

安徽天柱山旅游学校物业管理（2022—  
2023 年度）采购项目（第二次）合同

甲方：\_\_\_\_\_安徽天柱山旅游学校\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_安徽省顺安物业管理有限公司\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_2022 年 09 月 30 日\_\_\_\_\_





## 合同主要条款

甲方（采购人）：安徽天柱山旅游学校

乙方（成交供应商）：安徽省顺安物业管理有限公司

乙方在甲方组织的安徽天柱山旅游学校物业管理（2022—2023 年度）采购项目（第二次）招标中，通过公平竞争，成功中标。现依据《合同法》、《物业管理条例》及有关规定要求，签订本合同，以便共同遵守。

甲方将辖内物业委托乙方实行管理，合同期内，甲乙双方真诚合作，精心管理，乙方应对物业管理服务达到标准要求。

### 一、物业基本情况

#### （一）服务人员安排

1. 项目负责人：1 人。

2. 学生公寓（初中毕业及以上，具有学生管理能力）：4 人（其中：10 号男生公寓 1 人，11 号男生公寓 1 人，7、8 号女生公寓 2 人；10 号男生公寓 1 人（男），11 号男生公寓 1 人（男），7、8 号女生公寓 2 人（女）。

3. 教学楼：4、5、6 号教学楼保洁员 3 人（男女不限）。

4. 实训中心、学生实训活动中心及报告厅：：9 号楼实训中心 1 人（男女不限）、1、2 号楼学生实训活动中心及报告厅 2 人（男女不限，必须有 1 人具有消防管理方面的从业资格岗位证书，熟悉消防设备操作处理）。

5. 室外公共场所卫生管理员保洁、垃圾外运：2 人（男女不限）。





6. 运动场及看台：管理员 1 人(男女不限)。

7. 驾校办公楼及训练场地：管理员 4 人(男女不限，必须具有 1 人消防管理方面的从业资格岗位证书，管理员中：其中 2 人为门卫，1 人兼职对汽修实训中心管理。))。

8. 水电工：1 人(必须具有水电维修等方面的从业资格岗位证书)。

9. 以上人员，至少有一人具备电梯安全管理方面的从业资格岗位证书。

(二) 如根据实际情况，甲方要求乙方另外增加或减少人员，人员的月薪工资按以下标准计算：增加或减少人员月薪=每年物业服务费合同金额/19 人/12 月(所有人员月薪不得低于潜山市职工最低工资标准)。

(三) 保洁工作职责：

1. 具体负责校区整体环境卫生(道路、广场、绿化带、操场等)及学生公寓、实训中心、教学楼、报告厅、学生实训活动中心等公共场地如楼梯、走廊、厕所、楼顶、钢构雨棚、墙裙、门窗等的清洁保洁。

2. 所有管道疏通、清理，确保畅通无阻。

3. 公厕卫生要确保墙壁干净无痰迹、无蛛网、无灰尘、门窗无灰尘，地面要干净，保证无污渍、无杂物、无异味。

4. 各楼层室外卫生要做到地面干净，墙壁洁白无印记，楼梯及栏杆扶手清洁无灰尘。

5. 校区环境要随时保证清洁无纸屑杂物等，确保校园无卫生死角。





(四) 其他相关要求:

1. 早上 7:30 前必须完成洗手间的卫生, 课间要及时冲洗, 保证无臭味散发。
2. 垃圾清理后送到校外垃圾中转站。
3. 上岗人员仪表整洁, 业务操作规范, 礼貌待人, 保持岗位卫生整洁。
4. 依法办事, 文明执勤, 不与师生发生争吵, 杜绝物业管理人员与师生发生冲突, 禁止物业管理人员出手伤及师生人身安全。
5. 尽量满足师生合理诉求, 有险情必出。
6. 乙方人员的住宿与就餐, 医疗、工伤、养老等社会保险与意外等人身保险, 以及治安等问题由乙方自行解决。甲方概不负责。
7. 乙方日常保洁所需的设备、工具、统一服装、清洁剂等清洁用品用具费用由乙方承担。
8. 以上服务内容, 由于乙方工作不力、监管不到位等自身原因引起的各种事故及造成的各类损失, 由乙方承担全部经济 and 法律责任。
9. 乙方应遵守物业法规, 承担甲方的物业服务及物业安全责任, 达到物业工作质量标准。
10. 乙方应严格按照物业协议, 按规定人数上岗, 执行物业岗位职责、服务质量标准, 承担物业管理服务、安全运行责任, 达到全责。
11. 乙方物业人员必须经培训合格后上岗, 胜任本职、本岗工作。凡达不到工作要求的员工, 乙方应及时调换。



12. 遇雨雪天气，及时组织人员清理道路、各门门前保证畅通无阻。

13. 甲方因紧急或特别事件的需要，而要求乙方临时突击卫生清洁工作及安全保卫工作时，乙方应无条件执行，有关费用由乙方承担。紧急或特别事件指（但不限于）：学校大型活动、考试考场布置等，上级领导视察工作，进行重大文体、喜庆活动和暴雨、冰雪天等自然天气的突击清理以及安全保卫工作等。承包期内学校有新增物业工作，承包方应无条件执行，乙方有义务做好相应的服务工作，有关费用由乙方承担。

14. 配合学校做好迎新、毕业生离校以及学校举办的各项重大活动工作。

15. 做好管理范围内的工作登记记录、档案资料的收集整理及管理。

16. 寒暑假期间根据学校工作需要，安排相应岗位和工作人员，承担相应的工作职责，费用由乙方承担。

（五）、临时交办的任务（不增加服务费用）。

## 二、服务周期

服务周期：365 个日历天（一年）。自 2022 年 9 月 30 日至 2023 年 9 月 29 日止。在此期间未履行合同，不遵守承诺或达不到甲方要求，甲方有权解除合同，其一切责任由乙方负责，不得以任何理由向甲方提出任何形式的索赔要求。





