

上海市青浦区朱家角小学物业管理项目 目的合同

合同统一编号：11N42502005820241

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市青浦区朱家角小学

乙方：上海竹峰物业管理有限公司

法定代表人：周辉（男）

地址：朱家角镇人和路 63 号

地址：

邮政编码：

邮政编码：201700

电话：18017578025

电话：021-69210636

传真：

传真：

联系人：蒋惠国

联系人：周一星

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》、《公共机构节能条例》等法律法规的规定以及本项目物业管理服务集中采购项目招标投标结果，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，就关于物业管理服务的集中采购合同前期延续服务事宜经双方协商一致，订立本合同。

一、合同主要要素：

1、合同金额：本合同金额为人民币 1419754.67 元。大写壹佰肆拾壹万玖仟柒佰伍拾肆元陆角柒分元整。除按合同文件规定的暂列金额部分按实际发生情况进行结算外，与达到本合同文件规定要求与标准完成本物业服务项目（本合同所指的物业服务均包括对办公场所和其它公用场所的保洁、绿化养护等，不包括专业化的保安）有关的所有费用应包含在合同金额中，委托人不再另行支付任何费用。

2、服务期限：自合同签订之日起一年。

3、服务地点：上海市青浦区朱家角镇人和路 63 号

4、付款方式： 银行转账

5、其它需要补充说明的事项：

二、合同文件的组成和解释顺序如下：

(1) 本合同执行中双方共同签署的补充与修正文件及双方确认的明确双方权利、义务的会谈纪要；

(2) 本合同书

(3) 本项目中的采购需求

(4) 其他合同文件（需列明）

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，按照上述文件次序在先者为准。同一层次合同文件有矛盾的，以时间较后的为准。

三、合同条款：

第一条 一般规定

(一) 遵守法律

1、甲乙双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管理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，并且在合同期间保证前述许可、证照的有效性，及相应的 资质等级不降低。

2、乙方应按时向所聘用人员发放工资，并按照规定办理有关保险，依法缴纳相应税费。

(二) 保密责任

甲乙双方在订立和履行合同过程中负有保密责任，双方签订的保密协议作为合同附件。

(三) 廉政责任

甲乙双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。双方签订的廉政协议作为合同附件。

第二条 物业管理服务（包括对办公场所和其它公用场所的保洁、绿化养护等，不包括专业化的保安）范围

乙方所接受的物业管理服务范围是建筑产权标注区域，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。具体详见合同附件。



物业竣工图纸及物业构成明细应作为合同附件，物业构成明细以甲乙双方实际验收交接清单为准。

第三条 物业管理服务（包括对办公场所和其它公用场所的保洁、绿化养护等，不包括专业化的保安）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，甲方因机关正常运营需要，需委托乙方提供其它服务（合同文件服务范围以外的服务，如通讯、理发、送水、洗衣、自行车免费租赁、物品搬移等服务，以及甲乙双方协商约定的突击性、临时性服务等）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 专项服务分包

1、乙方对专业性强，技术要求高的管理服务项目，可进行专业分包，但不得将物业管理服务合同约定的全部事项一并委托给他人。除乙方投标文件中已说明的委托专项服务事项外，非经甲方事先书面同意，乙方不得进行对外专业分包。

2、乙方所选定的专业分包单位，必须具有相应的专业资质。乙方所签订的分包合同的服务标准不得低于本合同的服务标准，并对专业服务企业的服务行为承担连带责任。专业分包单位不得将专业分包项目再次转包。

3、分包合同不能免除乙方在本合同中应承担的任何义务和责任。乙方应对分包服务项目进行相应监督管理，保证合同的履行。

第五条 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招标书中提出的、乙方在投标书中承诺的以及在管理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。

第六条 合同期限

本项目合同服务期自合同签订之日起一年。

第七条 合同价款

1、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。

第八条 支付方式

按季支付。资金支付与考核分数挂钩，考核得分 90 分及以上，全额支付，80 分-89



分，支付 90%；70 分-79 分，支付 80%，60 分-69 分，支付 70%，60 分以下（不包括 60 分），支付 60%并解除合同，由此产生的相关事后均由管理公司自行负责处理。

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：**2024-03-29**

日期：2024-03-29

合同签订点：网上签约