

芜湖职业技术学院银湖校区物业安保管理托管合同

甲 方：芜湖职业技术学院

乙 方：江苏银河物业管理有限公司

经芜湖市公共资源交易中心公开招标，乙方取得甲方银湖校区物业托管项目经营权（项目名称：芜湖职业技术学院银湖校区物业安保托管服务项目，项目编号：WH01CG2022FW8204，政府采购任务书编号：JC34020120221899 号），按照《中华人民共和国民法典》的相关条款，双方在平等、自愿、互利的基础上，签订本合同（含附件）。

一、合同期限及合同管理

1. 合同有效期限三年，即 2023 年 2 月 8 日至 2026 年 2 月 7 日，按照“1+1+1”模式有条件逐年执行合同。即在对上一个学年度物业安保管理考核合格、双方就调整托管事宜协商一致时，则执行下一个学年度的合同期。否则，合同终止。对因合同终止给乙方造成的损失甲方不承担任何责任。（详见本合同终止条款）

2. 本期合同期限为 2025 年 2 月 8 日至 2026 年 2 月 7 日。

二、物业安保管理服务内容和范围

1. 物业安保服务主要包括：卫生保洁、日常维修、公寓管理、绿化养护、门卫综合服务、治安巡逻、交通管理、楼宇综合服务、视频监控岗综合服务、消防专员岗综合服务、重大活动及突发事件应急管理与服务、疫情防控及其他日常管理与服务。（详见招标文件）

2. 物业安保服务范围：详见招标文件。

三、甲方的权利与义务

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益。
2. 负责审定乙方拟订的物业安保管理与服务制度、专项工作方案、服务计划。
3. 负责监督检查乙方服务工作的实施及制度执行情况。
4. 有权要求乙方更换项目经理或其他人员；对违反服务承诺的事项有权要求乙方进行限期整改。
5. 有权检查乙方管理服务费的使用情况；有权根据合同约定对乙方不达标项予以处罚；因乙方原因造成重大经济损失或重大管理失误，有权终止合同并要求乙方赔偿经济损失。
6. 根据本合同的具体情况和乙方工作的实际需要，向乙方提供必要的办公、

服务用房。

7. 指导乙方做好物业安保管理与服务工作，协调各方关系。
8. 依照物业安保管理考核办法，对乙方服务质量进行考核。
9. 按时支付物业安保服务费用。

四、乙方的权利与义务

1. 有权根据工作实际要求甲方提供必要的办公、服务用房。
2. 有权要求甲方按时支付物业安保管理服务费用。
3. 研究把握高校物业安保服务规律，依据物业安保管理服务相关要求，按时按质按量完成服务内容。
4. 建立健全各类工作台账，妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案，对各项工作建账建卡，做好记录，并负责及时记载有关变更情况；工作记录、存档资料与图纸等每六个月按档案管理要求报送甲方；对于甲方急需的资料须随时报送。
5. 接受甲方对物业安保服务的考核。月考核是甲方支付服务费的重要依据，月考核采取三级考核制度。根据甲方物业安保服务考核量化评分标准，甲方实行物业安保公司、相关院部以及牵头责任部门三级考核。根据三级月考核结果，分别计算物业、安保的当月物业安保服务费。在三级考核的基础上，甲方每学年组织年度考核，年度考核合格为双方继续履行下一个年度的合同的必要条件。
6. 乙方必须确保按月按时足额发放员工的工资及待遇，否则由此而造成的经济 and 法律责任将由乙方承担，甲方概不负责。
7. 因乙方在管理中的过错或违反本合同的约定进行管理造成甲方或第三方损失的，乙方应依法承担赔偿责任。
8. 乙方自行购置办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公用品，服务设施设备自理(含绿化及保洁设施设备、工器具，警用电动车 2 辆、对讲机、橡皮警棍、强光电筒、腰带等)，自行承担通讯费用、所有人员服装费用。
9. 建立事项报告制度。对安全隐患、突发事件的应急处理、设施设备丢失或损坏、停电停水等及时向物业安保相应监管部门报告。
10. 承担安全生产责任。对管理服务中发生的安全责任事故承担完全责任。
11. 在法律法规框架范围内无条件配合甲方相关工作。因工作需要乙方所负责区域内进行土建、安装、维修等施工导致的乙方工作量临时增加，乙方无条件配合，并按要求做好相关区域内的秩序维护和卫生保洁工作。