### 三、双方权利义务

#### 5.1 甲方的权利和义务

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益;
2. 审定乙方制定的物业管理制度、年度计划及实施细则,并监督使用人遵守;
3. 甲方的有关部门对乙方的管理实施监督检查;
4. 如因乙方管理不善,造成重大经济损失或管理严重失误,经政府有关部门认定,甲方有权终止本合同,并追究乙方的经济责任;
5. 在合同生效之日起 20 日内,乙方必须全面了解和熟习所有的物业及其附属设施、物业管理的原始资料(甲方须保密的资料除外);
6. 物业管理服务乙方必须满足甲方要求。对于不符合甲方要求的,甲方将对此发出整改通知,连续两次通知仍不能达到甲方要求的,甲方有权终止本合同;
7. 甲方依照本合同约定,按时支付服务费用;
8. 积极协助乙方做好物业管理工作;
9. 甲方有权抽查物业管理经费的使用情况、人员聘用与上岗情况等;
10. 负责对院内设施、设备进行清点、核查移交给乙方管理。

#### 5.2 乙方的权利和义务

1. 严格遵守国家、省、市的法律法规和《磋商文件》中的物业管理服务质量标准,对物业实行专业、规范、安全、高质量的物业管理;



2. 根据有关法律法规及本合同的约定，制定该物业的各项管理办法、管理程序、规章制度及岗位责任，向甲方提供组织机构人员名单；

3. 乙方不得将整体或部分管理责任及利益对他人转让、发包、分包、转包；

4. 对管理范围内的物业和公用设施不得擅自占用或改变使用功能；

5. 建立健全本项目的物业管理档案，并负责及时记载有关变动情况；

6. 为缓解矛盾，乙方应最大限度的聘用甲方现有合格物业工作人员，如乙方所聘人员违反制度的行为，乙方针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施；

7. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交所有应该移交的资料档案和全部公共财产，并接受甲方指定专业机构的移交审核。向甲方移交时，要确保各项设施的性能良好和资料档案完整；

8. 乙方必须依法与所聘人员签订劳动合同（如在任何时间发生意外情况时均由乙方承担经济及法律责任，甲方不承担任何责任），乙方应按劳动部门的政策给每个工作人员办好社会养老保险、医疗保险、意外伤害保险和劳动工伤保险等手续，办理这些手续的费用已含在本合同价款中；

9. 有权按时从甲方支取成交的物业管理服务费；

10. 乙方每半年向甲方上报财务开支情况并作出书面说明；

11. 接受物业管理主管部门和甲方有关部门的监督、指导；





12. 乙方的员工应做到两证齐全（身份证或暂住证、健康证），并将影印件报送甲方备案，并服从潜山市人民政府相关部门的管理，乙方员工食宿自行安排；

13. 乙方人员必须严格遵守操作规程，如因违反操作规程而造成甲方财物损失的，乙方应负全部赔偿责任。

#### 四、物业管理的质量

乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业管理分项标准，即各项管理方案及达标的标准，经甲方审核同意后作为本合同的必备附件。详见合同后附件一。

#### 五、物业服务费及其支付

1. 本合同所指的物业服务费是指乙方根据本招标项目《磋商文件》要求所投报的物业管理服务费成交价；

2. 根据乙方此次投报的物业管理服务费成交价，物业服务费人民币 肆拾叁万柒仟柒佰陆拾元整（¥437760.00 元），此价格为包干价[包括但不限于：人员工资、服装、工具、保险、低值易耗品（含卫生保洁用品、耗材）、保洁清运车、税金、招标代理服务费等一系列费用]，不再增加任何费用。

3. 支付方式为：自合同签订生效满一个月后十日内支付上个月的服务费用的 90%，以后每月按此结算方式结算，合同服务周期经考核为合格及以上，无任何违反合约的事宜，合同期满后 10 日内一次性付清余款（支付当月服务费需提供上个月工资发放银行转账记录及





对应责任处室月考核表，月服务费结算表必须按月报批。如月服务费结算表未按时报批，则相应服务费予以扣除，不再另行支付）。

月服务费结算表必须由各相关责任处室根据月考核表签字后，报分管副校长确认。

合同服务周期满后，若年度考核为良好及以上，经甲方同意双方可以申请续签合同一年。

#### 六、合同履约保证金及返还

1. 根据《磋商文件》的规定，乙方应于签定合同前向潜山市公共资源交易中心交纳（合同价款的 2.5%）合同履约保证金；

2. 合同履约保证金的期限为 365 个日历天（一年），自 2022 年 9 月 30 日始至 2023 年 9 月 29 日止；

3. 合同期满后或不属乙方重大责任事故造成的本合同终止，甲方一次性返还乙方的合同履约保证金；

4. 如乙方不能完成质量指标的要求或在履约合同期间出现属乙方重大责任事故的事件，合同履约保证金则被罚没。

#### 七、奖惩措施

考核办法由甲方另行制定。

#### 八、违约责任

1. 因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿，乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同；





2. 因乙方原因，直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿，甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同；

