

合同书

项目名称：____安庆市石化第一中学物业服务采购项目____

甲方（采购人）：____安庆市石化第一中学____

乙方（成交人）：____安徽巨子物业服务有限公司____

签订地点：____安庆市____

签订日期：____2025 年 1 月 7 日____

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规的规定，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，约定下述合同条款，以共同遵守并全面履行。

1.1 合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

1.1.1 本合同及其补充合同、变更协议；

1.1.2 成交通知书；

1.1.3 响应文件（含澄清或者说明文件）；

1.1.4 磋商文件（含澄清或者修改文件）；

1.1.5 其他相关采购文件。

1.2 服务

1.2.1 服务名称： 安庆市石化第一中学物业服务采购项目；

1.2.2 服务内容：

（1）公共环境（道路、广场、体育馆、停车场、车棚、运动场及周边）保洁。同时依据政府要求做好垃圾分类工作。

（2）公共场所包括办公楼、教学楼的走廊、楼梯、过道（包括墙裙瓷砖、天棚）、卫生间、宣传栏、标牌、护栏、玻璃门窗、天台、露台、屋顶、雨棚保洁及门前三包。

（3）公共活动室及功能性教室：会议室（4 间）、阶梯教室（4 间）、实验室（物理 5 个、化学 5 个、生物 4 个）、计算机教室（5 间）、美术中心（2 间）、音乐教室（4 间）、教研活动室（6 间）、心理健康教育中心（1 间）、学生阅览室（2 间）、中心机房（2 间）、数学及机器人实验室共 2 间、干部值班室（2 间）等保洁。

（4）做好门卫管理、邮件报刊收发、协助保安做好进出人员登记工作。

（5）做好校园、教室定期卫生消毒工作，校园厕所定期消毒冲洗，保持清洁。

（6）做好校园运动场地开放管理及保洁工作。

（7）做好校园日常维修（学生课桌椅、门窗等小型维修）、简单水电维修工作、学校水电路巡检维护。

（8）做好文印室的文件打印、复印、试卷印刷等工作。

（9）做好每学期学生书本搬运和分发工作、做好每学年班级课桌椅、教师办公桌椅调整工作。

（10）做好校园内绿化简单修剪、除草、杀虫等维护工作。

（11）负责学校教学楼、办公楼大门管理工作，按照学校要求开、关大门。

(12) 做好学校会议服务、各种考试： 高考、中考、学业水平考试、实验考试、及其他大型考试服务工作，特殊天气下相关应急服务工作。

(13) 教务辅助人员在学校教导处领导下，依据学校要求做好学籍管理、图书管理、教材教辅征订与管理、教学事务安排和管理。图书管理员、教务员、打印员需具备高中及以上学历，熟练掌握文档、表格打印操作，按时完成学校交代各种任务。

(14) 做好东西两区运动场对外开放管理工作。

(15) 法律政策及合同规定其他事项。

1.2.3 服务要求：

(1) 除国家法定节假日外，每周工作六天。

(2) 文印人员与教师上班时间同步，保洁、水电岗位均提前半小时上班，操场保洁人员需在 8 点之前完成操场保洁工作。厕所每天保洁不少于两次，学生上学前完成保洁工作。门卫 24 小时值班。

(3) 水电维修人员要经常巡检校内水电线路、设施运行情况，发现问题及时处理和汇报，填写巡查记录。学校内常规维修原则上 24 小时内完成。

(4) 按卫生规范要求配足、配齐生产设备：240 升垃圾桶不少于 10 个，100 升垃圾桶不少于 30 个，景观垃圾桶不少于 10 个。绿化设备如割草机、专业大剪刀等设备不少于一套。

