



宿州学院

## 合同书

项目名称：宿州学院 2023 年教育园区校区水电服务项目（第三年续签）

项目编号：2023BFAFN00748

甲方（采购人）：宿州学院

乙方（成交供应商）：安徽阡陌物业服务集团有限公司

签订地：宿州学院

签订日期：2025年5月30日





宿州学院

## 合同书

项目名称：宿州学院 2023 年教育园区校区水电服务项目（第三年续签）

项目编号：2023BFAFN00748

甲方（采购人）：宿州学院

乙方（成交供应商）：安徽阡陌物业服务集团有限公司

签订地：宿州学院

签订日期：2025年5月30日



甲 方：宿州学院

法定代表人：闵杰 职务：院长

联 系 电 话：0557-2875997

地 址：安徽省宿州市宿州学院教育园区校区

乙 方：安徽阡陌物业服务集团有限公司

法定代表人：田振雨 身份证号码：34062119641206487X

联 系 电 话：15205571989

地 址：安徽省合肥市经济技术开发区宿松路以西、轩辕路以北云之谷财创中心 B 座 906 室

宿州学院（以下简称：甲方）通过安徽公共资源交易集团项目管理有限公司组织的竞争性磋商方式采购活动，经磋商小组评定，安徽阡陌物业服务集团有限公司（成交供应商名称）（以下简称：乙方）为本项目成交供应商，现按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》、《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。

### 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：**宿州学院2023年教育园区校区水电服务项目(第三年续签)；

1.2.2 **服务范围：**（一）服务范围 宿州学院教育园区校区水电管理托管范围：教育园区校区水电保障的配电、供水（所、房、室）值班管理维护；教学



楼宇、科研楼宇、办公楼宇、实验（实训）楼宇、图书馆、体育馆、青年教师中转房、师生公共生活、学习活动场所、公共水电管理维修、维护（食堂、学生公寓负责到主管网的柜、箱、盒、表）及采购人安排的水电管理保障和水电节能减排绩效考核任务。负责协调与水电管理部门的对接，做好相关事宜。人为管理因素损失自负。

### 1.2.3 服务内容：

1.2.3.1 安全管理：负责水电设备的维护与管理；负责配电、水房的防火、防盗卫生等安全工作，确保水电设施的运行安全；

1.2.3.2 维修、维护：维修所有工具由乙方提供。负责教学主楼、实验楼、图书馆等、师生公共生活、学习场所的水电设备、设施，包括但不限于公共灯具、开关、插座、水龙头、冲洗阀、水箱、卫生器具、截止阀、抱箍、配电箱等所有水电设备，对外承包经营、经商单位，只负责到水电的柜、箱、盒、表处。凡涉及到水电管网维修（含破土），材料费 200 元以下由乙方提供，品牌需经甲方认可，人工费全免；材料费 200 元及以上，人工费全免，材料费由甲方支付。

1.2.3.3 水电运行：负责宿州学院教育园区校区水电（所、室、房）24 小时值班（包含节假日）、水电管网（含自备井、二次供水设备、水箱及配套设施）等设施的维护和维修；水泵每年免费保养一次；每年对教育园区校区地下管网进行一次排查、探测、查漏（用专业仪器免费检测），及时维修。

1.2.3.4 甲方安排的其它重大活动、各种考试、新增用水用电项目及施工所需的水电保障管理范畴内的服务。

1.2.3.5 协助教育园区校区水电费用收取，全力做好甲方节能减排工作，实行节能、节水目标责任制，要求年均能降耗下降 $>3\%$ （和上年度相比，比上年度下降 3 个百分点）。

1.2.3.6 熟练使用甲方水电零星维修平台。

1.2.3.7 切实维护水电设备安全，防止国有资产流失。如果丢失，应及时赔偿并追究相关责任（丢失财物价值在 1000 元以下的，由值班人员和项目经理赔偿；丢失财物在 1000 以上的，除赔偿外，并开除值班人员和项目经理。）。)

1.2.3.8 负责协调与水电管理部门的对接，做好相关事宜。

1.2.3.9 优化甲方教育园区校区水电线路、设备配置，帮助甲方培养水、电专业技术人员。



1.2.3.10 乙方为甲方提供 2 个学生勤工助学岗位（每月资助金额不低于 300 元/人），用于参与水电维修监督和考评。

1.2.3.11 其它甲方指定的水电相关工作。

1.2.3.12 人员配备要求 1. 项目经理具有较高的政治思想素质和组织管理能力；其他人员应经过岗前培训；特殊工种应持证上岗。 2. 人员配置总计为 13 人，且必须相对稳定，水电管理负责人更换必须经采购人同意，一年内人员更换不得超过四分之一。