3. 乙方如不能按照本合同约定履行责任的，则视为违约。甲方有权终止本合同，并追究乙方的违约责任；

4. 甲方如不能按照本合同约定的价款和支付方式如期支付，每逾期一天，应支付逾期部分总价款万分之二的违约金；

5. 供应商人员每月打卡考勤，出勤率必须达到 95%，未达到扣除相应人员当月费用。人员变动必须经过校领导书面同意方可更换，更换的人员资格不得低于被换人员。如不经校领导书面同意，擅自更换人员，每人处以每人每次 1000 元罚款（当月服务费扣除）。多于三次，采购人有权解除合同（履约保证金不退）。

#### 九、其他事项

1. 自本合同生效之日起 20 天内，根据本物业管理服务合同事项，办理完交接手续；

2. 甲、乙方对《磋商文件》以外并在成交总价 10%范围内的物业管理项目及维修，可根据实际情况另行签订补充协议。补充协议作为本合同的附件与本合同具有同等效力；

3. 乙方应做好一切安全防护工作，杜绝任何安全事故。如发生安全事故，乙方自行承担一切民事和经济责任，甲方不承担任何责任。如因安全事故给甲方造成损失的，乙方应按实给予赔偿；

4. 在物业管理服务周期内，乙方的人员配置必须满足本项目的物业管理，其所聘人员年龄男，60 周岁以下；女，55 周岁以下，身心





健康、相貌端正、责任心较强，工作态度端正，无违法违纪记录。人员进场须由甲方相应管理部门对照岗位要求面试试用，若不适合岗位要求，乙方要及时更换；人员进场须提供人员相应资料（一式贰份），一份提供给甲方对应管理科室，一份交总务存档；

5. 本合同执行期间，如遇不可抗力因素，致使合同无法履行时，双方应按有关法律法规及时协商处理；

6. 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请有关部门调解，协商或调解不成的，可以向潜山市人民法院起诉；

7. 如遇突发或重大事件，乙方管理人员应在第一时间报告甲方有关部门，乙方项目负责人应在第一时间到达现场，适时处理或协助处理有关问题，甲方如认为情况危及到甲方的，乙方应无条件的接受同意甲方直接调配乙方资源直至危险情况结束；

8. 乙方员工的医疗保险及发生的各种工伤事故，由乙方负责；

9. 由于乙方原因而损坏甲方财产的，由乙方负责赔偿；

10. 乙方的响应文件以及评标过程中及评标过程后的所有书面承诺和磋商文件中的要求均是本合同的组成部分，与本合同具有同等的约束力；

11. 对物业管理公司的违纪处罚：因物管公司责任造成财产损失丢失，负责全额赔偿；

12. 对物业管理公司安全防火的要求：严格管理工作人员，确保全年无一例安全防火事件，因物业公司管理不善，或工作人员失误造成的损失全部由物业公司承担；





13. 对物业管理公司工作人员流动及必要的失业保险、医疗保险、保险和人员意外伤害、死亡保险办理及费用的要求：物业公司按规定购买社会险，其费用由物业公司自行承担；

14. 对物业管理公司员工统一着装，持证上岗及健康状况的要求：统一着装，电工、工程、财务等岗位需要持资格证上岗，持有健康证，其费用由物业公司自行承担；

15. 物业公司无对外收费权；

16. 对物业管理公司履行报刊、邮件等的签收、登记、分发等工作要求：物业公司根据自身的需要订报刊、杂志，手续自理；

17. 对物业管理公司的其他要求：

（1）物业公司安排在本校的从业人员不得因其他单位的需要而临时调离他用。

（2）应制定严格的保密措施，防止泄密事故发生；所有工作必须有台账记录。

18. 物业管理用房的提供情况：业主提供物业管理用房、工具摆放室三间共六十平方米；

19. 物业管理食宿安排情况：食宿自理；

20. 公用水电费的分担及收缴要求：由业主单位负责，但中标人的办公及员工生活用电用水由中标人承担；

21. 设备的维护：损坏灯具灯管的更换；

22. 对物业管理公司运营绩效考核要求（与物业费用支付挂钩）；





23. 保洁清运车、低值易耗品（卫生保洁清洗用品等）均由成交人承担；

24. 派驻的物管人员服从学校管理需要（如围墙值班及外卖管理等）及临时性事务（如会务茶水、会务设备准备等）安排，不得推诿，学校不再增加补助费用；

25. 负责模拟导游室及报告厅座椅头套月清洗；按照学校值班安排，负责教师及行政值班室被单被套枕套更换清洗及室内整理卫生清扫；

26. 拟派服务人员考勤要求：供应商提供手机打卡 APP，对拟派服务人员每日服务时间内须通过手机 APP 打卡考勤（打卡频率 2 小时一次），打卡情况根据业主归口科室可实时监控。

#### 十、合同补充和修改

对合同条款作任何改动，增加补充条款，均须由甲、乙双方签订书面的补充合同。

#### 十一、违约终止合同

1. 在乙方收到甲方发出的违约通知后 10 天内，乙方仍未纠正其下述任何一种违约行为，甲方可向乙方发出终止合同通知，终止部分或全部合同，由此带来的一切损失由乙方承担：

（1）乙方未能在合同规定的期限内及时进场；

（2）乙方提供的管理和服务质量不符合合同规定，且未及时纠正的；

（3）乙方未能履行合同项下的任何其它义务的。



2. 在甲方组织的检查考核中，整改多次仍不达标时，甲方可以终止合同。

## 十二、合同纠纷

如发生合同纠纷，甲、乙双方协商解决；协商不成时，可提请政府采购招标采购管理部门调解；调解不成，双方约定向采购人所在地的人民法院起诉。

## 十三、未尽事宜

合同如有未尽事宜，须经甲、乙双方共同协商，作出补充约定；补充约定与本合同具有同等效力。

## 十四、 附则

1. 本合同自签字盖章之日起生效。
2. 本合同一式陆份，甲方、乙方各执贰份，报相关部门备案壹份。

甲方：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

电 话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_

乙方：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

电 话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_



安徽天柱山旅游学校物业管理（2022—  
2023 年度）采购项目（第二次）合同

甲方：\_\_\_\_\_安徽天柱山旅游学校\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_安徽省顺安物业管理有限公司\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_2022 年 09 月 30 日\_\_\_\_\_





