

中共安庆市委党校

物 业 服 务 合 同

买方（采购人）：中共安庆市委党校

卖方（供货商）：安庆市港源物业服务有限公司

二〇二四年 月

买方（采购人）：中共安庆市委党校

卖方（供货商）：安庆市港源物业服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》和中共安庆市委党校物业服务项目磋商文件及 2022 年 1 月 5 日双方签订并已在安庆市公共资源交易中心备案的《中共安庆市委党校物业服务合同》条款之约定。年度考核合格，未出现较大事故或造成较大经济损失。买卖双方经协商一致，续签如下合同条款，并共同遵守。

一、项目概况

中共安庆市委党校规划总用地面积 74402 平方米，总建筑面积 61573 平方米。其中地上建筑面积 52440.00 m²，地下建筑面积 9133 m²。地上建筑面积包括：教学楼 9980 平方米（共四栋教学楼，可容纳 260 人教室 1 间，可容纳 150 人教室 2 间，可容纳 100 人教室 4 间，可容纳 60 人教室 8 间，可容纳 30-40 人研讨室 10 间）。600 人报告厅 3200 平方米；教学科研综合楼 4550 平方米；图书信息楼 5210 平方米；学员公寓共 23300 平方米（304 个单人间、156 个标间）；室内运动场 6200 平方米。地下建筑面积 9133 平方米（设备用房以及机动车库）。

二、资产维护及使用

1. 采购人将电梯、空调、消防、强弱电、供水等校区公共部位设施设备和教学楼、报告厅、学员公寓、室内运动场及其所附属的设施设备及低值易耗品（不含餐巾纸、洗洁用品等一次性消耗用品）等资产制作清单，由供货商验收签字，资产清单双方各执一份，清单内所

列资产交供货商运行、维护和管理,不经采购人同意供货商无权改动。

2. 合同期内,各种设施设备使用的相关风险由供货商承担。若因设施设备或安装施工质量问题导致的,应当由制造商、销售商或安装施工单位承担。

3. 合同期内,采购人的设施设备及低值易耗品等资产因质量问题由采购人负责维修并承担相应的费用。因供货商原因造成损坏的,由供货商负责维修并承担相应的费用。

4. 合同期满后采购人依据资产清单查验接收。

三、权利和义务

(一) 采购人权利和义务

1. 合同期内采购人成立物业服务监督小组负责监督资产运行、服务质量及协调相关关系,并依据《考核细则》对供货商进行检查考核。(《考核细则》另定)

2. 有权对供货商在服务期间所使用采购人的所有设备设施进行监督和检查,如有人为损坏,有权要求乙方维修,无法维修的有权进行索赔。

3. 做好学员管理,对因学员原因导致物品和器材损坏、遗失,由采购人负责处理。

(二) 供货商权利和义务

1. 供货商应遵守国家的法律法规和党校的规章制度,做到守法经营。合同期间所有的经营活动应独立地承担相应的法律责任。

2. 供货商必须服从采购人的宏观管理,接受采购人的监督检查,不得利用党校的无形资产从事有损于党校利益和声誉的活动,否则产

生的一切责任和后果由供货商独立承担。

3. 供货商必须遵守国家安全生产的法律法规,认真做好防火、防盗等有关安全工作。供货商违反有关规定,安全防护措施不当造成人身伤亡和财产损失等事故,由供货商独立承担全部责任。

4. 供货商经营过程中发生的员工伤害事故、劳动纠纷,由供货商独立承担法律责任。

5. 供货商就根据采购人实际制定各项服务标准和制度,报采购人备案,采购人据此进行定期和不定期检查。

四、服务内容

(1) 服务内容:

序号	名称	服务内容
1	客服接待	(1) 前台接待、总机话务; (2) 做好来访接待工作; (3) 做好业主的来电来访、咨询、报修及投诉的接待工作,并及时跟进落实和处理; (4) 熟悉市委党校共用部位共用设备设施及保安、保洁等各方面的工作情况,协助各部门共同完成市委党校各项物业服务工作; (5) 熟悉市委党校物业各项具体情况,制定物业服务工作计划,并监督各部门工作完成情况; (6) 做好档案的收集、整理和调阅的管理工作,建立健全市委党校物业服务工作档案; (7) 做好市委党校物业服务各项资料、文件及共用部位钥匙收发的管理; (8) 积极协助市委党校各项公共事务的处理及联系沟通工作;