(5) 保洁服务中所有生产材料、工具、工作服装等服务性材料支出由中标人负责，所有费用全部计入承包总费用之中。

(6) 学校提供门卫人员值班住房一间，该房间仅作为门卫人员住居，不得作为家庭住所，其家属来校原则上仅限于节假日。

(7) 中标人须分校区设置领班（主管），领班负责与学校后勤部门联系，在学校指导下布置开展工作。

(8) 中标人须为提供服务的员工购买雇主责任险，保额标准不低于 50 万元/年*人。签订合同时提供相关证明材料。

(9) 中标人须加强职工的安全教育，工作中做好安全防护工作。工作中发生任何安全或意外事故造成人身伤亡的，由中标人负责全部责任。

1.2.4 服务规范、标准： 中标人根据委托服务内容参照国家物业管理协会发布的《物业管理服务标准》，制定《物业管理委托方案物业服务标准》报学校批准执行。

（一）服务规范

1、遵守所有保洁规则，维护管理采购人公共设施及使用物品卫生，同时履行相关的保洁服务。

2、严格执行公司制定的保洁操作细则要求，按规定标准执行操作程序，保质保量地完成所有负责的保洁区域和公司布置的各项保洁任务，并由专门人员进行定期检查和定量考核。

3、工作人员在进行保洁服务时，应小心谨慎，确保采购人区域公共设施及建筑等完好，若损坏物品而无恰当的理由，须照价赔偿。

4、工作人员在对采购人进行保洁时，发现任何破坏环境卫生或故意损坏行为时应及时阻止，对不听劝阻者，应及时向管理部门反映。

5、工作人员对采购人的询问，应谦和礼貌，使用文明用语。未经许可不得擅自进入采购人办公室；

6、工作人员必须爱护清洁工具和设备，确保工具设备完好，不得随意把工具设备借与他人使用。

（二）服务标准

1、楼道

楼道梯级、扶手、墙面、地面、护栏、信报箱、配电箱、消防栓、消防管道、楼道门窗、楼道指示灯及开关清洁。

（1）每天清扫、擦抹两次。梯级每天用拖把拖抹一次，窗户玻璃、楼道墙裙、护栏每半月清洁一次。每小时巡视检查楼道内外卫生一次，将广告纸、垃圾清扫干净。

（2）目视楼道：无烟头、果皮、纸屑、广告纸、蜘蛛网、积尘、污迹等。

（3）工作中注意安全，擦抹配电箱时禁用湿毛巾，不得将配电箱门打开以防触电造成意外。

2、地下室、天台

（1）地下室（车库）地面无油渍、污渍，无大块瓜果皮壳、纸屑，墙面无污迹。

（2）标识牌、公共设施目视无明显灰尘。

（3）平台无积水、杂物，管线无污迹。

（4）清洁完天台后将天台门锁好，防止发生其他事故。

（5）车库清洁时，注意进出车辆，防止撞伤。

3、房屋屋面、雨篷

（1）雨棚每月清扫一次、屋面每季度清扫一次：无垃圾，无积水，无青苔，无杂物。

（2）注意安全：上屋面至少两人以上，清洁人员上下时应注意安全。

（3）杂物、垃圾袋和工具不要往下丢，以免砸伤行人，损坏工具。

4、门厅、公用设施

（1）门厅的地面、墙面、台阶、天棚、宣传牌、信报箱、垃圾筒、消防设施、风口、灯具、装饰柱、宣传栏等确保整洁。

（2）地面无烟头、纸屑、果皮等杂物，大理石地面、墙身无污渍。

（3）公共设施表面无明显灰尘。

（4）不锈钢表面光亮无污迹。

(5) 玻璃门无水迹、手印、污迹。

(6) 天棚目视无污迹、灰尘。

5、公用卫生间

(1) 天花板、墙角、灯具目视无灰尘、蜘蛛网。

(2) 目视墙壁干净，便器洁净无黄渍。

(3) 室内无异味、臭味。

(4) 地面无烟头、污渍、积水、纸屑、果皮。

(5) 冲洗厕所时：禁止使用劣性清洁剂，以免损伤瓷面、用洁厕水时，应戴胶手套防止损伤皮肤。

(6) 下水道如有堵塞现象，及时疏通。

6、宣传栏、电动门不锈钢门

(1) 定期保洁确保不锈钢表面无污迹、无灰尘，半米内可映出人影。

(2) 镜面不锈钢表面光亮，3 米内能清晰映出人物影像。

(3) 要使用干净的干毛巾，防止砂粒划伤不锈钢表面。

7、灯具

(1) 校区内的路灯、楼道灯、走廊灯、办公室、教室和各活动场所的灯具、电风扇定期保洁。清洁后的灯具、灯管无灰尘、灯具内无蚊虫，灯盖、灯罩明亮清洁。

(2) 安全注意事项：① 上梯子作业时应注意安全，防止摔伤。②清洁前应首先关闭灯具电源，以防触电。③)人在梯子上作业时，应注意防止灯具和工具掉下碰伤行人。④操作过程科学规范和合理。

8、室外广场、道路、车棚停车处及室外公共设施

(1) 每天打扫两次，目视无果皮、纸屑，每小时循环保洁一次。

(2) 公共场地、路面无泥沙，无明显垃圾，无积水，无污迹。

(3) 宣传牌、标识牌每周清洁一次，雕塑装饰物每月清洁一次，清洁后检查无污迹、积尘。

(4) 注意安全： 梯子放平稳，人勿爬上装饰物，防止人员摔伤；清洁宣传栏玻璃时，小心划伤手；清洁工具不要损伤被清洁物。

9、绿化养护

(1) 草坪养护：及时浇灌、排水；修剪；清除杂草、杂物；根据需要合理施肥；病、虫害防治。

(2) 树木养护：及时浇灌、排水；中耕、除草、施肥。

(3) 灌木类：灌木修剪应使枝叶繁茂，分布匀称，修剪应遵循“先上后下，先内后外，去弱留强，去老留新”的原则进行。及时清除枯死枝叶。

(4) 花坛养护：根据天气情况，保证水分供应，浇水时应防止将泥土冲到茎叶上；做好排水措施，防止雨季积水；应及时做好病虫害防治工作；花坛保护设施应经常保持完好；花坛内应及时清除枯萎的花蒂、黄叶、杂草、垃圾。