## 合同主要条款

甲方（采购人）：安徽天柱山旅游学校

乙方（成交供应商）：安徽省顺安物业管理有限公司

乙方在甲方组织的安徽天柱山旅游学校物业管理（2022—2023 年度）采购项目（第二次）招标中，通过公平竞争，成功中标。现依据《合同法》、《物业管理条例》及有关规定要求，签订本合同，以便共同遵守。

甲方将辖内物业委托乙方实行管理，合同期内，甲乙双方真诚合作，精心管理，乙方应对物业管理服务达到标准要求。

### 一、物业基本情况

#### （一）服务人员安排

1. 项目负责人：1 人。

2. 学生公寓（初中毕业及以上，具有学生管理能力）：4 人（其中：10 号男生公寓 1 人，11 号男生公寓 1 人，7、8 号女生公寓 2 人；10 号男生公寓 1 人（男），11 号男生公寓 1 人（男），7、8 号女生公寓 2 人（女）。

3. 教学楼：4、5、6 号教学楼保洁员 3 人（男女不限）。

4. 实训中心、学生实训活动中心及报告厅：：9 号楼实训中心 1 人（男女不限）、1、2 号楼学生实训活动中心及报告厅 2 人（男女不限，必须有 1 人具有消防管理方面的从业资格岗位证书，熟悉消防设备操作处理）。

5. 室外公共场所卫生管理员保洁、垃圾外运：2 人（男女不限）。





6. 运动场及看台：管理员 1 人(男女不限)。

7. 驾校办公楼及训练场地：管理员 4 人(男女不限，必须具有 1 人消防管理方面的从业资格岗位证书，管理员中：其中 2 人为门卫，1 人兼职对汽修实训中心管理。))。

8. 水电工：1 人(必须具有水电维修等方面的从业资格岗位证书)。

9. 以上人员，至少有一人具备电梯安全管理方面的从业资格岗位证书。

(二) 如根据实际情况，甲方要求乙方另外增加或减少人员，人员的月薪工资按以下标准计算：增加或减少人员月薪=每年物业服务费合同金额/19 人/12 月(所有人员月薪不得低于潜山市职工最低工资标准)。

(三) 保洁工作职责：

1. 具体负责校区整体环境卫生(道路、广场、绿化带、操场等)及学生公寓、实训中心、教学楼、报告厅、学生实训活动中心等公共场地如楼梯、走廊、厕所、楼顶、钢构雨棚、墙裙、门窗等的清洁保洁。

2. 所有管道疏通、清理，确保畅通无阻。

3. 公厕卫生要确保墙壁干净无痰迹、无蛛网、无灰尘、~~无灰~~无灰尘，地面要干净，保证无污渍、无杂物、无异味。

4. 各楼层室外卫生要做到地面干净，墙壁洁白无印记，楼梯及栏杆扶手清洁无灰尘。

5. 校区环境要随时保证清洁无纸屑杂物等，确保校园无卫生死角。





(四) 其他相关要求:

1. 早上 7:30 前必须完成洗手间的卫生, 课间要及时冲洗, 保证无臭味散发。
2. 垃圾清理后送到校外垃圾中转站。
3. 上岗人员仪表整洁, 业务操作规范, 礼貌待人, 保持岗位卫生整洁。
4. 依法办事, 文明执勤, 不与师生发生争吵, 杜绝物业管理人员与师生发生冲突, 禁止物业管理人员出手伤及师生人身安全。
5. 尽量满足师生合理诉求, 有险情必出。
6. 乙方人员的住宿与就餐, 医疗、工伤、养老等社会保险与意外等人身保险, 以及治安等问题由乙方自行解决。甲方概不负责。
7. 乙方日常保洁所需的设备、工具、统一服装、清洁剂等清洁用品用具费用由乙方承担。
8. 以上服务内容, 由于乙方工作不力、监管不到位等自身原因引起的各种事故及造成的各类损失, 由乙方承担全部经济 and 法律责任。
9. 乙方应遵守物业法规, 承担甲方的物业服务及物业安全责任, 达到物业工作质量标准。
10. 乙方应严格按照物业协议, 按规定人数上岗, 执行物业岗位职责、服务质量标准, 承担物业管理服务、安全运行责任, 达到全责。
11. 乙方物业人员必须经培训合格后上岗, 胜任本职、本岗工作。凡达不到工作要求的员工, 乙方应及时调换。





12. 遇雨雪天气，及时组织人员清理道路、各门门前保证畅通无阻。

13. 甲方因紧急或特别事件的需要，而要求乙方临时突击卫生清洁工作及安全保卫工作时，乙方应无条件执行，有关费用由乙方承担。紧急或特别事件指（但不限于）：学校大型活动、考试考场布置等，上级领导视察工作，进行重大文体、喜庆活动和暴雨、冰雪天等自然天气的突击清理以及安全保卫工作等。承包期内学校有新增物业工作，承包方应无条件执行，乙方有义务做好相应的服务工作，有关费用由乙方承担。