12. 爱护甲方的各种公用设施设备。公用设施设备若因乙方原因造成丢失或损坏，乙方负责予以修复或赔偿损失。

13. 乙方按招标文件要求配足水、电（电焊工）、木、瓦等维修工种，其中电工、电焊工、保安、消防专员需持证上岗。为保证用电安全，高压电房实行24小时值班制，值班人员需持有高压电工作业证。同时，每天晚上必须安排1名低压电工驻点值班，及时处理各类应急报修。

14. 乙方负责甲方行政值班室及辅导员值班室的卫生保洁工作，定期更换床单被套，适时晾晒，并配发生活用品。

15. 乙方负责甲方食堂和超市外围以及教职工宿舍的楼道卫生保洁、垃圾清运和管道疏通（不含教职工宿舍室内）。

16. 乙方负责大三毕业生离校后宿舍的深度保洁工作，包括垃圾清运、室内灯具、门窗、电风扇、空调等保洁和维护管理。

17. 乙方每半个月对上人屋面巡检一次，清理杂物、清除杂草，排查安全隐患，确保屋面排水口畅通。同时定期对连廊屋面、雨棚进行清理，确保干净整洁。

18. 乙方每月清理1次雨水井、排水沟渠内的垃圾、杂物，确保排水通畅。雨后及时清理天台及地面低洼处积水。如遇特殊天气雨水井、排水沟渠需应急疏通处理。

19. 乙方每学期定期使用机械设备集中清理污水井、污水管道、化粪池、隔油池不少于两次。且保证日常无粪便堵塞或溢出现象，确保污水管道畅通。清掏物全部清运，不得污染校园路面。清理后，目视井内无积物、无块状物浮于上面，出入口畅通，保持污水不溢出地面。

20. 诚实守信，乙方不得转包、分包物业安保服务。

五、乙方对甲方的承诺

1. 积极配合甲方或其授权的人员对服务区域内各项服务质量控制进行检查及监管；积极配合甲方对其进行的物业安保管理服务质量进行考核。

2. 各项服务工作时间满足甲方工作要求，包括周末及假期。如遇特殊情况，甲方可要求乙方临时调整调整工作时间直至全天二十四小时工作。

3. 乙方配备项目经理一名并全权代表乙方与甲方保持密切联系，管理好服务区域内各项工作。根据月、年度考核或工作成效，甲方有权要求乙方在限定时间内更换经理、相关骨干人员。

4. 乙方不得随意调整、更换项目经理。若需调整或更换，应提前15天告知

甲方并经甲方同意方可更换。更换的项目经理必须符合招标文件规定的任职资格条件。

5. 乙方项目经理必须是将甲方作为唯一的管理项目,长期驻点甲方现场管理,按照甲方作息时间,每天按时上班考勤,对未经甲方许可,擅自离岗或缺勤,第一次处罚 500 元,第二次处罚 1000 元;发生第三次,甲方有权要求乙方立即调换项目经理。罚金从当月物业安保管理服务费用中扣除。

6. 乙方为本项目配备的人员数量不少于 168 人(具体明细见招标文件),其中物业服务不得少于 111 人,安保服务不得少于 57 人,乙方可结合工作实际灵活设置岗位。甲方鼓励乙方采取机械化作业,乙方实行机械化作业的,经甲方同意后可根据机械化作业的实际工作量核减清扫人员数额,但甲方总服务费不予减少。

