

鄂尔多斯生态环境职业学院物业委托管理合同

委托方（以下简称甲方）：鄂尔多斯生态环境职业学院

法定代表人：牛奋明

电话：0477-8395861

地址：鄂尔多斯康巴什区萨如拉路

受托方（以下简称乙方）：内蒙古烽升物业管理有限公司

法定代表人（或授权委托人）：王炳菲

电话：0477-8529955

地址：内蒙古自治区鄂尔多斯市康巴什区长宁街6号鹿铭大厦203-1室

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，以本项目招标采购中甲方的需求及乙方应答采购招标文件的内容为基础，现甲、乙双方就物业管理服务（政府采购项目编号：鄂财购备字（电子）427[2024]11451号；招标文件编号：ESZC-G-F-240106），经平等自愿协商一致达成合同如下：

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方决定委托乙方负责鄂尔多斯生态环境职业学院的物业管理服务工作，为进一步明确双方权利义务，特订立本合同。本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

1、合同格式以及合同条款

2、成交结果公告及成交通知书

3、谈判文件

4、响应文件

5、变更合同

一、物业基本情况

1、物业名称：鄂尔多斯生态环境职业学院物业管理。

2、坐落位置：鄂尔多斯市康巴什区萨如拉路。

3、占地面积：680438 平方米。

4、建筑面积：155356 平方米。

二、委托管理事项范围、人员要求及服务标准

本合同的委托管理事项范围、人员要求及服务标准详见附件一；

三、合同期限

招标有效期为三年，合同实行一年一签，每年合同期满经甲方考评合格后签订下一年度合同。本年度合同自 2025 年 10 月 10 日-2026 年 10 月 9 日。

四、甲方权利与义务

1、对校园内的一切设施及设备享有所有权，并有对国有资产的保护、使用和监督权。

2、负责制定学校绿化、美化及设施的更新改造计划。听取和采纳乙方对校园绿化等改造工作提出的合理化建议。

3、负责按时向乙方支付物业服务费用。

4、审定监督乙方制定的物业管理方案和管理费使用的预决算，有权了解掌握乙方经费运行情况，对违反财务规定的行为提出意见。

5、甲方可通过检查、监督、考核评价乙方的物业管理执行情况，如发现乙方工作未达到甲方的标准，甲方有权向乙方提出书面整改意见，乙方应认真进行整改，如整改后仍然不达标，则甲方有权酌情予以考核处罚。

6、如甲方发现乙方从业人员不遵守校内各项规定、工作不认真、工作态度不好或造成不良影响的，甲方有权要求乙方改派或解聘工作人员，并发出书面整改意见，乙方应按时整改。

7、如甲方发现乙方的管理服务工作未达到附件要求的标准内容，并就同一服务项目连续发出两次书面整改意见乙方仍未有效整改的，则甲方有权酌情予以考核处罚。

8、出现下列任何一种情形时，情节较轻的，给予乙方警告处理并且要求予以立行立改；如给甲方造成重大经济损失或严重不良社会影响的，依法承担相应责任。

(1) 乙方从业人员发布、转发、传播、不良或有违意识形态要求、违反公序良俗或在校内引发事端、聚众滋事的视频（含抖音、快手）或微信、短信等不良言论。

(2) 乙方从业人员在甲方所辖区域出现违法、犯罪现象如赌博、打架斗殴、破坏公物、非法宗教活动等。

(3) 乙方从业人员出现损害师生、学校、国家利益的行为的。

(4) 乙方从业人员出现扰乱甲方正常工作秩序的行为，乙方不能迅速制止并造成恶劣影响的。

(5) 乙方发生拖欠员工工资影响甲方正常教学秩序等现象的。

9、甲方承诺按照国家有关法律规定，不向外透露乙方商业秘密。

五、乙方权利与义务

1、乙方保证具有签订本合同的物业管理法定资质，可以按合同内容保质保量地完成物业管理与服务工作；根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理实施方案。

2、如乙方人员出现违反法律、法规及双方制度的有关行为，乙方应及时进行劝阻、制止，并报送学校有关部门处理。

3、乙方应建立并保存详细的物业管理档案资料。

4、建立和完善各项管理制度；负责制定物业管理公司各部门工作规范。定期向甲方通报工作情况，对甲方提出的合理的整改意见有义务执行。

5、向甲方师生告知物业使用的有关规定及公约。若由于乙方人员工作上的疏忽，造成甲方合法权益受到影响，乙方应承担相应的责任。

6、不得擅自占用或改变学院内的公共设施及地面的使用功能，如需改变应经甲方同意后方可实施。学院区域内的公共设施、设备（含无主物品）及维修材料，乙方不得擅自借用、变卖或改变，不得擅自经营谋利，如需扩建或完善配套项目或借用，须与甲方协商批准后方可实施。