14. 配合学校做好迎新、毕业生离校以及学校举办的各项重大活动工作。

15. 做好管理范围内的工作登记记录、档案资料的收集整理及管理。

16. 寒暑假期间根据学校工作需要，安排相应岗位和工作人员，承担相应的工作职责，费用由乙方承担。

（五）、临时交办的任务（不增加服务费用）。

## 二、服务周期

服务周期：365 个日历天（一年）。自 2022 年 9 月 30 日至 2023 年 9 月 29 日止。在此期间未履行合同，不遵守承诺或达不到甲方要求，甲方有权解除合同，其一切责任由乙方负责，不得以任何理由向甲方提出任何形式的索赔要求。



### 三、双方权利义务

#### 5.1 甲方的权利和义务

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益;
2. 审定乙方制定的物业管理制度、年度计划及实施细则,并监督使用人遵守;
3. 甲方的有关部门对乙方的管理实施监督检查;
4. 如因乙方管理不善,造成重大经济损失或管理严重失误,经政府有关部门认定,甲方有权终止本合同,并追究乙方的经济责任;
5. 在合同生效之日起 20 日内,乙方必须全面了解和熟习所有的物业及其附属设施、物业管理的原始资料(甲方须保密的资料除外);
6. 物业管理服务乙方必须满足甲方要求。对于不符合甲方要求的,甲方将对此发出整改通知,连续两次通知仍不能达到甲方要求的,甲方有权终止本合同;
7. 甲方依照本合同约定,按时支付服务费用;
8. 积极协助乙方做好物业管理工作;
9. 甲方有权抽查物业管理经费的使用情况、人员聘用与上岗情况等;
10. 负责对院内设施、设备进行清点、核查移交给乙方管理。

#### 5.2 乙方的权利和义务

1. 严格遵守国家、省、市的法律法规和《磋商文件》中的物业管理服务质量标准,对物业实行专业、规范、安全、高质量的物业管理;





2. 根据有关法律法规及本合同的约定，制定该物业的各项管理办法、管理程序、规章制度及岗位责任，向甲方提供组织机构人员名单；

3. 乙方不得将整体或部分管理责任及利益对他人转让、发包、分包、转包；

4. 对管理范围内的物业和公用设施不得擅自占用或改变使用功能；

5. 建立健全本项目的物业管理档案，并负责及时记载有关变动情况；

6. 为缓解矛盾，乙方应最大限度的聘用甲方现有合格物业工作人员，如乙方所聘人员违反制度的行为，乙方针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施；

7. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交所有应该移交的资料档案和全部公共财产，并接受甲方指定专业机构的移交审核。向甲方移交时，要确保各项设施的性能良好和资料档案完整；

8. 乙方必须依法与所聘人员签订劳动合同（如在任何时间发生意外情况时均由乙方承担经济及法律责任，甲方不承担任何责任），乙方应按劳动部门的政策给每个工作人员办好社会养老保险、医疗保险、意外伤害保险和劳动工伤保险等手续，办理这些手续的费用已含在本合同价款中；

9. 有权按时从甲方支取成交的物业管理服务费；

10. 乙方每半年向甲方上报财务开支情况并作出书面说明；

11. 接受物业管理主管部门和甲方有关部门的监督、指导；





12. 乙方的员工应做到两证齐全（身份证或暂住证、健康证），并将影印件报送甲方备案，并服从潜山市人民政府相关部门的管理，乙方员工食宿自行安排；

13. 乙方人员必须严格遵守操作规程，如因违反操作规程而造成甲方财物损失的，乙方应负全部赔偿责任。

#### 四、物业管理的质量

乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业管理分项标准，即各项管理方案及达标的标准，经甲方审核同意后作为本合同的必备附件。详见合同后附件一。

#### 五、物业服务费及其支付

1. 本合同所指的物业服务费是指乙方根据本招标项目《磋商文件》要求所投报的物业管理服务费成交价；

2. 根据乙方此次投报的物业管理服务费成交价，物业服务费人民币 肆拾叁万柒仟柒佰陆拾元整（¥437760.00 元），此价格为包干价[包括但不限于：人员工资、服装、工具、保险、低值易耗品（含卫生保洁用品、耗材）、保洁清运车、税金、招标代理服务费等一系列费用]，不再增加任何费用。

3. 支付方式为：自合同签订生效满一个月后十日内支付上个月的服务费用的 90%，以后每月按此结算方式结算，合同服务周期经考核为合格及以上，无任何违反合约的事宜，合同期满后 10 日内一次性付清余款（支付当月服务费要提供上个月工资发放银行转账记录及





对应责任处室月考核表，月服务费结算表必须按月报批。如月服务费结算表未按时报批，则相应服务费予以扣除，不再另行支付）。

月服务费结算表必须由各相关责任处室根据月考核表签字后，报分管副校长确认。

合同服务周期满后，若年度考核为良好及以上，经甲方同意双方可以申请续签合同一年。

#### 六、合同履行保证金及返还

1. 根据《磋商文件》的规定，乙方应于签定合同前向潜山市公共资源交易中心交纳（合同价款的 2.5%）合同履行保证金；

2. 合同履行保证金的期限为 365 个日历天（一年），自 2022 年 9 月 30 日始至 2023 年 9 月 29 日止；

3. 合同期满后或不属乙方重大责任事故造成的本合同终止，甲方一次性返还乙方的合同履行保证金；

4. 如乙方不能完成质量指标的要求或在履约合同期间出现属乙方重大责任事故的事件，合同履行保证金则被罚没。

#### 七、奖惩措施

考核办法由甲方另行制定。

#### 八、违约责任

1. 因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿，乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同；



2. 因乙方原因，直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿，甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同；