7. 乙方应聘 60 周岁以下男性,55 周岁以下女性,身体健康,经乙方培训后能够满足对应工作岗位任职需要,且无劣迹。对岗位人员年龄有明确约定的,超出约定年龄 3 周岁内的,每增加 1 周岁处罚 200 元/月/人;超过 3 周岁以上的,每超出约定年龄 1 周岁处罚 500 元/月/人。上述超龄处罚不分段计算。年龄以本轮合同首次签订聘用合同时为准,罚金从当月物业安保服务费中扣除。

8. 甲方不定期抽查乙方投入的人员数量,如果抽查时发现乙方投入的人员数量少于合同约定的数量,甲方按每少 1 人当月扣减 2500 元物业安保服务费对乙方进行处罚。乙方聘用的工作人员须符合劳动行政主管部门有关用工规定,对招标文件要求的特定岗位人员(包括但不限于电工、电焊工、保安、消防专员)须经相关专业考核合格后持证上岗,甲方有权进行审核、抽查,特定岗位人员的培训、考核等费用开支由乙方负担。

9. 甲方不定期对乙方的服务与管理进行检查,乙方未达到约定服务要求的,每项(每次、每处)扣减 100-500 元;师生投诉属实的,每项(每次、每处)扣减 200-500 元。

10. 在服务期间,乙方聘用的工作人员仅与乙方建立劳动合同关系,且所有人员使用须符合《劳动合同法》的有关规定。乙方工作人员发生任何事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责,相关费用乙方自行承担,以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束。

11. 乙方工作人员上岗服装由甲方确认的统一制服及甲方许可的佩饰物品,费用和制作均由乙方负担。

12. 乙方必须出具或办妥法律及甲方规定的与服务区域经营业务有关的证照

和许可证，方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定，自行缴纳有关税费。

13. 乙方确保为甲方提供优质、高效的专业服务，并根据甲方要求改变不满意的服务状况，接受有关部门监督与检查。同时，乙方自觉参加甲方认为有助提高甲方形象的宣传活动。

14. 定期对所有员工进行培训。培训内容包括学习招投标文件、行业规范、岗位职责、工作要求、服务质量要求等，并将培训材料、培训记录及时报甲方备案。

15. 每月考核前，乙方应提交上个月工作总结及下个月工作计划，总结及计划应包含卫生保洁、绿化养护、日常维修、公寓管理、安保综合服务五大项。

16. 乙方应具备污水管道、窨井、化粪池清掏疏通施工资质。如不具备，应提交与具备相应资质的市政公司等相关单位签订的有关合作协议。乙方应对上述项目定期进行检修和清掏，并接受甲方监管考核。

17. 在服务期内乙方应根据招标文件要求配备相关设施设备，乙方需自行提供包括但不限于升降梯、下水管道疏通机、洒水车、扫地机、割草机、修剪机、碎枝机、电锯、焊机、对讲机、警用巡逻车等物业服务固定设施设备，并保证服务区域内的设施、设备良好的运营状况和环境状况，并接受甲方或其授权人员的检查，对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况，甲方将书面通知乙方修复或整改。

18. 乙方工作人员不得在垃圾桶内拾荒，如违反规定，按 200 元/人/次处罚；不得在校园内焚烧树枝、树叶、垃圾、杂物等，如违反规定，按 500 元/人/次处罚；垃圾清运不及时导致垃圾外溢，按 500 元/次处罚。罚金从当月物业安保服务费中扣除。

19. 乙方接管后一个月内向甲方提供在岗人员的花名册并附有身份证复印件以备查实。

20. 禁止事项：

(1) 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付费用、赠送实物、购物卡券或安排宴请等，违者将认定当月考核“不合格”。乙方人员也不得以任何形式向甲方相关人员索取小费或钱物等，如有发现将送交学校纪检部门处理。