7、乙方应按照招标文件规定配齐物业管理队伍并保持物业管理队伍的日常稳定，乙方选聘人员应保证员工身心健康，并向甲方提供员工健康合格证明。每月向甲方递交物业员工变更情况报表。每年物业员工在试用期后流动率不得超过50%（员工因违纪、自行离职情况除外）。本物业管理中心主管以上的骨干人员的调动在试用期后需提前10天以书面形式向甲方征求意见；物业员工在工作时间内如需借离出本项目服务区域，需事先征得甲方同意并以书面形式备案甲方，未经甲方同意人员不得擅自借调。乙方如聘用宿管人员，宿管要具有高中以上文化、综合素质高、管理能力较强，工作细致有岗位责任心，并经过宿管管理培训合格后方可上岗。

8、乙方人事管理等必须严格遵守国家劳动法的有关规定执行。员工工资应按实、按时发放；与物业管理工作有关的所有劳动、劳务纠纷应由乙方负责，与甲方无关。

9、本合同约定的由甲方提供给物业的资料最终仍归属

甲方所有，物业在其占用期间负有保管和保密义务，其使用仅限于物业管理必需事务。对上述约定的违反构成对合同的根本性违约，属于服务质量严重不合格；在合同到期时，乙方必须在一周内向甲方移交上述全部资料和全部物业管理用房。

10、乙方有汇报义务，在乙方所管辖的物业区域内，如发生突发安全事件、设施设备受损、侵占、失火、漏水等，乙方应在10分钟之内通知甲方。因乙方拖延不报造成损失的乙方应承担责任。

11、乙方应在寒暑假期间，做好安全防范工作，制定假期值班表，定期组织安全防范检查。

12、乙方在每年春季、秋冬季要对校园枯枝败叶防火大清除，垃圾要日产日清，不得在校园内存放。

13、甲乙双方合同到期后，乙方的义务：继续处理物业委托事务，妥善交接，按实归还资料。

14、乙方应向物业从业人员进行物业服务专业化培训，在每学期开学前对员工进行业务、法律、安全工作规范、文明行为规范、职业道德培训，培训内容须经甲方主管批准，并邀请甲方管理人员参加、指导。乙方应提供现代化物业工具，减轻员工体力，提供物业服务质量。从事会议服务的人员应能掌握使用现代办公设备、会场布置的技能、常识。

15、乙方应妥善保管物业从业人员使用的房屋（即物业

办公用房、维修用房等)及设施设备,如出现人为损坏的情况,由乙方按照实际情况及市场价格,向甲方承担赔偿责任。

16、乙方从业人员在进行物业服务时应保持积极、热情、微笑服务。

17、乙方从业人员应具备高度的节能意识,在所管辖服务的区域内进行经常性的检查能源使用情况,如发现水管爆裂、无意义的灯光照明等现象应及时汇报甲方负责人。乙方从业人员在用水、用电方面应注意合理、节能使用,避免浪费。

18、乙方应定期对乙方从业人员进行传染病筛查体检,每年最少一次。

六、物业管理服务费用

1、本合同约定的物业管理服务费用为每年:捌佰壹拾壹万元整(¥8110000元)。物业管理服务费的支付方式为:每月按照当月物业费的90%进行支付,剩余10%作为履约保证金,在每年度合同期届满且乙方完成全部工作交接、经甲方最终验收合格后30日内一次性支付。若乙方存在违约行为或给甲方造成损失,甲方有权依据本合同约定直接从履约保证金中扣除相应违约金或赔偿金。

2、物业管理服务费包括:乙方员工工资、清洁卫生、安全保卫、法定税费、企业利润等,除上述约定的管理服务费用外,甲方不再向乙方支付任何费用。

3、由内蒙古烽升物业有限公司康城分公司负责物业费用开票结算工作。

七、违约责任

1、甲方违反本合同及附件的约定，造成乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿，赔偿标准依法确定。

