

肥东城关中学学生宿舍物业管理

采
购
合
同

2024 年 9 月



扫描全能王 创建





肥东城关中学学生宿舍物业管理采购合同

项目名称：肥东县城关中学学生宿舍物业管理服务

项目编号：2023ADDFN00259

甲方（采购人）：肥东县城关中学

乙方（中标人）：安徽鑫恒康物业服务有限公司

签订地：肥东县城关中学

签订日期：2024 年 09 月 4 日

肥东县城关中学（以下简称：甲方）通过肥东县公共资源交易有限公司组织的公开招标方式采购活动，经评标委员会评定，安徽鑫恒康物业服务有限公司（以下简称：乙方）为本项目中标人，现按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲方和乙方协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

第一条 物业基本情况

物业类型：学校

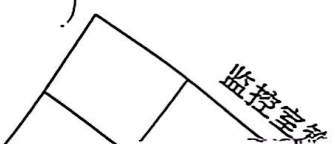
肥东县城关中学是一所公办学校，有初中部和高中部的完全中学；即将推入使用的学生公寓：男生公寓一幢六层、女生公寓一幢六层，可同时容纳 1500 人住宿。

第二条 物业管理服务内容及要求

（一）服务内容

物业经理：

物业经理	负责物业公司的人员考核管理，工作监督管理。	必须驻点学校，配合学校做好学生公寓物业项目的衔接工作，规章制度的制定，工作的指导监督，考核考勤管理，协调物业工作人员与学校的关系，及时收集和反馈工作中存在的问题，及时协调师生投诉认真听取师生的合理化建议。根据校方安排和要求，确保学生公寓物业工作顺利进行。遇学校重大活动需主动配合，不得推诿。
------	-----------------------	---



宿舍管理:

服务内容	服务要求
宿舍管理 配合学校对寝室物品的清点登记, 做好学生管理工作, 配合开展水电维修及检查工作等。	1、包服务、包质量、包安全。 2、24 小时在岗, 防止学校财物流失, 保证寝室财产及学生人生安全。 3、负责宿舍内外卫生的打扫和室内物品摆放检查。 4、发现偷盗、吸烟、饮酒、赌博及其他不良行为的应及时制止、劝阻, 并及时向学校报告。发现有用水用电等安全隐患的, 及时报修或上报领导。 5、负责午休、晚自习后对宿舍就寝人数检查并登记, 对不在宿舍的住宿生应立即打电话和家长联系, 确定学生所在位置, 督促学生按照作息休息时间休息。 6、严格根据学校作息休息时间供水、供电。 7、宿舍管理员负责宿舍内外的卫生, 配合学校对寝室物品的清点登记, 若有损坏查明原因, 上报给予维修, 配合开展水电维修及检查工作等。 8、应急预案

维修服务:

服务内容	服务要求
维修 学生公寓内的所有非专业性维护、维修	1、确保学生公寓的水电供应运行正常; 2、对发生在学校范围内所有非专业性的需要维修的事务进行作业; 3、养护和应急维修。



监控室管理：

服务内容	服务要求
监控室 男女学生公寓内的监控室值班	1、确保男女学生公寓监控室 24 小时有人值班； 2、学会发生事情时掌握监控的存储、调查记录； 3、出现监控设备摄像头、设备等损坏时，及时上报工程维修； 4、发生应急事件及时报备领导。

外围保洁及垃圾清运服务：

服务内容	服务要求
环境卫生 学生公寓周边环境卫生	1、男女公寓周边无漂浮物、每日保持外围清扫一次； 2、属于公寓的垃圾桶内生活垃圾保证每日清运，垃圾桶保持干净、无满溢；

(二) 服务质量标准：

岗位	素质要求	文凭	年龄
物业经理	良好的个人形象与气质，性格温和，熟悉学生公寓物业管理法规、政策、条例。投标单位为本项目配备的项目经理须具有三年以上学生公寓物业工作经验，两年以上主管工作经验。	大专及以上	60 周岁以下

宿舍管理	良好的个人形象与气质，有高度的责任感，团队协作能力强，有较强的沟通协调能力，具有较强的亲和力及洞察力，善于处置一些纠纷，能及时疏导学生心理不良情绪，具有 2 年以上管理经验者优先。男生公寓安排男性管理员，女生公寓安排女性管理员。	高中及以上	60 周岁以下
------	--	-------	---------



水电工	工作认真负责，提供电工证书，3年以上工作经验	高中及以上	60周岁以下
监控室工作人员	男女监控室保证 24 小时人员在岗，有高度责任感	初中及以上	60周岁以下
外围保洁及垃圾清运人员	工作认真负责，服从现场安	初中及以上	60周岁以下

- 1、杜绝火灾责任事故，杜绝刑事案件；
- 2、环境卫生、清洁率达 99%；
- 3、零修、报修及时率 100%，返修率小于 1%；
- 4、服务有效投诉少于 1%，处理率 100%；
- 5、满意率 90%以上。
- 6、满意度调查每月进行一次，如果满意率在 90%以下的，采购方将扣除当月物业管理费用 1000 元，且每下降一个百分点，多扣除 500 元。如连续三个月满意度小于 60%的，采购人上报肥东县财政局依法处理。