#### **1.2.4 服务质量：**

1.2.4.1 乙方对校区的水电设备、设施负总责，确保水电设备、设施的财产安全。如发生安全、财产失窃等，乙方承担全额赔偿责任；

1.2.4.2 每周进行 1 次安全检查，及时发现并消除安全隐患，确保水电设施处于良好状态，杜绝楼内违章用电用水和水电浪费现象。

1.2.4.3 维修及时、快速，紧急维修原则上不超过半小时，禁止无响应现象，一般维修半个工作日内并且当天完成，设施完好率 98%以上，确保教学、科研、生活正常开展。

1.2.4.4 配合相关单门做好各区域节水节电工作，杜绝公共部位常明灯、卫生间和其它地方常流水现象。

1.2.4.5 做好水电配房的值班、卫生、安全防护、水电管网维护工作，使水电设备、设施始终处于安全、良好运行状态，确保校区的水电保障供应。

1.2.4.6 定期听取教师和学生对水电托管管理工作的批评意见和建议，并及时整改。一次无响应罚款 50 元。师生对水电管理综合满意率（季度）在 85%以上，每低 1 个百分点扣减服务费 1000 元，低于 75%解除合同并罚款 10000 元。无故缺岗一次罚款 200 元。

1.2.4.7 协助甲方做好重大活动、新增用水用电项目及施工所需的水电保障服务工作。

1.2.4.8 按甲方要求做好其它水电管理范围内的服务工作。

1.2.4.9 其他要求 1. 合同签订后进场服务前提供水电管理方案，包括人员配备与组织，水电管理负责人、专业技术骨干姓名等个人资料及管理、检查、考核方案与奖罚措施等； 2. 要适应高校水电管理与服务的特殊要求，不能出现任何伤害师生员工或者态度恶劣的言行，一经发现，立即开除员工并扣除履约



保证金 1000 元以上，情节严重的依法追究法律责任。3. 成交供应商出现任何安全行为与采购人无关。成交供应商严格遵守采购人各种规章制度，对采购人造成任何安全伤害成交供应商负全责。

1.2.4.10 特别说明：（1）供应商一旦成交后不得毁约，（2）供应商自行勘察现场，实地充分考虑项目服务期间的各项风险因素，进行报价。（3）成交供应商所用人员与采购人没有任何聘用关系，所发生的一切工伤、劳资等纠纷与采购人无关，由成交供应商全权负责，并及时妥善解决。

1.2.4.11 人员要求（1）各岗位人员配备最低人数一览表如下表所示，成交供应商必须按不低于最低人数的要求足额配备人员。

| 序号 | 岗位     | 人数   | 工作范围或位置                                       |
|----|--------|------|-----------------------------------------------|
| 1  | 项目经理   | 1 人  | 整个物业的管理                                       |
| 2  | 水电维修工  | 11 人 | 校园各楼宇、公共区域（含地下室），路灯 水电管网等、开闭所等由物业公司在服务范围内自行分配 |
| 3  | 空调技术人员 | 1 人  | 全校的空调管理                                       |

备注：人员岗位设置在满足采购人要求前提下成交供应商可以调整。

| 岗位     | 岗位要求                                                                                                       | 职责                                                    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 项目经理   | 身心健康、品行端正、积极向上、富有爱心、善于沟通交流；性别及年龄：女≤55 周岁，男≤60 周岁；大专及以上学历；具有较高的思想政治素质、服务意识和奉献精神，具有丰富的物业管理经验和组织协调能力，熟悉水电维修技术 | 全面负责合同的履行、物业人员的内部管理、工作安排及监督，保证各项工作高效、有序开展；负责与校方进行交流沟通 |
| 维修人员   | 身心健康、品行端正；性别及年龄：女≤55 周岁，男≤60 周岁；初中及以上学历；具有较高的思想政治素质和服务意识，具有水电维修能力                                          | 24 小时轮流值守，一组至少两人，楼宇巡查、检修，负责楼宇内及室外水电及突发事件的处理。          |
| 空调技术人员 | 身体健康、品行端正；性别及年龄：女≤55 周岁，男≤60 周岁；初中及以上学历；具有较高的思想政治素质和服务意识                                                   |                                                       |



