



2024年缙云县职业中等专业学校（缙云高级技工学校）综合物业管理服务合同

2024年缙云县职业中等专业学校（缙云高级技工学校）

综合物业管理服务合同

项目名称：2024年缙云县职业中等专业学校（缙云高级技工学校）综合物业管理服务采购项目



甲方：缙云县职业中等专业学校

乙方：杭州龙福物业管理有限公司

签订地：五云街道校场路3号

签订日期：2024年12月1日

2024年缙云县职业中等专业学校（缙云高级技工学校）综合物业管理服务合同

2024 年 11 月 22 日，缙云县职业中等专业学校以公开招标对 2024 年缙云县职业中等专业学校（缙云高级技工学校）综合物业管理服务采购项目项目进行了采购。经缙云县公共资源交易中心评定，杭州龙福物业管理有限公司为该项目成交人。现于中标通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国合同法》、《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，经缙云县职业中等专业学校（以下简称：甲方）和杭州龙福物业管理有限公司（以下简称：乙方）协商一致，约定以下合同条款，以资共同遵守，合同履行。

第一条 委托管理范围

2024 年缙云县职业中等专业学校、缙云高级技工学校校园的学生宿舍管理、卫生保洁（含垃圾池清理、分类）、水电维护、勤杂、绿化养护等工作。

第二条 委托管理内容

1、乙方负责缙云县职业中等专业学校、缙云高级技工学校校园的学生宿舍管理、卫生保洁（含垃圾池清理、分类）、水电维护、绿化养护等工作。

2、人员配备总数至少 42 人。

3、工作人员需经校方认可后聘用，工作期间由甲方与乙方共同管理和考核。

第三条 委托管理期限

合同签订之日起至 2025 年 8 月 31 日，即：2024 年 12 月 1 日始至 2025 年 8 月 31 日止。

第四条 承包经费支付办法及包含的内容

1、物业管理总费用：大写壹佰肆拾捌万玖仟捌佰柒拾叁元整（¥1489873 元）。

2、付款方式：按月支付。（合同总价÷月数）=月费用

3、合同签订生效并具备实施条件后，甲方按供应商综合物业管理成果（每月初承包方提供对应考核材料），经甲方考核后每月支付费用，从乙方开始投入营运起计费。乙方次月 7 日前根据双方确认的综合物业服务费的结算金额开出上一月综合物业服务费用的有效发票，甲方在收到有效发票 7 个工作日内将资金支付给乙方。

4、项目服务总价必须包括乙方在服务区域内提供物业服务所需的学生在校工作时间内人员工资、奖金（含员工的辞退费用）、夜餐费、各种社会保险、体

检、食宿与交通、服装、管理费用、税费、利润、完成合同所需的一切本身和不可或缺的所有工作开支、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项全部费用并承担一切风险责任。除发生下列因素可调整合同价外，不得以任何其他理由调整任何费用。

(1) 甲方提出的服务区域面积或服务内容变更，根据中标的分项报价表综合单价计算变更费用。甲方提出的宿管员、清洁员及其他实际使用人员变更，根据中标的分项报价表中个人费用综合单价计算变更费用。但属甲方投标漏项少算的费用不得追补。（不懂）

(2) 发生不可抗力的因素造成甲方直接损失的费用，经鉴定核准，甲方酌情予以一定补偿。但属乙方可以预见、预防，而乙方预见不力所造成的损失，不予补偿。其经济损失由乙方承担。