3. 乙方如不能按照本合同约定履行责任的，则视为违约。甲方有权终止本合同，并追究乙方的违约责任；

4. 甲方如不能按照本合同约定的价款和支付方式如期支付，每逾期一天，应支付逾期部分总价款万分之二的违约金；

5. 供应商人员每月打卡考勤，出勤率必须达到 95%，未达到扣除相应人员当月费用。人员变动必须经过校领导书面同意方可更换，更换的人员资格不得低于被换人员。如不经校领导书面同意，擅自更换人员，每人处以每人每次 1000 元罚款（当月服务费扣除）。多于三次，采购人有权解除合同（履约保证金不退）。

## 九、其他事项

1. 自本合同生效之日起 20 天内，根据本物业管理服务合同事项，办理完交接手续；

2. 甲、乙方对《磋商文件》以外并在成交总价 10%范围内的物业管理项目及维修，可根据实际情况另行签订补充协议。补充协议作为本合同的附件与本合同具有同等效力；

3. 乙方应做好一切安全防护工作，杜绝任何安全事故。如发生安全事故，乙方自行承担一切民事和经济责任，甲方不承担任何责任。如因安全事故给甲方造成损失的，乙方应按实给予赔偿；

4. 在物业管理服务周期内，乙方的人员配置必须满足本项目的物业管理，其所聘人员年龄男，60 周岁以下；女，55 周岁以下，身心





健康、相貌端正、责任心较强，工作态度端正，无违法违纪记录。人员进场须由甲方相应管理部门对照岗位要求面试试用，若不适合岗位要求，乙方要及时更换；人员进场须提供人员相应资料（一式贰份），一份提供给甲方对应管理科室，一份交总务存档；

5. 本合同执行期间，如遇不可抗力因素，致使合同无法履行时，双方应按有关法律法规及时协商处理；

6. 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请有关部门调解，协商或调解不成的，可以向潜山市人民法院起诉；

7. 如遇突发或重大事件，乙方管理人员应在第一时间报告甲方有关部门，乙方项目负责人应在第一时间到达现场，适时处理或协助处理有关问题，甲方如认为情况危及到甲方的，乙方应无条件的接受同意甲方直接调配乙方资源直至危险情况结束；

8. 乙方员工的医疗保险及发生的各种工伤事故，由乙方负责；

9. 由于乙方原因而损坏甲方财产的，由乙方负责赔偿；

10. 乙方的响应文件以及评标过程中及评标过程后的所有书面承诺和磋商文件中的要求均是本合同的组成部分，与本合同具有同等的约束力；

11. 对物业管理公司的违纪处罚：因物管公司责任造成财产损失、丢失，负责全额赔偿；

12. 对物业管理公司安全防火的要求：严格管理工作人员，确保全年无一例安全防火事件，因物业公司管理不善，或工作人员失误造成的损失全部由物业公司承担；



13. 对物业管理公司工作人员流动及必要的失业保险、医疗保险、保险和人员意外伤害、死亡保险办理及费用的要求：物业公司按规定购买社会险，其费用由物业公司自行承担；

14. 对物业管理公司员工统一着装，持证上岗及健康状况的要求：统一着装，电工、工程、财务等岗位需要持资格证上岗，持有健康证，其费用由物业公司自行承担；

15. 物业公司无对外收费权；

16. 对物业管理公司履行报刊、邮件等的签收、登记、分发等工作要求：物业公司根据自身的需要订报刊、杂志，手续自理；

17. 对物业管理公司的其他要求：

（1）物业公司安排在本校的从业人员不得因其他单位的需要而临时调离他用。

（2）应制定严格的保密措施，防止泄密事故发生；所有工作必须有台账记录。

18. 物业管理用房的提供情况：业主提供物业管理用房、工具摆放室三间共六十平方米；

19. 物业管理食宿安排情况：食宿自理；

20. 公用水电费的分担及收缴要求：由业主单位负责，但中标人的办公及员工生活用电用水由中标人承担；

21. 设备的维护：损坏灯具灯管的更换；

22. 对物业管理公司运营绩效考核要求（与物业费用支付挂钩）





23. 保洁清运车、低值易耗品（卫生保洁清洗用品等）均由成交人承担；

24. 派驻的物管人员服从学校管理需要（如围墙值班及外卖管理等）及临时性事务（如会务茶水、会务设备准备等）安排，不得推诿，学校不再增加补助费用；

25. 负责模拟导游室及报告厅座椅头套月清洗；按照学校值班安排，负责教师及行政值班室被单被套枕套更换清洗及室内整理卫生清扫；

26. 拟派服务人员考勤要求：供应商提供手机打卡 APP，对拟派服务人员每日服务时间内须通过手机 APP 打卡考勤（打卡频率 2 小时一次），打卡情况根据业主归口科室可实时监控。

#### 十、合同补充和修改

对合同条款作任何改动，增加补充条款，均须由甲、乙双方签订书面的补充合同。

#### 十一、违约终止合同

1. 在乙方收到甲方发出的违约通知后 10 天内，乙方仍未纠正其下述任何一种违约行为，甲方可向乙方发出终止合同通知，终止部分或全部合同，由此带来的一切损失由乙方承担：

