**南开大学 校区 物业服务项目**

**服务合同**

**（合同编号：）**

**甲方：**

**乙方：**

**签订时间： 年 月 日**

**甲方：**

**乙方：**

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》和相关法律、法规，并在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘（招标编号： ）乙方对南开大学 校区 物业服务项目提供物业服务事宜，订立本合同。

**第一条 项目概况**

1.项目名称：

2.项目地点：

3.资金来源：

4.服务范围：

5.服务方式：

**第二条 服务期限**

1.本项目服务期限为 年，自 年 月 日起至 年 月 日。

2.具体楼宇的物业服务时间在交接工作完成后由甲乙双方协商确定（物业服务费按乙方实际履行物业服务时间结算）。

3.合同期内，甲方将定期组织对物业服务进行考核评价，年度考评结果不合格，甲方可随时通知乙方提前终止合同。提前终止合同的，履约保证金不予退还。

1. **服务费用及付款方式**

1.本合同总物业服务费用为：（人民币） （大写），¥ 元（小写）。此合同价格为含税费用（下同）。

物业服务费**年/季度/月度*（根据付款频次选择）***合同价为：（人民币） （大写），¥ 元（小写）。

2.甲方有权根据实际需要增加或减少乙方物业服务人员，并按照合同附件“岗位月费用表”所列岗位费用进行核算，相应增加或减少乙方物业服务费。

3.物业服务费以乙方实际履行物业服务的期限计取，以每半月为单位。乙方服务期限超过半个月但不足一个月的，按半个月计取物业服务费；服务期限不足半个月的，甲方无需支付乙方服务费。

4.甲方定期对乙方提供的物业服务进行考核评价，并根据考核评价结果按年**年/季度/月度*（根据付款频次选择）***支付物业服务费。根据考核评价结果应扣减的费用从当**年/季度/月*（根据付款频次选择）***应付物业服务费中扣除。

5.乙方合同期内最后一个周期的物业服务费用，在乙方完成退场交接查验并向新物业服务企业完成交接，经甲方确认乙方退场清理完毕，不存在其他未结事项或者纠纷后，予以支付。如乙方未按照前述要求进行交接、退场清理的，甲方有权不支付最后一个月/季度的物业费用并不承担任何违约责任。如乙方的行为给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方予以赔偿。

6.支付方式：乙方每月/季度/年初根据甲方对其上个月/季度/年服务的考核评价结果确定服务费用并经甲方同意后，向甲方提供合法、等额的发票和企业有效银行账户，甲方在收到发票后的7个工作日内，以银行转账汇款的方式向乙方支付上个月/季度/年的物业服务费。乙方不提供有效发票和银行账户，甲方可拒绝支付款项且不承担违约责任。

1. **物业服务内容**

*（根据实际填写物业服务内容）*

1. **物业服务标准**

*（根据实际填写物业服务标准，包含对物业服务人员的要求）*

1. **物业服务考核评价**
2. 乙方同意甲方定期对乙方提供的物业服务开展考核评价。*（描述具体考核评价内*

*容与方法）*

1. **甲方权利义务**

1.代表和维护产权人、使用人的合法权益，对本合同物业服务范围内的物业服务进行监督。

2.审定和认可乙方的物业服务方案、项目管理制度、应急预案、工作总结、服务记录等物业服务资料，监督、检查乙方各项方案和计划的实施。

3.通过定期巡查、不定期抽查、专项检查等多种形式，对乙方提供的物业服务开展日常监督检查，督促乙方进行整改，向乙方提出意见和要求。

4.监督乙方按照招标文件要求足额配备物业服务人员，对乙方物业服务人员的履岗情况进行监督。甲方有权要求乙方更换多次违规或不能按约定履行工作职责的物业服务人员，包括项目经理。乙方主要管理人员须经甲方同意后方可调整。

5.有权根据需要对乙方的服务范围和岗位进行增减调整。

6.受理南开大学师生对乙方物业服务的投诉，听取师生对物业服务的意见和建议，并要求乙方限期整改。

7.向乙方提供建筑图纸、设施设备安装使用维护技术资料等物业档案资料，协调有关方开展进场承接查验和退场交接查验。

8.根据双方签订的合同和补充协议的相关规定，支付乙方物业服务费。

9.根据实际情况为乙方提供一定面积的物业服务用房，包括办公用房、值班室、休息室、库房等。物业用房面积在所服务楼宇建筑面积千分之三（含）以内的，供乙方免费使用，超出建筑面积千分之三部分按照学校国有资产管理部门的相关规定向乙方收取房屋资源使用费。