2、如乙方违反本合同及附件的约定，未能完成管理目标或服务标准，或出现师生员工反映强烈的问题且不能及时解决的，甲方有权向乙方发出书面限期整改通知并要求乙方按期完成整改。在甲方就同一问题第二次向乙方发出书面整改通知后，乙方如在7个工作日内仍不整改到位，或存在下列情形之一的，甲方均有权单方解除本合同，并不予支付履约保证金：（1）发生重大安全责任事故，造成人员伤亡或重大财产损失的；（2）未经甲方同意，擅自将核心物业服务转包、分包的；（3）因乙方原因（如拖欠工资、管理不善）导致聚众闹事、罢工等事件，严重影响甲方正常教学秩序的；（4）本合同约定的其他根本违约情形。本合同项下约定的违约金，甲方有权从未支付的物业服务费及履约保证金中直接抵扣，不足部分，甲方有权继续向乙方追偿。

3、乙方违反本合同的约定和国家及地方有关规定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济

损失的，乙方应给予甲方经济赔偿，赔偿金额按照国家相关规定执行。

4、乙方违反本合同及附件的约定，未能按时发放雇佣人员工资时，甲方有权代替乙方从物业管理费中扣除相应数额发放给乙方雇佣人员，乙方需向甲方出具委托授权材料。

5、乙方违反本合同及附件的约定，未能按照国家规定给雇佣人员按时进行传染病筛查体检的，甲方有权代替乙方从物业管理费中扣除相应数额提供给乙方雇佣人员，乙方需向甲方出具委托授权材料。

6、乙方违反本合同及附件的约定，未能按照甲方对其对雇佣人员资质及年龄要求进行招聘而导致甲方造成经济损失的，甲方有权向乙方提出赔偿，赔偿金额按照国家相关规定执行。

7、在本合同期内，甲乙双方任何一方无故提前终止合同的，违约方应向守约方依法支付管理服务费的 20%作为违约金。造成对方经济损失的，应给予经济赔偿，赔偿金额按照国家相关规定执行。

8、如因乙方工作失误导致物业使用人人身或财产损失，乙方应进行赔偿，赔偿金额按照国家相关规定执行。

9、甲方将定期对乙方的管理服务质量进行考核，甲方有权依据考核结论决定是否继续委托乙方进行物业管理或续签合同，同时该考核结论也是甲方对乙方违约行为认定或

予以经济处罚的依据（具体考核标准见合同附件二）。

八、免责条款

（一）在下列情形发生时，甲方可以免责

1、乙方物业从业人员的工资、各种税金、奖金、保险等均由乙方向乙方的从业人员发放或购买，如因乙方不向物业从业人员发放工资，缴纳各种税金，购买保险等产生任何纠纷，甲方不承担任何责任。

2、物业从业人员的行为均代表乙方，物业从业人员的任何行为或事件均由乙方负责。

（二）在下列情形发生时，乙方可以免责。

1、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

2、因非乙方责任出现供水、供电、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

3、甲方办公室、公寓、宿舍、餐厅及其他公共活动场馆、公共区域内存放现金、有价证券、金银珠宝、贵重物品以及办公室、公寓、宿舍无人状态下门锁不及时上锁等产生的被盗丢失赔偿责任。

4、其它不属于乙方物业服务范围造成的经济损失和法律责任。

九、附则

1、甲方委派具体部门和专人与乙方工作对接。

2、如乙方在巡视管理过程中发现管辖区域内的公共配套设施、设施损坏或发生异常情况，应立即向甲方书面告知。经甲方确认后，通知有关维修部门、保修单位或委托乙方进行修理，如需购买零配件，乙方按实向甲方报销。

3、乙方在管辖区域内实施保洁工作所涉及的日常工具、易耗品，由乙方承担。

4、因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术、公共设施设备未按规定进行维修保养、年检等原因，达不到使用功能或造成重大事故的，由甲方协调做好善后处理（产生质量事故的直接原因以政府主管部门的鉴定为准）。

5、本合同执行期间，如遇不可抗力致使合同无法履行时，双方须按有关法律规定及时协商处理。合同期满，本合同书自然终止。一方欲续订合同，须在该合同期满 60 天前向对方提出书面意见。

6、本合同未尽事宜由双方协商解决，并书面合同签订补充合同。补充合同与本合同有同等效力；若协商不成，因本合同所产生的争议由甲方所在地人民法院管辖。

7、本合同之附件、政府采购中心公开文件、乙方应答文件，均为本合同的有效组成部分，具有同等法律效力。

8、本合同共肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力，经双方签字盖章后生效。

甲方(盖章):



乙方(盖章):



甲方代表(签字/章):



2025年10月9日

乙方代表(签字/章):



2025年10月9日