**武汉大学物业管理服务项目采购合同**

甲方：武汉大学

乙方：

甲、乙双方就武汉大学 物业管理服务项目，根据《中华人民共和国民法典》，在充分遵循平等与公平、诚实信用原则的基础上，经双方协商一致，签订本合同。

**第一章 物业基本情况**

第一条 物业基本情况:

服务地点： ；

座落位置： ；

建筑形式： ㎡；

第二条 甲乙双方是按照国家法律规定，依照合同建立由乙方提供有偿优质服务，甲乙双方均应对履行本合同承担相应责任。

**第二章 物业服务范围及内容**

第三条 委托管理项目的具体范围

第四条 委托管理项目的具体内容

一、公共区域保洁和环卫服务

1、

2、

......

二、维护公共治安秩序

1、

2、

......

1. 设备维修保养

1、

2、

......

1. 其他

1、

2、

......

1. **物业管理质量标准**

第五条 物业服务工作要求

乙方须按照下列工作要求，实现目标管理：

1、

2、

......

第六条 各项指标要求

1、

2、

......

（或详见附件）

1. **物业人员配置及具体要求**

第七条 人员配置

第八条 人员具体要求

（或详见附件）

1. **委托服务期限**

第九条 合同期限

委托服务期限为 年，自 年 月 日起至 年 月 日止，合同一年一签，本合同期限为 年 月 日至 年 月 日。本合同执行期满时，甲方将对乙方进行考核，考核合格且年度预算保证前提下，可以继续签订下一年度合同。若考核不合格，甲方有权不续签合同，且不承担任何违约、赔偿责任。

1. **物业管理服务费及支付方式**

第十条 物业管理服务费

1、物业管理服务费是指完成本合同第二章所需的物业管理服务费用。

2、本合同物业管理服务费为：人民币：￥ 元（大写人民币 ）。

3、支付方式：甲方每 向乙方支付一次物业管理服务费，费用为人民币：￥ 元（大写人民币 ）。由乙方提供上述金额的发票给予甲方报销。

4、如在本项目服务期内武汉市城区最低工资标准及社保标准发生政策性调整，甲方可根据政策变化进行相应的调整。

5、结算方式：付款采用转账支票结算。

乙方向我校开具增值税发票的信息：

|  |  |
| --- | --- |
| 名称 | 武汉大学 |
| 税务登记证号码 | 鄂地税字12100000707137123P |
| 单位地址 | 湖北省武汉市武昌区珞珈山武汉大学 |
| 电话号码 | （027）68752400 |
| 开户行 | 中国银行股份有限公司武汉珞珈山支行 |
| 账号 | 576857528447 |

乙方账户信息如下：

户　名： 有限公司

开户行： 支行

账　号： .

1. **双方的权利和义务**

第十一条 甲方的权利和义务

1、甲方需明确乙方物业服务人员工作职责及工作任务，同时督促服务区域工作人员支持配合物业服务人员工作，并指定具体责任部门及责任人对物业服务工作进行管理、协调。

2、甲方对乙方的服务实施监督检查，每 进行一次检查，每 进行一次全面考核评定（考核标准详见附件）。若考核不合格，甲方有权终止合同；若因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经相关主管部门认定，甲方有权终止合同并要求赔偿相关损失。

3、甲方向乙方提供必要的物业管理用房和备勤用房，物业管理用房和备勤用房属甲方所有，乙方在本合同期内无偿使用，但不得改变其用途和结构。

4、甲方应在合同生效之日起三十日内向乙方提供与物业相关的档案、资料，并在本合同期满时予以收回。

5、甲方督促乙方人员遵守甲方管理制度，共同维护甲方内部环境，爱护甲方的设施、设备及财产。

6、甲方有权要求乙方更换不适宜的工作人员。

7、法律、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第十二条 乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制定本物业的各项服务办法、规章制度、实施细则，并报甲方备案；

