

滁 州 职 业 技 术 学 院

物
业
服
务
托
管
合
同

2022 年 9 月



滁州职业技术学院物业校园保洁和公寓管理服务项目合同

委托方：滁州职业技术学院（以下简称甲方）

受托方：滁州市万顺物业服务有限责任公司（以下简称乙方）

第一条 项目基本情况

一、项目名称：

滁州职业技术学院物业服务项目

二、管理服务范围：

- 1、学校总占地面积 1140 亩，建筑面积 31 万平方米。
- 2、学生公寓管理：宿管值班、公寓保洁。
- 3、校园保洁：综合楼、教学楼、实训工厂、实训楼、实训馆、风雨操场卫生保洁；公寓外围、广场、体育场、道路、绿化带、校内水面卫生保洁；报告厅、会议室、多媒体教室、录播室卫生保洁；除学生公寓之外的所有厕所的卫生保洁；教学楼楼宇管理、多媒体教室管理。
- 4、后勤服务中心代领代发日常维修（8 人）与会议服务（2 人）人员工资，日常维修、会议服务的合同与考核办法，总务处、办公室另行签订。

第二条 管理规范及要求

学院招标原则：按需设岗，以岗定酬；统一招标，分类管理；明确职责，强化考核。各管理岗位配置、职责及考核办法由学院各管理部门制定，乙方需全力配合、服从学院各相关部门的管理，确保学院教学、工作、生活秩序井然，校园环境整洁美观。具体岗位配置、职责及考核办法见附件。

服务项目	管理部门	附件材料
学生公寓管理 (51人)	后勤服务中心	1、学生公寓管理岗位配置图 2、学生公寓管理岗位职责 3、学生公寓管理考核办法
保洁 (62人)	后勤服务中心	1、校园保洁服务岗位配置图 2、校园保洁服务岗位职责 3、卫生保洁日常考核办法

第三条 甲方的权利和义务

一、代表学院切实维护学院和师生员工的合法权益。

二、审定和监督乙方的物业管理服务方案及相关实施细则。

三、监督、检查物业管理服务工作落实情况。

四、组织物业管理服务质量考核与测评，并随时将存在的问题通报给乙方，要求乙方限期整改。

五、对岗位人员是否适合要求有最终决定权。

六、因乙方疏于管理所造成的物品损失和被盗情形，甲方有权按实际造成的损失价格向乙方索赔。

七、教育本院师生员工主动遵守学院的相关管理规定，自觉接受乙方的正常物业管理。

八、为乙方创造良好的工作环境和管理条件，切实维护乙方的合法权益；

九、根据协议按期核算支付乙方物业管理服务费用。

第四条 乙方的权利和义务

一、乙方依据相关法律法规，制定物业管理服务方案、管理制度和实施细则；

二、乙方协助甲方排查安全隐患，发现安全隐患问题及时向甲方报高，并协助甲方处理；

三、乙方按照甲方岗位设置招聘、录用的从业人员，应符合甲方设定的资质，需经过业务培训后，以劳务派遣的方式派往甲方；乙方拟派任的项目负责人、中标进场项目负责人必须为同一人。

四、乙方负责被派遣劳务人员用工管理，并与劳务派遣人员签订规范的劳动合同；负责处理派遣劳务人员的劳务纠纷和意外事故处理，处理涉及劳动关系的所有事宜；负责办理派遣劳务人员社保费用。

五、乙方不得擅自改变公共设施、设备的使用功能，如工作需要改变，需征得甲方同意。

六、乙方应积极配合甲方做好文明校园创建工作及学院重大活动期间的保洁等工作；

七、乙方经常教育员工节约用水用电，爱护甲方资产，保证甲方资产的完整与安全。若人为因素损坏或失盗要按价赔偿；

八、乙方须严格履行合同中承诺的服务质量与管理目标，遵守甲方有关规章制度。

九、乙方按投标文件需向甲方缴纳履约保证金_____（人民币）。履约期间，乙方如违反协议约定，甲方有权终止本协议，且不退还乙方履约保证金；协议期满，乙方无违约情况，甲方无息退还乙方履约保证金；

