可支付当期的物业管理服务费用。如经两次整改仍不合格，甲方有权终止物业管理服务合同。

第八条 甲方的权利义务

1、审定乙方编制的物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修计划和有关费用预算等，监督乙方管理服务工作的实施。甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更建议。

2、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，便于乙方开展工作。

3、制定、审议、修改物业管理区域共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度。审核涉及本物业公共部位固定资产配置、绿化和设备改造等事项，并根据批准的方案委托乙方实施。

4、对物业管理服务质量进行监督检查，对不符合质量标准的管理服务要求乙方整改落实。

5、为乙方的管理服务提供必要的工作条件，包括办公用房、设备工具库房（包含相关工具、物料）、员工更衣及休息场所等，以及物业管理服务所必需的

图、档、卡、册等资料。

6、对乙方的节能工作进行指导，下达有关物业年度节能指标，督促乙方加大节能管理力度，提高用能设施的能源利用效率。

7、根据有关部门的要求，指导、协调乙方妥善处理与物业管理服务相关的控烟、爱国卫生等工作。

8、定期召开协调会议，与乙方沟通协调物业管理服务相关事宜，组织实施第三方物业管理服务满意度测评，配合乙方提升本物业的服务质量。

9、加强对机关工作人员的安全教育，并遵守有关安全规定。

第九条 乙方的权利义务

1、在承接物业时，对物业工程技术档案资料、共用部位、设施设备等进行查验,并做好书面确认工作；对所有图、档、卡、册等资料应做好建档工作。

2、在本物业管理服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按要求委派符合岗位资格要求的人员履行本合同。

3、根据法律法规的规定及本物业的实际情况开展物业管理服务，编制物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修养护计划和相关费用预算，报送甲方审定。

4、保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，做好从业人员有关政治素养方面的审核。如需调整主要管理人员及技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后及时作出调整。

5、非经甲方书面许可，不得改变物业管理区域内共用部位、共用设施设备的用途；不得占用、挖掘物业管理区域内道路和场地；确因工作需要，乙方应事前以书面形式向甲方提出申请并经同意后，方可实施，施工不得影响机关工作秩序。

6、对有违反或影响本合同执行，包括影响机关正常办公秩序的行为，乙方应及时整改。

7、协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作，对物业管理服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度，完成甲方下达的物业公共部位年度节能指标。

8、乙方应协助甲方做好本物业管理区域的安全生产和事故防范工作，对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取详细的事故防范措施，制定应急预案，并组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

9、按要求组织成立服务质量监督检查部门，定期对物业管理服务质量进行内部监督检查，及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。

10、投保物业公众责任险。

11、乙方应在年底前向甲方提交物业管理服务年度总结报告；合同期限届满前，乙方应向甲方提交物业管理服务总结报告；合同期限届满且不再续签新合同时，乙方应向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料，并填写移交清单，由双方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

第十条 物业管理用房

甲方根据相关要求向乙方提供的物业管理用房。物业管理用房属业主所有，供乙方在本合同期限内使用，但不得改变其用途。

第十一条 违约责任

1、乙方按合同约定的质量标准履行物业管理服务职责而甲方逾期支付物业管理服务费用的，每逾期一天按未付物业费用金额的0.3 %向乙方支付违约金。

2、乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方在双方协定期限内达到甲方或第三方评估机构认定的管理服务质量标准后，甲方应支付相应的管理服务费用；乙方延迟履行超过30日的，甲方有权解除本合同。

3、乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，给甲方造成损失的，甲方可要求乙方按实赔偿；因乙方管理服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权解除合同。

4、因乙方原因导致重大火灾、失窃等事件，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

5、乙方对投标时及合同中承诺的主要管理人员安排情况自行变动而未经招标人同意的，将按照违约处理，情节严重的，甲方有权解除合同。

第十二条 争议解决方式

双方发生争议的，尽可能通过协商解决；协商不成的，可向有关部门申请调解，或者按以下第(1)种方式解决：

- (1) 提请上海市仲裁委员会仲裁。
- (2) 向甲方所在地法院提起诉讼。

第十三条 合同生效

1、对本合同的未尽事宜，经双方协商一致后可另行签署补充协议。补充协议作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。补充协议内容与合同不一致处，从补充协议。

2、本合同经双方法定代表人或委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

3、本合同正本一式三份，具有同等法律效力，甲方、乙方及政府采购监管部门各执一份。

第十四条 合同附件

合同文件相互解释，互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

- (1) 本合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 投标文件及其澄清文件
- (4) 招标文件及其澄清或补充文件

(5) 构成合同组成部分的其他文件

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

2025年11月10日

日期：

日期：

合同签订点：网上签约