10.服务期内，为乙方免费提供一线物业服务所需的水、电等能源。

11.负责协调物业服务工作中乙方与相关部门之间的关系，以便于物业服务工作的正常开展。

12.配合乙方做好师生遵守物业管理制度的协调工作，协助乙方做好物业服务工作和相关的宣传教育、文化活动。

13.协调、处理本合同生效前和履行中所发生的管理遗留问题。

14.有权按合同价*（若服务期超过一年，按年合同价）*的5%向乙方收取履约保证金。合同履行完毕，经检查验收，若乙方无违约情况，甲方无息退还乙方全部履约保证金；若乙方存在违约情况，甲方根据扣减情况无息退还扣减后剩下部分履约保证金。

1. **乙方权利义务**

1.根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，开展各项物业服务活动，按照物业服务内容和标准提供物业服务。

2.制定物业服务区域内的物业服务方案、项目管理制度、应急预案等，经甲方审定后组织实施，向甲方提交工作总结和服务记录。

3.根据本合同的约定，向甲方收取物业服务费。

4.妥善保管和正确使用甲方提供的物业档案资料，建立健全物业服务档案，对甲方所提供的物业档案资料及在服务过程中产生的有关物业服务资料负有保密义务，严禁向第三方泄露或用于物业服务以外的其他用途。

5.开展进场承接查验，协助甲方进行竣工验收，对合同约定服务区域进行开荒保洁，保障物业使用人入驻条件。

6.本合同解除或终止时,乙方应当按照约定开展退场交接查验，向甲方移交物业服务用房及保管的物业档案资料，经甲方批准后方可退场。

7.按本合同服务内容和标准约定，开展各项物业服务，保证现场物业服务质量。

8.兑现人员承诺配置，足额配备物业服务人员，特别是管理人员和持证上岗的专业技术人员。负责物业服务人员的招聘、培训、考核等日常管理工作，对物业服务人员进行严格的教育和培训，保证物业服务人员具备现场物业服务所需的基本素质和技能。

9.乙方物业服务人员在工作期间应随时接受甲方的监督检查。乙方物业服务人员在提供服务过程中发生的人身安全事故、财产损失等概由乙方负责，与甲方无关。由此给甲方造成的损失甲方有权向乙方追偿。

10.及时向甲方通报物业服务区域内有关物业服务的重大事项。重大或突发事件发生时，应当及时向学校保卫处及公安部门报告，并全力协助有关部门做好物业服务区域内的公共秩序维护、救助、安全防范及调查等工作。

11.不得将物业服务用房挪作他用，不得擅自占用本物业服务区域内的公共部位、配套设施设备或改变用途，确需临时占用的，经甲方书面同意后方可进行。

12.服务期内，建筑物或设施设备处于质保期内的，乙方负责进行约定的巡检及清洁服务，发现问题及时向甲方报告。

13.遵守甲方保密管理制度，签订保密协议，并按照协议要求制定内部保密管理制度、明确监管措施，对员工开展保密教育培训，接受保密检查。乙方员工进入甲方涉密场所工作时，须接受甲方引导和监督。

14.配合甲方做好学生教育、生活和学习等方面的管理工作。

15.遵守甲方的各项管理制度，爱护甲方的各种设施设备。按照甲方要求，开展安全隐患排查、应急演练、节能管理、垃圾分类等工作。

16.乙方在合同期内需缴纳公共责任险等按照法律法规和行业惯例应由乙方缴纳的相关保险。

17.乙方物业办公用房内的水、电、暖、网络等费用，及所需要的办公设备家具、物业服务人员住宿问题等由乙方自行承担和解决。

18.未征得甲方书面同意的情况下，乙方不得将本项目的物业管理责任转让给第三方。乙方不得利用所管物业牟利。

19.合同签订后按照物业服务费年合同价的5%向向甲方缴纳履约保证金。

1. **劳动保障**

1.乙方负责为物业服务人员提供合理的劳动报酬和必须的工作条件，员工工资不得低于天津市最低收入标准，并按国家及天津市社会保险相关规定为员工缴纳相关社会保险费用。

2.乙方保证合法用工，不得违反《劳动合同法》、《劳动法》以及天津市相关规定。乙方人员工作中发生的一切事故以及劳资纠纷（包括但不限于工资、保险、带薪休假、加班、工伤赔偿等）与甲方无关，由乙方承担全部责任和后果。