十、合同终止时，乙方必须按期清场，向甲方移交所提供的管理用房及其他设备、设施，并确保完好无损。

第五条 检查考核评议办法

一、甲方对乙方的物业管理服务工作实行分块管理、分类考核。定期开展常规检查、考核、测评和综合考核。

二、甲方对乙方每月进行一次分类考核，分类考核成绩 80 分以上（含 80 分）为合格。

三、甲方对乙方每学期进行一次师生测评。测评成绩按比例计入综合考核成绩。

四、甲方成立考评小组每学年度对乙方进行一次综合考核。综合考核成绩根据月考核成绩、年度考核成绩、测评成绩按比例合成。综合考核成绩 80 分以上（含 80 分）为合格。

五、每月分类考核结果作为当月支付该块物业费用的依据。分类考核不合格，按照分类考核得分比例支付该块物业费用。如：分类考核成绩 75 分，只支付当月物业费用的 75%。

六、学年度综合考评结果作为一年合同续签的依据。综合考核成绩不合格甲方解除合同。（具体见考核办法）。

第六条 合同期限

一、合同期限三年，合同一年一签，合同续签不超过两次。学院对投标人的物业管理服务工作分块管理、分类考核。综合考核合格方可续签下一年合同。

二、合同终止或合同期满后半月内投标人自动撤离，如未在规定时间内撤离给学校造成的损失，将依法追究责任。

三、服务委托期限为 2022 年 9 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日。

第七条 费用支付

一、本合同以人民币付款。一年中标价为人民币：肆佰壹拾柒万叁仟柒佰贰拾肆元陆角捌分。¥：4173724.68 元/年。项目负责人为：梁发文。

二、物业管理服务费按月支付叁拾肆万元整、¥：340000 元/月每个月 20 号支付上个月物业管理服务费用（余额 93724.68 元最

后一个月付清)。

三、根据《滁州职业技术学院校园保洁职责及考核办法》、《滁州职业技术学院公寓管理职责及考核办法》，实行分块管理、分类考核。

四、管理部门每月对物业服务项目进行一次考核，分类月考核80分（含80分）以上为合格，分类月考核合格，支付该项物业管理服务全部费用。分类月考核不合格，按考核得分比例支付物业管理服务部分费用。如考核得分75分，学院只支付物业管理服务费的75%。

五、岗位人员最低工资标准及社保最低缴费标准以滁州市人社局发布的最低标准；若最低工资标准调整，岗位人员工资随之调整；若社保缴费标准调整，合同期内，学院不再调整，社保缴费提高部分由中标单位承担。

六、业主根据工作需要若增加或减少岗位人员，按同岗位人员工资标准和社保缴费标准执行。

七、本次因垃圾外运地点无法确定，费用无法准确预计，垃圾外运至市环卫中转站费用不含在本次报价中，另行约定。

八、因学校工作需要、经学校相关会议批准，招标人有权对原有物业服务岗位进行增减调整并按照同类岗位增减经费。

九、合同期内，若学院新增或减少场所，学院可根据实际需要增加或减少岗位人员。增加或减少岗位需签定补充协议，人员工资按同岗位人员工资标准核定。

第八条 其他事项

一、本合同一式十份，甲乙双方各执两份，其余分别交甲方总务处、计财处、后勤服务中心、纪委、办公室使用。

二、本项目招标公告、招标文件、投标文件、合同附件与本合同

具有同等的法律效力。

三、未尽事宜双方应协商解决，协商不成可向甲方所在地人民法院提出诉讼。

甲方：
甲方代表：
甲方账号：
开户银行：

乙方：
乙方代表：
乙方账号：
开户银行：

2022 年 8 月 30 日

2022 年 8 月 30 日