项目经理具有适应高校物业管理工作的文化素质、思想道德和服务水平。(2) 各岗位人员职责及要求见上表所示,供成交供应商参考使用,成交供应商可进行微调,但不得降低岗位数量及员工人数,不得降低岗位人员年龄、学历、能力标准,必须确保表中各项工作有人能够具体落实。合同签订后一个月内必须向采购人提供人员花名册。(3) 合同签订后2个月内向采购人提供员工工资及保险的明细表。(4) 上述未尽事宜另行协商解决。

### 1.3 价款

本合同总价为: Y 899000 元 (大写: 人民币捌拾玖万玖仟元)。

分项价格:

| 序号 | 分项名称    | 分项价格      |
|----|---------|-----------|
| 1  | 人员工资    | 613705.70 |
| 2  | 社会保险    | 149621.45 |
| 3  | 工会教育经费  | 21479.70  |
| 4  | 维修工具及耗材 | 39645.07  |
| 5  | 节假日福利   | 6442.32   |
| 6  | 服装费     | 5153.86   |
| 7  | 办公费     | 1982.25   |
| 8  | 交通费     | 1189.35   |
| 9  | 通讯费     | 1189.35   |
| 10 | 培训费     | 1982.25   |
| 11 | 税金      | 56608.70  |
| 总价 |         | 899000.00 |

### 1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 付款方式: 合同签订后预付合同款的50%, 剩余款项按季度付款, 每一季度综合考评合格后, 于下一季度初支付上一季度的服务费;

1.4.2 发票开具方式: 按照甲方要求开具增值税纸质发票。

### 1.5 服务期限、地点和方式

1.5.1 服务期限: 本次服务期限为1年(2025年5月12日至2026年5月11日)本次为第三年续签合同;

1.5.2 服务地点: 宿州学院, 采购人指定地点;

1.5.3 服务方式: 物业服务。



## 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、地点和方式履行,那么甲方可要求乙方支付违约金,违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的0.5%计算,最高限额为本合同总价的5%;迟延履行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  %计算,最高限额为本合同总价的  %;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;

1.6.6 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间,书面通知甲方暂停采购活动的情形,或者询问或质疑事项可能影响成交结果的,导致甲方中止履行合同的情形,均不视为甲方违约。

1.6.7 因甲方未按合同约定支付价款、未按合同约定受领标的物、擅自解除



合同导致乙方遭受的直接损失，乙方可向甲方申请赔偿，赔偿金额由双方协商一致；针对因政策变化等原因不能签订合同或解除合同时，造成乙方合法利益受损的情形，可以给予乙方合理补偿，补偿金额不得超过乙方的直接损失。

### 1.7 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 1.7.2 种方式解决：

1.7.1 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；

1.7.2 向 宿州市有管辖权的 人民法院起诉。

### 1.8 合同生效

本合同自双方当事人盖章时生效。

甲方：

法定代表人

或授权代表（签字）：

时间：2015年5月30日

乙方：

法定代表人

或授权代表（签字）：

时间：2015年5月30日

乙方账户信息

户名：安徽阡陌物业服务集团有限公司

账号：3404012830002157

开户银行：中国民生银行股份有限公司

合肥政务区支行



## 第一部分 合同一般条款

### 2.1 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指采购人和成交供应商签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指根据合同约定，成交供应商在完全履行合同义务后，采购人应支付给成交供应商的价格。

2.1.3 “服务”系指成交供应商根据合同约定应向采购人履行的除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括采购人自身需要的服务和向社会公众提供的公共服务。

2.1.4 “甲方”系指与成交供应商签署合同的采购人；采购人委托采购代理机构代表其与乙方签订合同的，采购人的授权委托书作为合同附件。

2.1.5 “乙方”系指根据合同约定提供服务的成交供应商；两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

2.1.6 “现场”系指合同约定提供服务的地点。

### 2.2 技术规范

货物所应遵守的技术规范应与采购文件规定的技术规范和技术规范附件(如果有的话)及其技术规范偏差表(如果被甲方接受的话)相一致；如果采购文件中没有技术规范的相应说明，那么应以国家有关部门最新颁布的相应标准和规范为准。

### 2.3 知识产权

2.3.1 乙方应保证其提供的服务不受任何第三方提出的侵犯其著作权、商标权、专利权等知识产权方面的起诉；如果任何第三方提出侵权指控，那么乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿；

2.3.2 具有知识产权的计算机软件等货物的知识产权归属，详见合同专用条款。

### 2.4 履约检查和问题反馈



2.4.1 甲方有权在其认为必要时,对乙方是否能够按照合同约定提供服务进行履约检查,以确保乙方所提供的服务能够依约满足甲方项目需求,但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作,乙方应予积极配合;

2.4.2 合同履行期间,甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方,双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