5、本项目不收取履约保证金。

6、本项目实施以人工投入为主，乙方按月定期结算支付款项，无预付款。

7、所有岗位工作时间根据学校学生上学的时间变化而变化，需要值班按要求值班，

寒暑假不需要值班的岗位可不用上班。（如宿舍教官）

第五条 甲方权利义务

1、检查监督乙方物业管理工作的执行情况，对乙方工作进行考核有以下情形的甲方有权单方解除合同。

(1) 根据分项考核，考核不合格，并不配合整改或者整改不到位的；

(2) 在合同履行期间由专业机构确定因乙方原因造成的对甲方有严重不良影响或造成安全事故的。

2、发现乙方工作中不符合物业管理要求的情况，有权要求乙方及时整改。

3、认真考虑并采纳乙方提出的合理建议。

第六条 乙方权利义务

1、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定后勤物业管理方案，自主开展各项后勤物业管理活动。

2、严格遵守甲方的各项规章制度及临时性规定，必须服从甲方的工作安排。

3、遵守合同规定的责任要求，在服务范围内发生事故时，乙方应及时采取

有效措施，同时向有关行政管理部门报告，并协助做好救援工作。

4、依据甲方委托，有权对管理范围内的违法、违规的行为进行处理，依据实际情况采取批评、规劝、警告、制止、提请乙方处理等措施。

5、遇到突发事件或自然灾害，必须服从甲方指挥并主动配合。

6、协助甲方调查、解决来访及投诉问题，并根据实情及时处理。

7、缙云县职业中等专业学校（缙云高级技工学校）后勤物业管理权未经甲方同意随意转让的，视乙方违约，甲方有权单方解除合同，乙方向甲方支付合同款的20%的违约金，造成甲方损失超过违约金的，乙方继续承担赔偿责任。

8、缙云县职业中等专业学校（缙云高级技工学校）后勤物业管理权合同期内未经乙方同意无故解约的，视甲方违约，甲方有权单方解除合同，甲方向乙方支付合同款的20%的违约金，造成乙方损失超过违约金的，甲方继续承担赔偿责任。

9、完成甲方交代的合同约定的责任，超出合同约定的，甲乙双方协商解决。

第七条 乙方职责

1、乙方必须信守承包承诺，认真落实具有相应的固定服务人员，服务人员必须统一穿着工作服，并建立健全的管理制度。

2、乙方必须按甲方制订的服务标准，严格履行承包义务，为甲方提供专业、优质、高效的服务。并根据甲方要求改变不满意的状况，接受甲方的监督和检查。

3、因工作需要，甲方临时向乙方提出服务要求，乙方应全力配合，按照甲方提出的标准及时完成任务，不得无故拖延。

4、在服务期内甲方遇到各类检查（如上级部门检查等），需要乙方加班的（正常上班时间之外），学生不在校期间和节假日值班的，即此项造成的费用由甲方承担，需甲方另行支付加班费。

5、乙方必须对员工发生的安全事故责任以及员工计生、身份、健康等承担责任；同时对员工在承包区域内做出不良行为给甲方造成影响承担责任。

6、乙方员工合同期内两次以上发生被媒体曝光影响甲方公众形象或违反甲方规章制度造成不良影响，甲方有权单方解除合同。

7、合同期间，乙方应保证承管区域内的其他有关设施、设备不受损坏，否则由此引起的责任和损失由乙方承担。

8、公司的办公各类设施及费用、人员伙食、安全等均由乙方自行负责解决。

9、乙方须为每位员工人交纳各种社会保险及保证每位员工的必要休息时间，及时发放乙方员工的劳动报酬，与职工产生的劳动纠纷由乙方承担。

第八条 乙方工作当中的员工安全事故由乙方自行承担。因乙方工作人员过失导致甲方发生经济损失，由乙方负责，具体解决办法由双方另行协商。

第九条 本合同一式陆份，甲乙双方各执贰份，其余送相关部门存档或备案。

第十条 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的前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

- 1、本合同及其补充合同、变更协议；
- 2、中标通知书；
- 3、投标文件（含澄清或者说明文件）；
- 4、招标文件（含澄清或者修改文件）；
- 5、其他相关采购文件。

第十一条 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种方式解决：

- 1、将争议提交丽水仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；
- 2、向（被告住所地、合同履行地、合同签订地、原告住所地、标的物所在地等与争议有实际联系的地点中选出的人民法院名称）人民法院起诉。

第十二条 合同生效

此合同自签订之日起生效，单方面不得擅自改变或不执行合同，如遇特殊情况，需要变动或停止合同执行，均应双方协商同意后进行更改或补充。

2024年缙云县职业中等专业学校（缙云高级技工学校）综合物业管理服务合同

甲方（公章）

乙方（公章）

法定代表人

法定代表人

或被委托入

或被委托入

地 址：

地 址：

杭州市余杭区五常街道丰岭
路盛丰铭座 608

联 系 人：

联 系 人： 陈卫星

电 话：

电 话： 0571-88628991

传 真：

传 真： /

邮政编码：

邮政编码： 311100

开户银行：

开户银行： 杭州银行城西支行

账 号：

账 号： 09208100040727

签约日期：2024 年12月2 日

签约日期：2024 年12月2 日