(2) 乙方不得在服务区域从事非法活动，未经允许不得自主或安排委托第三方在校园开展活动，也不得从事有损甲方利益的活动，同时不允许在服务区域对

甲方的工作进行滋扰性的行为。

(3) 未获甲方书面同意,乙方任何时候都不能在服务区域存放易燃易爆物品、挥发性大或气味浓烈的液体(消杀、疫情防控措施除外)等。

(4) 乙方工作人员不得在办公、服务用房(含值班室、工具间等)内做饭、饮酒等。如发现工作期间饮酒或饮酒后作业的,按 500 元/次/人处罚。罚金从当月物业安保服务费中扣除。

(5) 遇突发事件或安全检查时,乙方必须配合有关部门执行任务,并指定专职人员协助工作,直至完成。

6. 校园发生火灾事件应该发现而未能及时发现与及时扑救,视严重情况,发生一次事故扣 5000-10000 元当期物业安保服务费。对事故给甲方造成的损失,甲方保留进一步追偿的权利。

7. 乙方未能较好履行职责,致使学校公共资产或师生个人财物在校内被盗,如为外盗(指门窗被撬、扭锁、破门破窗、通过阳台翻入室内实施盗窃等,经公安机关和保卫处鉴定),一切损失由乙方按市价全额赔偿(具体赔付由乙方和学生商谈),并另处 1000 元扣款;如为内盗(指门窗完好无损或因室内人员疏忽忘记锁门、关窗等),损失原则上由失主自负,经查属于乙方管理不善的,给予乙方 500 元扣款。

六、甲方对乙方的承诺

1. 甲方在职责范围内保证乙方的正常工作不受干扰。

2. 保证乙方的员工按规定正常进入服务区域开展工作。

3. 乙方人员积极作为,为维护校园安全稳定做出较大贡献者(诸如:见义勇为、扑救火灾),经政府相关部门认定或甲方主管部门认可、分管领导审批,甲方将给与相关人员 500-3000 元/次的奖励。

4. 维修材料、卫生工具(含卫生洗涤用品)和绿化养护耗材(不含汽油)及树木花草病虫害防治所用农药等由甲方招标采购供应。甲方每年核定一定数量,按期配发给乙方,并根据实际工作情况限定使用期限和使用寿命,乙方需加强物业耗材管理。

5. 甲方提供学校现有的物业安保类设施设备供乙方无偿使用。

6. 电梯、空调、消防专业维保由甲方另行确定的专业单位进行维保,不在此次物业服务范围内。

七、服务变更

甲方可根据自身建设发展需要变更托管项目内容与要求,双方根据变更内容以及政策性变化因素,按照投标报价标准和约定原则商定增减调整托管费用事宜,并签订补充协议。

八、经营制约

1. 乙方不得以任何形式转让、分包、转租、抵押物业服务安保项目及项目区域的房屋、设施设备和资产,在项目区域只能从事甲方认可的物业安保管理与服务工作。在合同期间,乙方的任何股权(份)变动、法定代表人变更等应通知甲方。未经甲方书面批准,任何占有支配地位的股份转让、法定代表人变更等都将视为乙方出租、转让的行为。

2. 乙方不得以甲方的名义从事本合同物业安保管理与服务以外的任何经济活动,且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

