

合同编号：_____

奎屯市第三中学物业管理和后勤项目 服务合同

甲 方（签章）：奎屯市第三中学

法 定 代 表 人：韩通媛

住 址：奎屯市乌鲁木齐西路74号

联 系 电 话：0992—3289495

乙 方（签章）：新疆奎屯宾馆有限公司

法 定 代 表 人：伊 娜

住 址：新疆伊犁州奎屯市乌鲁木齐西路街道
北京西路57号

联 系 电 话：18009928426

奎屯市第三中学物业管理和后勤服务合同

合同名称：奎屯市第三中学物业管理和后勤服务合同

甲方：奎屯市第三中学

地址：奎屯市乌鲁木齐西路74号

乙方：新疆奎屯宾馆有限公司

地址：新疆伊犁州奎屯市乌鲁木齐西路街道北京西路57号

根据《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国民法典》规定，以及物业服务行业的相关规则，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方（奎屯市第三中学）委托乙方（新疆奎屯宾馆有限公司）对（奎屯市第三中学物业管理和后勤服务项目）实行一体化、专业化的物业管理和后勤服务订立本合同。

第一条 定义

1. “合同”即由甲乙双方双方签订的合同格式中的文件，包括合同、标书、所有的附件、附录和组成合同部分的所有其他文件。

合同将由采购人（以下简称甲方）与最终确定的中标（成交）投标人（以下简称乙方）结合本项目具体情况协商后签订。以下为甲方在招标（采购需求）文件中提出涉及乙方的主要条款，乙方在投标（响应）文件中应对其确认或拒

绝。如乙方在其投标（响应）文件中未作拒绝或提出修改要求的，甲方将视作认同。

2. “合同价格”系指根据合同规定，在乙方全面正确地履行合同义务时，甲方应支付给乙方的款项。

3. “管理服务”系指乙方按投标（响应）文件承诺及甲方在采购文件中提出的其他工作（特殊服务）需求，结合本项目的设施配置及本物业使用性质特点，提出物业管理和后勤服务服务定位、目标，为甲方提供优质且专业的物业管理和后勤服务。

4. “甲方”系指通过采购接受合同及服务的采购人。

5. “乙方”系指最终确定的物业服务投标人（中标（成交）投标人）。

6. “现场”系指将要提供物业管理和后勤服务的地点、区域范围及相关场所。

7. “验收”系指采购人依据国家及有关规定实施合同所约定的评价程序和条件。

第二条 适用范围

1. 合同条款适用于本次采购活动。项目实施范围详见一采购公告、采购文件、更正公告、结果公告和投标（响应）文件及相关补充文件、磋商记录、承诺书等。

2. 文件顺序：

1) 合同;

2) 附件: (注: 附件作为合同的组成部分, 如有异议, 以合同为准)

附件一: 新疆奎屯宾馆有限公司关于《奎屯市第三中学(内初班) 标准化管理实施总方案》;

附件二: 《奎屯市第三中学物业管理和后勤服务项目考核办法》。

第三条 合作期限

1、本项目总服务期限为三年, 第一年合同签订日期为2024年10月15日至2025年10月14日。从第一年签订合同服务期之日起算, 采购合同每年签一次, 第一年的采购合同在中标通知书发出后15日内签订, 第二年的采购合同根据中标人第一年的履约考核情况和当年的预算情况而决定是否继续签订, 以此类推。第一年采购合同的中标人考核合格以及第二年预算上浮不超过第一年采购合同金额的10%的, 则继续签订第二年度的采购合同, 否则不继续签订采购合同项目将重新采购。以此类推第三年的采购合同签订。