第三条 合同组成部分

组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

- 1、本合同及其补充合同、变更协议；
- 2、中标通知书；
- 3、投标文件（含澄清或者说明文件）；
- 4、招标文件（含澄清或者修改文件）；
- 5、其他相关采购文件。

第四条 服务费用

本合同金额为：¥591748.11 元/年（大写：伍拾玖万壹仟柒佰肆拾捌元壹角壹分）。

第五条 付款方式和发票开具方式

- 1、付款方式：采购人支付当年度合同款的 40%作为预付款；年度考核合格

后付清当年度合同款。

2、发票开具方式：提供小规模税务发票。

第六条 服务期限、地点

1、服务期限：本合同服务期三年，续签服务期限自 2020 年 9 月 4 日至 2025 年 9 月 3 日；在年度预算能保障的前提下，经双方协商一致，可续签下一年合同（合同一年一签）。

2、服务地点：肥东县城关中学学生公寓；

第七条 双方权利与义务

（一）甲方权利与义务

1、监督乙方执行本合同，负责对乙方管理服务工作的检查、考核，并提出改进意见和要求。

2、甲方支持乙方按合同行使物业管理权，并协调处理由乙方请求协助的物业管理服务过程中产生的矛盾和纠纷。

3、协助乙方做好宿舍管理工作和宣传教育等活动。

4、甲方向乙方提供本宿舍管理所需图纸、资料，并在合同终止予以收回。

5、甲方不得干涉乙方依法或依据本合同规定内容所进行的管理活动。

6、政策法规规定由甲方承担的其它责任第五条乙方权利义务。

（二）乙方权利与义务

1、按照本合同约定管理范围及标准向甲方提供宿舍管理服务。未经甲方同意不得将本宿舍管理内容和责任转移给第三方。

2、根据有关法律、法规政策及本合同规定，制订该项目各项管理办法规章制度、实施细则，在甲方的监督下自主开展管理经营活动，但不得损害甲方的合法权益，获取不正当利益。

3、可参与收集、编制和本合同服务范围內的房屋及附属设施、设各年度维修保养计划和大中修方案，可接受甲方另行委托工过程中和施工结束后的监管与验收，对外来施工单位有违反规定和物业管理法规政策的行为进行及时制止和上报。

4、建立本项目的宿舍管理档案并负及时记载有关变更情况。

5、因甲方不履行本合同约定的责任和义务，造成乙方不能正常履行合同乙方有权提出解除合同。



第八条 违约责任

1、除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

2、任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

3、因政府行政行为导致合同未能签订或签订后不能履行的，不视为甲方违约，但乙方准备履行或已经履行本合同的部分，甲方应按价支付款项，且甲方在政府行政行为发生后应及时书面通知乙方并提供相应材料，否则甲方不可免责。

第九条 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列第2种方式解决：

- 1、将争议提交仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；
- 2、向人民法院起诉。

第十条 特别约定

1、合同签订后，甲方应全面配合乙方进行物业管理服务，甲方怠于配合或无正当理由干涉乙方，造成乙方不能及时提供管理、维修等服务，不计入考核内容。

2、乙方提供物业服务时，需要供电、供水等部门配合的，甲方应及时报备申请。

3、乙方在提供服务中，因甲方设备原因需要更换采购的，应及时（最迟不得超过1个工作日，但因节假日导致延迟的除外）告知甲方支付所需费用，费用在200元以内，由乙方先行垫付，及时提供服务，垫付后7日内，甲方应支付相

应费用；费用，
节假日导致延迟
拒绝提供相应

4



扫描全能王 创建

应费用；费用在200元以上，甲方应及时支付（最迟不得超过7个工作日，但因节假日导致延迟的除外）费用，支付费用后，乙方及时提供服务，否则乙方有权拒绝提供相应物业服务，且不计入考核内容。

4、甲方考核乙方，须有乙方管理人员参与并签字认可，非因乙方原因，造成物业服务不能及时提供的，均不计入考核内容。

5、乙方负责对员工进行相关业务培训（包括地震、火灾、骚乱等应急状况的现场处置）。在管理过程中如发生重大安全事故，造成严重后果和社会影响的，

甲方有权终止合同。

5、后附乙方服务具体要求。

第十一条 合同生效

本合同一式肆份，自双方签字盖章后生效，甲乙双方各执贰份。

甲方：（单位盖章）

乙方：（单位盖章）

法定代表人：

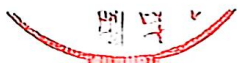
法定代表人：

或授权代表（签字）

或授权代表（签字）

时间：2020年 9月 7日

时间：2020年 9月 7日



中标（成交）通知书

安徽鑫恒康物业服务有限公司：

你单位于肥东县城关中学学生宿舍物业管理服务项目（项目编号：2023ADDFN00259）采购中，经评定，被确定为中标（成交）供应商，中标（成交）金额为（人民币）：591748.11 元/年。

请你单位自中标（成交）通知书发出之日起 7 个工作日内与采购人签订合同。



附则：合同自签订之日起 2 个工作日内，采购人上传合同及中标（成交）通知书至电子服务系统，完成合同公开程序。