2、不得转让该项目和将本物业的服务责任转让给第三方。

3、接受并积极配合甲方组织的定期测评考核工作，并按甲方提出的意见及时整改并书面回复。乙方项目负责人应全面督导物业服务工作，及时处理突发事件及甲方投诉，并做好与甲方相关部门的联系及协调工作；

4、按甲方要求配备物业人员。定期开展培训，教育所聘服务人员遵纪守法，遵守甲方的有关规章制度，不得损害甲方的合法权益及社会公共利益，确保所配备人员具备与岗位要求相适应的业务素质和工作技能。及时更换甲方认为不适宜的工作人员。

5、对物业管理范围内的公用设施不得擅自占用或改变使用功能，爱护甲方各种设备及设施，不得损坏甲方财物，如有违反，由乙方进行赔偿；

6、所聘用人员必须符合政府相关部门所规定的用工规定，保障员工利益不受损害，员工在工作期间所产生的劳务纠纷由乙方自行解决。造成甲方名誉损失的由乙方承担全部责任。

7、发生安全事故时，应及时采取应急措施，及时向甲方报告，并做好救助工作。

8、法律、法规政策规定由乙方承担其他责任。

1. **违约责任**

第十三条 违约责任

1、甲乙双方任何一方违反合同，造成对方经济损失的，应给与对方经济赔偿。

2、遇到突发恶劣天气，乙方应采取紧急措施及时处理。因乙方工作不及时或失误造成损失的由乙方给予赔偿。

3、甲、乙双方任何一方违约或无正当理由提前终止合同的，应向对方支付物业费总额 ％的违约金，给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。确有特殊原因，需提前终止合同的，必须提前一个月向对方提出书面意见。

4、本合同期满或提前终止合同时，乙方应在收到甲方通知后十五天内移交委托管理的全部物业及相关资料（包括本物业的公共财产、公共积累形成的资产等，甲方有权指定专业机构进行审计，乙方不得提出异议）。

5、乙方必须确保按合同约定的服务项目、人员配置及各项条款履行合同，甲方有权随时检查。如乙方将业务转包或未经甲方允许将其重要管理职责专项业务分包给其他单位和个人的，甲方有权终止合同。

1. **其它约定**

第十四条 约定事项

1、乙方按照法律法规自行处理好与员工的劳资关系，不得发生 有损学校声誉的事件。

2、本物业区域内的公用水费、电费、能耗费用由甲方承担。

3、房屋及设备、设施维修费用由甲方承担，小型维修易耗品由甲方提供。保洁低值易耗品由乙方自行承担。

1. **附则**

第十五条 其他条款

1、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，依据相关法律法规政策规定及时协商处理。

2、本合同履行期间，如学校对物业管理进行重大政策调整，与本合同继续履行形成冲突，则甲方有权提前60日通知乙方，双方协商解除本合同，乙方不得要求甲方承担违约责任。

3、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，或向有关部门申请调解，也可提请武汉市仲裁委员仲裁。

4、本合同之附件共 份均为合同有效组成部分；本合同及其附件内，空格部分填写文字与印刷文字具有同等效力。

5、本合同及其附件和补充协议中未定事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策规章执行。

6、本合同一式 份，甲方执 份，乙方执 份，具有同等法律效力。

7、本合同自签订之日起生效。

甲方：武汉大学（盖章） 乙方： （盖章）

法定代表人（委托代理人）： 法定代表人（委托代理人）：

 身份证号：

电话： 电话：

地址：武汉市武昌区珞珈山武汉大学 地址:

邮编：430072 邮编:

用户代表人：

签字日期： 年 月 日 签字日期： 年 月 日

**----（以下为空白部分）----**

**附件一：武汉大学物业管理服务费用明细表**

**附件二：各岗位职责、工作标准及服务质量要求**

**附件三：武汉大学管理服务项目服务组织架构（人员配置）**

**附件四：武汉大学物业服务质量考核表**