1. **违约责任**

1.如因乙方违反合同相关约定，未能达到约定的服务标准，甲方有权依据考核评价办法对乙方进行处理。造成甲方经济损失的，乙方应对甲方进行经济赔偿。

2.如因甲方违反合同相关约定，致使乙方未能完成规定服务目标，乙方有权要求甲方在一定期限内予以解决。造成乙方经济损失的，甲方应对乙方进行经济赔偿。

3.物业服务项目发生重大责任事故（含设施设备运行事故），给甲方造成严重经济损失或不良影响的，甲方有权终止物业服务合同，乙方须赔偿甲方相应的损失。在此情况下，甲方不予退还乙方已缴纳的履约保证金。

4.乙方不得以任何形式、理由转让管理权及分包、转包本项目，如经发现，甲方有权终止合同，同时视情况扣除乙方履约保证金。如履约保证金不足以弥补甲方损失的，乙方据实赔偿。由此引发的一切相关法律、经济责任全部由乙方承担。

5.若乙方利用所管物业牟利，甲方有权终止合同，造成的相关损失由乙方承担。在此情况下，甲方不予退还乙方已缴纳的履约保证金。

6.若乙方违反合同相关约定且未按甲方要求限期整改，或乙方拒不履行合同义务，甲方可视情况扣除乙方履约保证金。

7.本合同终止时，乙方须将物业服务用房、物业档案资料等归属权在甲方的财物在3天内及时完整地交还甲方，如发生损坏或遗失，乙方须承担全部责任并赔偿相应损失。若乙方未在本合同终止之日起7日内向甲方移交全部物业服务用房或物业管理的全部档案资料，每迟延一日需向甲方支付违约金人民币500元。

8.乙方派驻到甲方的项目经理以及主要管理人员，必须与招标文件一致/经甲方书面同意，如再有调整需向甲方提出书面申请，经得甲方同意后方可调换，否则甲方有权终止合同，并由乙方承担相应的经济赔偿。

9.若乙方没有按照承诺或者约定配备足额物业服务人员的，甲方有权要求乙方整改并扣减当月的服务费用，如经过甲方要求乙方拒不整改的，甲方有权单方解除合同并不予退还乙方已缴纳的履约保证金。

10.出现以下情况双方均互不承担赔偿责任：

（1）因不可抗力（①自然灾害：如台风、冰雹、洪水、地震、干旱、暴风雪等；②政府行为：如征收、征用、政府禁止令等；③社会异常事件：如罢工、骚乱、战争等）导致物业管理服务中断的；

（2）因维修养护设施设备需要且事先已告知甲方暂时停水、停电、停止设施设备使用等造成损失的；

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

1. **其他**

1.本合同附件及解释顺序：

（1）中标通知书（如有）

（2）招标文件及招标文件所列附件；（如有）

（3）乙方投标文件及其在投标时的书面承诺。（如有）

*（可根据实际增加附件）*

乙方的投标文件及其在投标时书面承诺内容比本合同及合同附件中其他内容更有利于甲方的，以乙方投标文件及其在投标时书面承诺内容为准。

本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2.本合同及其附件中未尽事宜，双方经协商可以书面形式签订补充协议。补充协议与本合同存在冲突的，以补充协议为准。

3.双方在履行本合同过程中发生争议或纠纷，由双方协商解决，协商不成的，向合同履行所在地人民法院提起诉讼。

4.本合同期满自动终止。合同期内，甲乙任意一方要提前解除合同的，需至少提前一个月书面通知对方，经双方协商一致后，可解除本合同。

5.本合同经双方签字盖章之日起生效。合同一式 份，甲方 份，乙方 份，具有同等法律效力。

（下无正文）

（此页无正文，为南开大学 校区 物业服务项目服务合同签字盖章页）

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）： 法定代表人（签字或盖章）：

委托代理人（签字或盖章）： 委托代理人（签字或盖章）：

单位地址： 单位地址：

联系电话： 联系电话：

联系人： 联系人：

银行账户： 银行账户：

开户行： 开户行：

 年 月 日 年 月 日