青浦区实验中学物业管理服务

合同统一编号： 11N4250195162026201

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市青浦区实验中学

地址：青赵公路 1118 号

邮政编码：

电话：18017151238

传真：

联系人：王锦炳

乙方：上海申勤物业管理服务有限公司

法定代表人：胡楠（男）

地址：上海上海市青浦区

邮政编码：201703

电话：021-69710006

传真：

联系人：徐天炜

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》等法律法规的规定以及上海青浦区实验中学物业管理项目经过政府采购的基础上，现甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，就物业管理服务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：青浦区实验中学物业管理（以下简称本物业）

物业类型：学校

座落位置：青浦区青浦区青赵路 1118 号

总建筑面积：28620 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、物业区域内业主委托的室内外清洁服务；

2、物业区域内的建筑与水电设施的日常零星维修服务；

3、物业区域内的消防系统、广播系统、电子围栏维保服务；

4、物业区域内绿化养护管理；

5、业主委托的其他事项。

除上述约定的物业管理服务内容外，甲方因正常运营需要，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　物业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定点采购需求中提出的、乙方在定点采购中承诺的以及在物业管理服务方案中具体表明的质量标准。

第五条　合同期限

本合同物业管理服务期限为自合同签订之日起一年。本项目采取一次采购三年享用，分年签订合同。

第六条　合同价款

1、本合同价款合计：人民币__1160787__元大写_壹佰壹拾陆万零柒佰捌拾柒元整_____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、双方约定物业管理服务费按季支付。

2、付款程序：在乙方完成当季物业管理服务各项工作，通过季度考核合格并经甲方确认无误后，由乙方在下季度首月 5 日前开具物业管理服务费增值税发票，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，方可支付当季的物业管理服务费用。

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、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和考核，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合同文件规定的工作条件，包括办公用房、设备工具库房（包含合同文件规定应由甲方提供的相关工具、物料）、员工更衣及休息场所等，以及甲方掌握的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，提高用能设施设备的能源利用效率。

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，配合乙方提升本物业的服务质量。

9、加强对物业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、册等资料应做好管理和建档工作。

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合同文件规定应由甲方承担的相关费用预算，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，施工不得影响学校工作秩序。

6、对有违反或影响本合同执行，包括影响学校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、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。

11、乙方作为用人单位应当与派驻甲方的物业服务人员签订劳动合同，并缴纳社保、工伤保险等，乙方人员在工作期间出现劳动争议或发生人身伤害的与甲方无关，由乙方依照劳动法进行妥善处理，乙方人员发生工伤事故的，由乙方按照《工伤保险条例》自行处理，与甲方无关。

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。

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 （2） 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

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。补充协议内容与本合同不一致处，从补充协议。

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：2026年03月27日

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：2026年03月27日

合同签订点:网上签约