		(9) 起草相关文件及通知。
2	会务服务	(1) 做好参观、交流和礼宾级接待服务工作； (2) 做好会务的登记和协调工作； (3) 做好会前、会中服务及会后场地的整理和保洁工作； (2) 大会议以及视频会议室会议提供茶水供应；为会议提供音频、视频等技术服务。
3	学员公寓服务	(1) 做好房态的登记、核对工作； (2) 做好公寓房白班服务工作； (3) 做好公寓房夜班服务工作； (4) 做好公寓房清扫服务工作； (5) 做好做床服务和卫浴用品的整理、清洁工作； (6) 做好公寓房保养工作。
4	保安服务	(1) 主、次出入口安全管理、秩序维护服务工作； (2) 主出入口人员车辆进出的安全检查工作； (3) 负1层设备用房以及机动车库的安全服务工作； (4) 教学楼、报告厅、教学科研综合楼、图书信息楼、学员公寓及运动场的安全管理工作； (5) 消防、监控室的安全管理工作； (6) 巡查管理； (7) 车辆管理； (8) 大型活动秩序维护、人员疏导； (9) 要求：24小时值守、巡查、秩序维护。
5	保洁服务	(1) 领导办公室卫生保洁； (2) 校内12栋楼的所有公共部位。（包括大厅、走廊、地面、墙面、天花、平台、电梯厅、洗手间、电梯间、茶水间、公共会议室、通道、楼梯、楼梯扶手、门、窗、灯具、垃圾桶等设施 and 器皿）和外部所有公共区域及公寓房内的保洁； (3) 市委党校整体建筑屋面、外围道路、广场、景观水池、明

		沟、窨井的清扫、清淤； (4) 垃圾、废弃物的收集及清运； (5) 停车场及各种管网及公共部位设施等保洁。
6	水电管理	教学楼；报告厅；办公行政楼；图书信息楼；学员公寓及广场、配电房、强电及照明、给排水及管网护和维护、水电木瓦维修。 (不含给排水、配电房维保费、配件及材料费)
7	弱电管理	所有弱电机房及智能化系统的运行管理和日常维护 (不含弱电智能化系统维保费、配件及材料费)
8	消防维护	消火栓、喷淋及温感、烟感系统、消防泵房、消防控制室运行管理和日常维护。(不含消防维保费、配件及材料费)
9	公共设备维护	安庆市委党校区域公共设备、设施的日常维护。(不含电梯维保、检测费，空调系统维保费，外墙玻璃清洗费，亮化和景观灯饰维保费，房屋、家具、等相关设施设备的维修配件和材料费)
10	其他	客户服务及其他临时交办的其他服务。

(2) 合同金额：【大写：人民币壹佰陆拾玖万零贰佰元整/年，
(小写：¥1690200 元/年)】。

五、服务期：

12 个月 (2024 年 1 月 5 日-2025 年 1 月 4 日)。

六、服务人员配备：

部门	职务	年龄	配置人数
行政管理	项目经理	30-45 周岁	1 人
	小计		1 人
客服部	总台服务员	20-40 周岁	3 人
	客房服务员	20-40 周岁	6 人

	小计		9 人
保安部	门卫值守	20-50 周岁	12 人
	消防监控	20-50 周岁	8 人
	小计		20 人
保洁部	公共区域、外围（景观水池等）、道路、管网	20-50 周岁	7 人
	小计		7 人
工程部	强电设备维护	20-50 周岁	2 人
	小计		2 人
	合计		39 人

七、服务地点：中共安庆市委党校

八、验收：买方在卖方服务期内负责成立验收小组组织验收工作，卖方保证提供的服务质量应符合中华人民共和国相关标准及相应的技术规范、本次采购相关文件中的全部相关要求及卖方相关服务标准及相应的技术规范。

九、付款方式

（一）物业服务费结算：按季结算物业服务费，买方在下个季度的第一个月 10 日前以转帐方式付给卖方上季度的物业服务费，乙方须提供物业管理服务费增值税普通发票。

十、违约责任

1. 买方（采购人）无正当理由拒绝接受服务，买方向卖方支

付合同价的 2.5 %的违约金；

2. 买方（采购人）无正当理由逾期付款的，买方向卖方每日支付合同价的 2.5 ‰的违约金；

3. 卖方（供应商）不能提供服务的，卖方向买方支付合同价的 2.5 %的违约金；

4. 卖方（供应商）逾期提供服务的，卖方向买方每日支付合同价的 2.5 ‰的违约金。

十一、解决合同纠纷方式

本合同如发生纠纷，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》的规定向安庆市仲裁委员会申请仲裁。②向买方所在地人民法院提起诉讼。

十二、其他约定事项：

1. 未经买方（采购人）同意，成交单位管理的学员公寓不得对外提供服务；

2. 物业管理区域内工程维修所需的各种材料由买方（采购人）购置，卖方（供应商）须每月向买方（采购人）上报维修用备品备件采购计划。紧急维修配件由卖方（供应商）自行采购，买方（采购人）检查核实后实报实销；

3. 本合同未尽事宜，买方（供应商）和卖方（采购人）可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

十三、本合同组成及解释先后顺序：

1. 磋商文件；
2. 成交人的响应文件；
3. 成交通知书。
4. 其他补充约定事项。

买 方：中共安庆市委党校

买方（盖章）：

法人代表：

联系人：

地址：安庆市集贤北路 1199 号

电话：

2024 年 4 月 18 日

卖 方：安庆市港源物业服务有限公司

卖方（盖章）：

法人代表：

联系人：陆华

地址：安庆市宜秀区柏悦中心 17 楼

电话：0556-5533533

2024 年 4 月 18 日