

## 第一部分 合同协议书

用户方 **上海现代化工职业学院**

乙方 **上海强丰物业发展有限公司**

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等法律法规的规定以及上海现代化工职业学院物业管理服务项目招标投标结果，用户方和乙方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，就上海现代化工职业学院物业管理服务事宜经用户方和乙方协商一致，订立本合同。

### 第一条 一般规定

#### 1、合同文件的组成

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，经用户方和乙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。

#### 2、遵守法律

- (1) 用户方和乙方在履行合同期间需遵守国家和本市有关法律法规和行业规范标准要

求，对法律法规文件规定的物业服务单位需要获得的许可证、执照、证件、批件等，乙方需依法取得。

(2) 乙方应按照国家相关法律和规章制度的规定招录和管理人员，及时支付薪酬，办理相关保险，用工期间发生工伤事故或劳动纠纷由乙方自行解决。同时应依法缴纳相关税费。

### 3、保密责任

用户方和乙方在订立和履行合同过程中负有保密责任，用户方和乙方签订的保密协议作为合同附件。

### 4、廉政责任

用户方和乙方在物业项目招投标和履约过程中应严格遵守相关廉政建设法律法规和工作纪律要求，严格履行合同义务。用户方和乙方签订的廉政协议作为合同附件。

## 第二条 物业服务范围

综合管理、建筑物管理、设施设备管理、保洁、公共秩序维护、节能管理等。

## 第三条 物业服务的内容和要求

具体服务内容和要求详见项目招标文件和乙方的投标文件。

除上述约定的物业管理服务内容外，用户方因工作需要，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、标准和服务费用由用户方和乙方另行约定。

## 第四条 服务的质量标准

乙方应在本合同履行期限内，对本物业的服务达到用户方在招标书中提出的、乙方在投标书中承诺的以及在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

**2026-02-01 到 2027-1-31**

## 第六条 合同价款

1、本合同价款为人民币 2970054 元 (大写: 贰佰玖拾柒万零伍拾肆元整)。

2、除根据合同约定在物业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

服务经费每三个月支付。

2、付款程序

在中标人完成上三个月物业服务各项工作, 经采购人考核符合要求并确认, 收到发票后按财务规定向中标人付款。如中标人的物业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费用。如经两次整改仍不合格, 采购人有权终止物业管理服务合同。

## 第八条 用户方工作

1、审定乙方编制的物业服务方案、年度服务计划、监督乙方管理服务工作的实施。用户方有权按照合同约定和法律规定的标准规范, 对乙方实施的物业服务提出修改和变更建议。

2、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 (包含相关物料)、员工更衣及休息场所等, 以及免费提供乙方作业所需之水、电和其他支持需用器材。

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

4、用户方应按本合同规定的价款和付款方式、日期准时付款。

## 第九条 乙方工作

- 1、根据法律法规的规定及本物业的实际情况开展物业服务，编制物业服务方案、年度服务计划和相关费用预算，报送用户方审定。
- 2、保证从事本物业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用户方，对用户方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到用户方变更在岗人员要求后及时作出调整。
- 3、对有违反或影响本合同执行，包括影响体育馆正常营业秩序的行为，乙方应及时整改。
- 4、按要求组织成立服务质量监督检查部门，定期对物业服务质量和进行内部监督检查，及时向用户方通报本物业服务区域有关物业服务的重大事项，稳步提升物业服务质量和。高空作业严格按照《上海市登高作业安全操作规程》的要求进行安全操作。
- 5、投保物业公众责任险。
- 6、乙方应在年底前向用户方提交物业服务年度总结报告；合同期限届满前，乙方应向用户方提交物业服务总结报告；合同期限届满时，乙方应填写移交清单，由用户方和乙方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

## 第十条 办公用房、库房

用户方根据相关要求向乙方提供的物业管理办公用房、库房建筑面积为\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_。物业管理办公用房、设备工具库房属业主所有，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、任何一方违约，应承担违约责任，并向对方支付合同总金额 5%的违约金。

2、本协议为固定期限合同，用户方和乙方如无重大变故，在合同期内，任何一方都无权取消此份协议。

## **第十二条 安全协定**

- 1、乙方在进入用户方区域服务的同时，必须与用户方的安全环保部门签订安全协议书。
- 2、乙方员工必须遵守用户方的一切安全规则及乙方的操作安全规则，否则，一切后果由乙方自负。
- 3、乙方工作人员在工作中发生急病或因自身操作不当，或未按用户方安全制度执行而造成工伤等紧急情况，一切损失由乙方自行承担，但是用户方有协助乙方抢救伤员的义务。
- 4、如确属乙方的过失造成用户方物品的损失，乙方应按物品的折旧价来负责赔偿。

## **第十三条 合同争议解决途径**

用户方和乙方在履行合同的过程中如发生争议，应协商解决，协商不成的，可按下列第1种方式解决。

- 1、提交上海仲裁委员会仲裁。
- 2、依法向人民法院提起诉讼。

## **第十四条 附则**

- 1、本合同如有未尽事宜，用户方和乙方可通过协商签订补充合同，补充合同与本合同具同等效力。
- 2、本合同一式两份，用户方和乙方各执一份。

用户方（盖章）：上海现代化工职业学院 乙方（盖章）：上海强丰物业发展有限公司

司

法定代表人：吴连忠（男）

地址：金山区龙胜路 1097 号

地址：上海上海市金山区

联系人：魏苏

联系人：吴连忠

日期：  
2026年01月13日

日期：  
2026年01月13日