(5) 工具保养、保管。农药、材料、工具集中摆放。

1.2.5 特别说明：

(1) 所有工作人员必须身心健康（符合从业标准），有一定的文化素养符合为师生服务的岗位要求，情趣健康，没有不良嗜好，没有不良记录。

(2) 中标人必须按照《劳动法》、安庆市的有关规定及学校的要求配置工作人员。

(3) 中标人必须按国家、省、市法律法规制度，落实工作人员待遇。凡投标人在报价中未列明但又为本次投标所必备的项目或遗漏项目，如发生漏、缺、少项，都将被认为是中标人的报价让利行为，损失自负，所有费用将一律视为已包括在其报价中，在委托期限内将不予调整。

(4) 采购人适当提供管理用房，不提供工人宿舍。

(5) 服务内容不包括维修材料。

(6) 中标人的人员在工作期间因故意或意外造成损害采购人、物业使用人财产损失或人身伤害的，由中标人承担所有管理、赔偿责任。

(7) 工作人员须统一着装上岗。

(8) 投标报价时须列出专项资金（不低于 4000 元）用于高考、中考、学业水平考试、实验等考试物业服务人员劳务支出。

1.2.6、人员配置：

(1) 保管岗位 1 人，年龄不超过 55 周岁，具有高中及以上学历。

(2) 校内维修岗位 2 人（东西校区各 1 人），须为男性，年龄不超过 60 周岁。

(3) 门卫岗位 2 人（东西校区各 1 人），须男性且年龄不超过 65 周岁。

(4) 校内楼宇、场馆、道路广场保洁及绿化管理 13 人（东区 8 人西区 5 人）

(5) 教务辅助人员 4 人：西区图书及教材管理员 1 人、教务员 1 人、文印 2 人。具有高中及以上学历。

(6) 领班 2 人（东西校区领班各 1 人）。年龄不超过 45 周岁。

1.3 合同价款

本合同总价为：¥ 642000.00 元（大写：人民币 陆拾肆万贰仟元整）。

1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 付款方式： 在服务期内按月支付物业服务费；

1.4.2 发票开具方式： 普通票增值税发票；

1.4.3 履约保证金： 双方签订合同时，中标人应向采购人缴纳履约保证金(中标价的 2%)

壹万贰仟捌佰肆拾元(¥:12840 元), 服务期满后中标人无违约责任并未给采购人造成损失, 采购人全额退还中标人履约保证金。

1.5 服务期限、地点和方式

1.5.1 服务期限: 自合同签订之日起 12 个月。服务期满后, 经采购人年度考核评分在 85 分以上(含), 且在服务期内未出现较大事故或造成较大经济损失的, 资金落实后, 可续签 1 年;

1.5.2 服务地点: 安庆市石化第一中学东、西校区;

1.5.3 服务验收:

(1) 采购人设置专门服务质量管理部门(或人员)督导和考核中标人的工作。

(2) 中标人组织相关人员每日按服务标准进行各项物业工作, 并将工作情况记录在采购人要求的相应记录表格中。

(3) 采购人服务质量管理人员按照《物业管理委托方案物业服务标准》每月对中标人物业服务质量进行检查考核。对于中标人未能达到委托服务标准的采购人有权要求其限期整改, 直到扣减承包费用。月考核预留金为月应付物业费用的 10%, 考核基本办法: 每月综合考核一次, 考核合格不扣除月考核预留金。第一次考核不合格扣除当月考核预留金 10%, 第二次不合格扣除当月考核预留金 50%, 第三次考核不合格当月考核预留金全部扣除。

1.6 违约责任

1.6.1 除不可抗力外, 如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式提供服务, 那么甲方可要求乙方支付违约金, 违约金按每迟延交付一日的应交付而未交付价格的 2 %计算, 最高限额为本合同总价的 2 %; 迟延提供服务的违约金计算数额达到前述最高限额之日起, 甲方有权在要求乙方支付违约金的同时, 书面通知乙方解除本合同;

1.6.2 除不可抗力外, 如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款, 那么乙方可要求甲方支付违约金, 违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的 2 %计算, 最高限额为本合同总价的 2 %; 迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起, 乙方有权在要求甲方支付违约金的同时, 书面通知甲方解除本合同;

1.6.3 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;

1.6.4 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；

1.6.5 除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人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；

1.7 合同争议的解决

本合同如发生争议，买卖双方应当及时协商解决，协商不成时，按以下第①项方式处理：①根据《中华人民共和国仲裁法》的规定向 安庆仲裁委员会 申请仲裁。②向甲方所在地 安庆市大观区人民法院 起诉。

1.8 合同生效

本合同自双方当事人盖章之日起生效。

甲方 _____
采购人（盖章）
法人代表 _____
电话 _____

2025 年 1 月 7 日

乙方 _____
中标人（盖章）
法人代表 杨根波
电话 13955667378

2025 年 1 月 7 日