九、物业安保管理服务考核与费用支付

1. 根据《芜湖职业技术学院物业安保管理考核暂行办法(试行)》进行物业安保管理服务质量考核。

2. 乙方中标的物业安保服务费为人民币 6450927.57 元/年,平均每月金额为 537577.30 元。

3. 物业安保服务费每个月支付一次,甲方职能部门根据当月日常奖罚及当月服务质量考核结果计算当月物业安保服务费。

十、合同生效和终止

1. 本合同经甲乙双方法定代表人或其委托人签字盖章后生效。

2. 终止

(1) 提前终止

甲方依据招标文件,按照《芜湖职业技术学院物业安保管理考核暂行办法(试行)》对乙方进行考核。

① 学年考核结果为“差”,甲方有权单方面终止合同。

② 一个学年 3 次月考核得分 70 分以下,或连续 2 次月考核得分 70 分以下,视为学年考核结果“差”,甲方有权单方面终止合同。

③ 因乙方管理不善,造成甲方重大经济、名誉损失或严重的管理事故,甲方有权单方面解除本合同,冻结服务费,并追究乙方所应承担的违约责任。

④ 未经甲方书面同意,乙方将整体或部分物业安保管理责任及利益、重要专项业务转让给其他人或单位的,甲方有权终止合同。

⑤合同签订后试运行2个月，试运行期间乙方未能或不能按招标文件要求及投标文件承诺履行合同的(或试用期考核结果为不合格的)，甲方随时有权解除合同。

⑥在合同期内，如因乙方出现重大违法违纪行为，或者因公司管理不善导致影响校园安全稳定，甲方有权单方面终止合同给甲方造成的一切损失由乙方全额承担。

(2) 协议终止

①除本合同另有约定和本合同条款中解除合同的规定外，任何一方协议终止合同，须提前3个月通知对方，善后事宜由双方协商处理。

②本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，甲乙双方均不承担违约责任。

(3) 自然终止

本合同约定的服务期限届满后自然终止，双方的合同权利义务履行停止，但应当遵循诚实信用的原则，履行必要的交接、通知、协助等义务。

十一、违约责任

1. 若乙方未达到约定服务要求，甲方有权对乙方进行处罚。

2. 如因乙方原因致使甲方无法履行合同的，一切责任由乙方承担，甲方不承担任何违约责任。如乙方提前解除合同，应付给甲方合同总金额5%作为违约金。

十二、争议解决

因本合同履行产生争议或纠纷的，由甲、乙双方协商解决。如双方协商无法解决的，可向甲方住所地人民法院提起诉讼解决。

十三、附则

1. 合同到期时，甲方重新招标选择物业安保服务单位，乙方必须支持甲方此项工作，按照《物业管理条例》相关规定协助做好先后两家物业安保服务单位的平稳过渡和交接工作；如违反《物业管理条例》规定，不移交有关资料的，按《物业管理条例》相关规定执行。服务合同期满后或合同期内解除合同时，乙方在合同到期时或约定的合同解除日停止物业安保管理服务，并在三个自然日内无条件撤场，撤场时保持设施设备完好，连同台账和档案资料一并移交甲方。服务期内最后一次物业费支付在交接工作完成后进行。乙方如果不按规定撤场，按照每天(含节假日和双休日)1万元的标准向甲方支付场地占用费，直至撤场工作完成为止。

2. 乙方承诺自行妥善处理聘用员工的相关问题。

3. 本合同与甲方招标时的招标文件、乙方投标文件的内容不同的，以本合同及附件为准；本合同未明确的事宜，以甲方招标文件、乙方投标文件为准(二者有冲突的以招标文件为准)；均未提及的遵照有关法律、法规和规章执行或双方协商处理。

4. 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

5. 其他未尽事宜，由甲乙双方协商解决，并签定书面补充协议。

6. 本合同一式 捌 份，甲方执 伍 份，乙方执 貳 份，交芜湖市公共资源交易监督管理局审核备案后，采购中心留存 壹 份，具有同等法律效力。

7. 本合同与招标文件、投标书及其附件，均为合同有效部分。

8. 本合同自签订之日起生效。

9. 附件：《芜湖职业技术学院物业安保管考核暂行办法（试行）》

甲方：芜湖职业技术学院 法定代表：[Signature] 二级资产管理部门负责人：[Signature] 盖章：[Red Seal: 芜湖职业技术学院] 日期：2025.2.18	乙方：[Red Seal: 芜湖市公共资源交易监督管理局] 法定代表：[Signature] 委托代理：[Signature] 盖章：[Red Seal: 芜湖市公共资源交易监督管理局] 日期：2025.2.18
--	---