（1）乙方未能在合同规定的期限内及时进场；

（2）乙方提供的管理和服务质量不符合合同规定，且未及时进行纠正的；

（3）乙方未能履行合同项下的任何其它义务的。



2. 在甲方组织的检查考核中，整改多次仍不达标时，甲方可以终止合同。

## 十二、合同纠纷

如发生合同纠纷，甲、乙双方协商解决；协商不成时，可提请政府采购招标采购管理部门调解；调解不成，双方约定向采购人所在地的人民法院起诉。

## 十三、未尽事宜

合同如有未尽事宜，须经甲、乙双方共同协商，作出补充约定；补充约定与本合同具有同等效力。

## 十四、 附则

1. 本合同自签字盖章之日起生效。
2. 本合同一式陆份，甲方、乙方各执贰份，报相关部门备案壹份。

甲方：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

电 话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_

乙方：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

电 话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_



## 承诺函

致：潜山市公安局交通管理大队

我公司所提供的项目负责人陈莉在安徽天柱山旅游学校物业管理（2022-2023 年度）采购项目的业绩为已履约完成业绩，若我公司所提供的业绩存在虚假行为，贵单位有权向我公司追偿因此造成的所有损失，特此承诺。

承诺人：安徽省顺安物业管理有限公司

日 期：2025 年 04 月 07 日

## 证明

兹证明陈莉（身份证号码：[REDACTED]）在安徽天柱山旅游学校物业管理(2022-2023 年度)采购项目中担任项目经理一职，服务期间认真履行相关责任和义务，与我校沟通密切，给予提供优质的服务。

特此证明





## 2.朝阳医院物业管理与食堂服务合同、承诺函

# 朝阳医院物业管理与食堂服务合同

委托方（甲方）：潜山朝阳医院

服务方（乙方）：安徽省顺安物业管理有限公司

依据《中华人民共和国合同法》、《保安服务管理条例》、《安徽省物业管理条例》等有关法律法规，结合甲方后勤工作需求，及更好办好职工（病员）食堂，改善伙食，为医院职工和患者提供满意的就餐服务，本着诚实守信、平等互利的原则，甲乙双方在自愿的基础上，经平等协商，就乙方为甲方提供安保、保洁和食堂管理服务事项签订本合同。

### 一、关于安保、保洁服务

#### 第一条 服务项目和范围

安保：负责对客户单位出入口进行值守，外来人员、车辆进入时要做好验证、检查和登记；对医院内部所有公共区域进行安全巡逻，协助医院搞好消防安全工作；负责开水间，院内大厅照明灯的开关。

保洁：负责所有楼梯过道，卫生间（包括公共卫生间）、院子、门诊室、病房、输液大厅、会议室、墙壁门窗玻璃的卫生。

#### 第二条 服务合同期限及合同终止

1、合同期限为壹年。自 2021 年 10 月 1 日起至 2022 年 9 月 30 止。

2、甲、乙双方如一方欲变更或中途终止合同，需提前 30 日，以书面方式告知另一方，另一方在 15 日内予以答复，任何一方不能按时答复，都要赔偿对方壹个月服务费作为违约金。

3、合同终止日，甲方须向乙方支付终止日及以前所有未付的保安服务费。

#### 第三条 服务人员配置及工作时间

1、岗位及人员设置：安保人员 1 名，保洁人员 2 名

2、保安服务实行全班制，保证 24 小时有保安在岗；保洁上班时间早上 6 点—下午 5 点。重大活动等特殊情况服从甲方安排。

#### 第四条 安保服务费及支付方式

1、保安保洁服务费每年为：壹拾万元，小写：100000 元整。

甲方按季度支付给乙方服务费，每季度最后一个月乙方开票后，甲方于次月 10 日前支付给乙方本季度的保安保洁服务费用，甲方以现金方式或转入乙方指定的银行账户。

2、乙方指定服务费转账的银行账户信息：

户名：安徽省顺安物业管理有限公司



账号：34001684309052502979

开户行：中国建设银行潜阳路支行

#### 第五条 甲方责任和义务

1、甲方应为保安保洁提供基本工作生活条件。如值班室、值班桌椅、通水电，电话等。水电费用、员工餐费由乙方承担。

2、甲方应制定相关门卫管理、车辆管理制度以及责任区内有关的规范管理细则，同时根据安全防范工作需要，制作出入证等，使乙方保安人员执行保安勤务时有章可循，有证可查。

3、甲方财经重地和贵重物品仓库等重要防范部位，建议安装技防设施。

4、保洁保安员有下列情形之一，甲方可将保安保洁员退回乙方，乙方应及时更换保安保洁员，以确保甲方安全防范工作的需要。

- (1) 患病或负伤，不能从事保安工作的；
- (2) 不能从甲方工作或不能胜任工作的；
- (3) 严重失职，营私舞弊，给甲方造成重大经济损失的。

5、甲方为保安保洁人员提供符合当地规定的劳动条件。

6、甲方不得强行要求保安保洁人员执行本合同约定服务以外的工作，不得将安保洁人员派驻到其他单位工作。

#### 第六条 乙方责任和义务

1、乙方应要求保安保洁员上岗时统一穿着保安制式服装，并佩带保安标志和号码牌，做到仪表端庄、文明执勤，热情服务、秉公办理。乙方工作人员不得私收任何费用。工作中所属垃圾袋、清洁用品、劳保用品等所有物料均由乙方提供，需按甲方要求做好垃圾分类、包装，登记等工作，生活垃圾袋与医疗垃圾袋需按要求区分使用。

2、乙方人员如发现设备故障和可疑人员应及时向甲方管理部门报告。

3、保安保洁人员与乙方解除劳动合同或发生工伤等离开甲方工作岗位的，乙方应及时调整补充，以保证甲方工作的正常开展。乙方派往甲方服务人员与甲方没有任何人事关系，其工资待遇、工伤及意外伤害等全部由乙方承担，与甲方无关。