## 2.5 结算方式和付款条件

详见合同专用条款。

## 2.6 技术资料和保密义务

2.6.1 乙方有权依据合同约定和项目需要,向甲方了解有关情况,调阅有关资料等,甲方应予积极配合;

2.6.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等;

2.6.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意,任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料,包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等,并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

## 2.7 质量保证

2.7.1 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系,并提供相关内部规章制度给甲方,以便甲方进行监督检查;

2.7.2 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求,并应接受甲方的监督检查。

## 2.8 延迟履行

在合同履行过程中,如果乙方遇到不能按时提供服务的情况,应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、预期延误时间通知甲方;甲方收到乙方通知后,认为其理由正当的,可以书面形式酌情同意乙方可以延长履行的具体时间。

## 2.9 合同变更

2.9.1 双方当事人协商一致,可以签订书面补充合同的形式变更合同,但不得违背采购文件确定的事项;

2.9.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的,双方当事人应当以



书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

## 2.10 合同转让和分包

合同的权利义务依法不得转让，但经甲方同意，乙方可以依法采取分包方式履行合同，即：依法可以将合同项下的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成，接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包，且乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包供应商就分包项目向甲方承担连带责任。

## 2.11 不可抗力

2.11.1 如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间；

2.11.2 因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同；

2.11.3 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在合同专用条款约定时间内以书面形式变更合同；

2.11.4 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在合同专用条款约定时间内以书面形式通知对方当事人，并在合同专用条款约定时间内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

## 2.12 税费

与合同有关的一切税费，均按照中华人民共和国法律的相关规定缴纳。

## 2.13 乙方破产

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

## 2.14 合同中止、终止

2.14.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.14.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

## 2.15 检验和验收

2.15.1 乙方按照合同专用条款的约定，定期提交服务报告，甲方按照合同



专用条款的约定进行定期验收；

2.15.2 合同期满或者履行完毕后，甲方有权组织（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）对乙方履约的验收，即：按照合同约定的标准，组织对乙方履约情况的验收，并出具验收书；向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象参与并出具意见，验收结果应当向社会公告；

2.15.3 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力详见合同专用条款。

## 2.16 合同使用的文字和适用的法律

2.16.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.16.2 合同适用中华人民共和国法律。

## 2.17 履约保证金

2.17.1 采购文件要求乙方提交履约保证金的，乙方应按合同专用条款约定的方式，以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式，提交不超过合同价 10%的履约保证金；

2.17.2 履约保证金在合同专用条款约定期间内不予退还或者应完全有效，前述约定期间届满之日起 15 个工作日内，甲方应将履约保证金退还乙方；

2.17.3 如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，那么甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利。

## 2.18 合同份数

合同份数按合同专用条款规定，每份均具有同等法律效力。



## 第二部分 合同专用条款

本部分是对前两部分的补充和修改，如果前两部分和本部分的约定不一致，应以本部分的约定为准。本部分的条款号应与前两部分的条款号保持对应；与前两部分无对应关系的内容可另行编制条款号。

| 条款号 | 约定内容                                                                                                                                                                                                    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 结算方式和付款条件： <u>合同签订后预付合同款的 50%，剩余款项按季度付款，每一季度综合考评合格后，于下一季度初支付上一季度的服务费</u>                                                                                                                                |
| 2   | 检验和验收： <u>本次服务期限为 1 年（2025 年 5 月 12 日至 2026 年 5 月 11 日）本次为第三年续签合同，如乙方在甲方综合考评中达到 85 分及以上的，合同到期后，在年度预算能保障的前提下，可续签下一年合同，合同一年一签，合同金额不变，最多续签两次。</u>                                                          |
| 3   | 履约保证金：本项目履约保证金为合同价的 2%，即 <u>壹万柒仟玖佰捌拾元 17980 元（人民币）</u> ，收受人为 <u>宿州学院</u> 。履约完成验收合格后退还。                                                                                                                  |
| 4   | 2.13 不可抗力<br>2.13.3 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在 <u>不可抗力事件发生 14 日内</u> 约定时间内以书面形式变更合同；<br>2.13.4 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在 <u>不可抗力发生 7 日内</u> 约定时间内以书面形式通知对方当事人，并在 <u>不可抗力发生 7 日内</u> 约定时间内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。 |
| 5   | 合同份数：本合同一式 <u>八</u> 份，甲方 <u>六</u> 份乙方 <u>二</u> 份，自双方当事人签字盖章之日起生效。                                                                                                                                       |
| 6   | 其他需要说明的事项：无                                                                                                                                                                                             |