4、认真维护责任区正常工作秩序，防范刑事、治安案件发生，制止外来人员引发的各类纠纷和打架斗殴等行为。对发生在执勤区域内的刑事案件、治安案件和灾害事故，要及时报告和报警，采取必要措施保护案发现场，协助公安机关侦查，依法妥善处理责任范围内的其他突发事件。

5、乙方派驻的保安保洁人员必须无违法犯罪前科，并经过正规的安保服务培训。

6、甲、乙双方均有权对保安保洁员进行工作岗位所必需的教育培训。





7、乙方人员在工作中，如果损坏甲方的物品或造成甲方损失的，乙方应该负责赔偿。

## 二、关于食堂服务

第一条. 甲方将医院职工与病员就餐食堂发包给乙方承包经营。甲方对乙方承包的食堂经营实行监督管理，提供食堂场地与现有器材（签订合同后办理移交清单及实物）。食堂承包期间的水、电、煤气费用均由乙方负责。如机械、用具出现故障，修理费用由乙方自行解决。物品如有损坏，乙方需照价赔偿。乙方根据实际需要要对厨房进行装修或改造，应向甲方提交方案，经甲方审核后方可进行，费用由乙方承担，承包结束无条件移交甲方使用。

第二条. 乙方确保饭菜质量良好，每日保证提供时令合格蔬菜，所采购米、油必须是正规厂家出厂的产品，并需经我院分管食堂人员验收。乙方要严格按食品卫生法的要求做好食堂的各项工作。如食品要做到生、熟分开，各种蔬菜、鱼、肉要按规定清洗干净，无污染或混杂存放。锅、碗、瓢、勺等一切炊具都要保持清洁，按规定先清洗消毒后摆放。一旦发生不卫生造成食物中毒事故和其它责任事故，要按食品卫生法进行处理，造成重大事故的移交卫生计生主管及相关部门处理，一切责任由乙方负责。

第三条. 乙方必须保证食堂工作人员每年进行一次体检，持健康合格证上岗，过期未办理不得上岗。健康证交医院办公室保管。

第四条. 乙方工作人员在食堂工作中所发生的工伤事故应由乙方负责，乙方对工作人员进行安全培训，甲方不负责乙方在食堂中发生的一切事故责任，并追究乙方造成事故给甲方带来的全部损失。

第五条. 甲方要求乙方做好食堂消防安全，要建立健全各种消防安全制度及各项记录备查。食堂的消防设施由甲方负责配置。

第六条. 乙方在承包医院食堂期间，必须要保持食堂的整洁卫生，每天一小扫。每周一大扫。后勤将派人定期对食堂进行不定期监督检查，发现问题要及时整改，凡连续发生三次卫生不合格，甲方有权单方解除承包协议。

第七条. 由于员工工作特殊，乙方必须保证全年无间断提供就餐（含国家法定节假日）。

第八条. 本合同签订后任何一方不准擅自终止合同，如确需提前终止合同，应提前 30 天书面通知对方。乙方承包期满后，如不继续承包，剩余的主副食品由乙方自行解决。

第九条. 乙方对内部职工和住院患者出售的各种饭菜价格必须合理，不准乱提价收费。员工与五保户病人凭医院餐券就餐，菜品种为一荤二素一汤。医院餐券按每张 8 元，次月 10 号到财务室结算。在不影响本院员工与住院患者前提下，按相关主管部门要求，乙方可自主经营。餐券数字有任何虚假不得结算，一经发现。合同终止。

第十条. 合同履行期间，未经甲方同意，乙方不允许转租他人经营，承包期间所有债务均由乙方承担。



第十一条. 合同期限暂定一年, 自 2021 年 3 月 3 日起至 2022 年 3 月 2 日止, 签订合同乙方即一次性支付甲方押金壹万元整。场地租金 (每月捌佰叁拾伍元整)、水费、电费按月即时缴纳。

第十二条. 合同履约期间, 未经甲方同意, 乙方不允许转租他人经营, 承包期间所有债务均有乙方承担。

### 三. 关于合同的变更及违约责任

4、本合同在执行过程中, 一方需要修改、变更合同内容时, 由甲、乙双方协商, 协商一致所签订的补充条款为本合同的组成部分, 与本合同具有同等效力。

5、本合同履行过程中, 一方未按法定、约定事项履行义务或单方终止合同的, 视为违约, 违约方应向守约方支付一个月保安保洁服务费总额的违约金。

6、合同到期后, 甲、乙双方仍履行职责时, 合同条款仍然生效, 但双方应及时协商订立新合同。

### 四. 关于争议的解决

3、乙双方在履行本合同过程中发生争议的, 应协商解决, 协商不成或一方不愿意协商的, 任何一方可向当地人民法院提起诉讼。

4、本合同如有未尽事宜, 双方可协商另行签订补充合同, 补充合同与本合同具有同等效力。

### 五. 附则

3、本合同若有任何条款与法律对照成为无效或不能执行时, 本合同其余条款条文的有效性、合法性及执行性不因此而受影响。

4、本合同正本一式两份, 甲、乙双方各执一份, 具有同等法律效力, 自签订合同之日起生效。

甲方 (盖章): 潜山朝阳医院

法定代表人

或其委托代理

日期: 2022 年 3 月 3 日



乙方 (盖章) 安徽省顺安物业管理有限公司

法定代表人

或其委托代理人

日期: 2022 年 3 月 3 日





## 承诺函

致：潜山市公安局交通管理大队

我公司所提供的朝阳医院物业管理与食堂服务的业绩为已履约完成业绩，若我公司所提供的业绩存在虚假行为，贵单位有权向我公司追偿因此造成的所有损失，特此承诺。

承诺人：安徽省顺安物业管理有限公司

日 期：2025 年 04 月 07 日