2. 如协议期内, 甲乙双方单方面无正当理由提出终止合作协议的, 应参照本协议第九条第3款中的终止合作协议条款。

3. 甲方在整个服务时间内有对乙方的监督权，也有责任积极配合乙方的工作，乙方如在协议期间出现重大安全事故，在事故妥善处理完毕后，甲方有权终止合作协议。

4. 如乙方无违法违规或严重损害甲方利益的情况，如需要续约合同，[应参照本协议第三条第一款中的合同续签条款](#)。

第四条 付款方式

合同价款：乙方以每年服务费人民币贰佰贰拾玖万捌仟伍佰元整（¥ 2298500.00元）承担本项目的服务。

付款方式：经甲、乙双方协商约定，服务费中标价：2298500.00元（大写：贰佰贰拾玖万捌仟伍佰元整）。自负盈亏，其盈余与亏损均与甲方无关。

第一部分：按照文件要求合同签订后30天内乙方向甲方提供有效发票。[甲方收到乙方提供的有效发票后，甲方积极为乙方申请服务费，待财政拨款到甲方账户后3个工作日内将中标价金额的30%作为预付款支付乙方。](#)支付金额：689550.00元（大写：陆拾捌万玖仟伍佰伍拾元整）。

第二部分：为月结款部分：余下的70%合同金额：1608950.00元（大写：壹佰陆拾万零捌仟玖佰伍拾元整）将按月结支付（12个月），每月结款。乙方履行合同满1个月后，应在次月15日前提供有效发票。[甲方收到乙方提供的有效发票后，甲方积极为乙方申请服务费，待财政拨款到甲方账户后3个工作](#)

日内甲方支付上月服务款给乙方，服务款项以支票形式或转账方式支付。付款信息如下：

单位名称：新疆奎屯宾馆有限公司

纳税识别号：91654003MA79202Q43

开户行：中国建设银行股份有限公司奎屯北京路支行

账号：65050177500000000731

第五条 标准化管理服务范围 and 职责

甲方为提高学校学生管理、后勤服务管理质量，给学生提供多样化、标准化服务，将校内学生食堂、宿舍、保卫、保洁、绿化、维修、课室、管道疏通、外出就医（生活老师）等工作交由乙方运营，开展服务管理工作。

标准化管理服务范围：

- 1) 国家通用语言的教育管理
- 2) 宿舍楼内的消毒消杀管理
- 3) 每周升国旗仪式的协助管理
- 4) 住宿生的早操组织与管理
- 5) 住宿生在宿舍期间的纪律管理
- 6) 住宿生入宿登记的监督管理
- 7) 住宿生宿舍内务指导与管理
- 8) 校园卫生（保洁、消杀服务）管理
- 9) 住宿生晚间查宿及就寝的管理

- 10) 宿舍楼周边的卫生监督与管理
- 11) 学生课间操的协助监督与管理
- 12) 食堂管理服务与学生就餐秩序的监督管理
- 13) 学生课外(含节假日)活动的监督与管理
- 14) 住宿生晚自习的协助监督与管理
- 15) 内初班学生自管会组织的监督与管理
- 16) 违纪学生的教育引导与管理
- 17) 校园安全巡逻及安全排查管理(含寒暑假期间)
- 18) 校园环境卫生的监督与管理
- 19) 每学期新生军训的组织与管理
- 20) 全校师生包裹的收发管理
- 21) 学校大型活动的组织与管理
- 22) 经双方协商的其他特殊事项

第六条 标准化物业管理服务内容和职责

乙方需严格按照甲方管理规定进行服务，乙方服务内容和职责(实施细则详见附件一：《奎屯市第三中学(内初班)标准化管理实施总方案》)：

1、食堂服务：

按照《食品安全法》《学校食品安全与营养健康管理规定》以及学校有关管理规定实施。乙方负责除与学生食堂采购相关工作以外服务管理工作，所有食材采购均由甲方采购。乙方应

根据使用情况定期对食堂各种设施、设备进行保养维护。不得将食堂服务管理工作转包。

2、宿舍服务:

按照内初班学校宿舍有关管理规定实施。

熟知宿舍楼内学生、设备、环境等详情;掌握基本技能,熟练操作监控、消防、闸机等设备;具备应急处置能力,做好内务指导、日常巡查和隐患排查;自身岗位区域保洁及消杀干净;组织好学生日常洗浴;宿舍内设备设施安全检查巡视等工作,对重大问题、突发情况及时处置并向学校通报情况;

3、安保工作:

按照伊犁州、奎屯市学校安保有关管理规定实施,以保障学校财产和师生人身安全为目标;需持证上岗;开展校园保卫巡查及安全隐患排查等工作;善于发现并处置安全问题;完成好护学岗工作;熟练操作各类安防设施设备;掌握基本安防处置技能;

4、保洁、消杀干净服务:

按照学校教学区域、生活区域、公共区域保洁及消杀干净有关管理规定实施。服务区域包括教学楼、行政楼及宿舍区公共区域、体育馆、阶梯教室、田径场、教学区及宿舍区所有厕所、水房等区域的清洁、消杀等工作(含特殊时期对教学楼教室的消杀及相关记录工作)。

5、绿化服务

按照学校绿化有关管理规定实施。做好校园内绿植浇水、施肥、修剪造型等工作；冬季根据学校工作需求安排后勤其他工作。

6、维修服务

按照学校设备设施维修有关管理规定实施。对教学楼、宿舍楼、卫生间等区域水电气暖维护、管道疏通，建立健全教学楼、宿舍、安保、保洁、绿化等维修工作档案。

7、课室管理服务

对教学楼教室、功能室、办公室、会议室、备课室、实验室等课室进行管理，保障教学秩序的正常使用的。

8、管道疏通管理服务：保障学校范围内所有明管和暗管（包括建筑物内外）及厕所的疏通、维修。（耗材由甲方承担）

9、生活老师：带领学生外出就诊、住院陪护、夜间护理等工作。

服务校方安排的其他属于学校临时性服务工作。

第七条 甲方的责任和义务

1. 甲方成立后勤管理工作委员会或领导小组等专门组织机构，有权对乙方管理的食堂、宿舍、保卫、保洁、绿化、维修等工作进行监督、检查，对乙方管理不善出现的问题，甲方有权根据双方确认的奖惩方案进行处罚。

2. 甲方提供办公休息场所、场地、设施设备、耗材等方便乙方在校开展各项工作。设施设备的更换、添置以及房屋内、

外部装修、修缮、布局完善由甲方负责。乙方应严格按照设施设备的使用规定操作和使用，因乙方原因导致非自然损坏的，费用由乙方承担。

3. 甲方向乙方提供食堂、办公楼等校内所用水、电、暖、燃气、消杀和防疫物资、清洁工具、各类低值易耗材料、维修材料、绿化设施设备，费用由甲方承担，乙方配合做好出库登记领取工作。食堂、宿舍、门卫、校园绿化等方面涉及制作广告牌，甲乙双方商议，共同负责内容的制定，所产生的一切广告物料费用由甲方承担。

4. 甲方定期召开工作管理会议，对乙方提供服务过程中出现的问题以及需改善的事项以书面形式告知乙方，乙方应积极配合整改。

5. 甲方积极配合、协助乙方开展各项工作，因乙方管理和履职不到位造成安全责任事故，导致经济损失、人身伤害的情形，乙方应承担所有的经济损失及相关责任。

6. 甲方应积极参与协助乙方处理对内、对外的各种纠纷或者矛盾，维护甲乙双方合法权益。

7. 伊犁州教育局、市场监督管理局、卫健委等行业主管监督部门提出的整改要求或罚款，属于新要求需添置的或本身结构、设置等原因产生的费用由甲方承担，如属于乙方人为操作不当、未按有关要求履职的，应由乙方承担产生费用，并及时予以整改。

第八条 乙方的责任和义务

1. 在本协议签订时，乙方须向甲方出示乙方各种有效资质证明（包括营业执照、食品经营许可证、当前自聘工作人员健康证、工作人员无犯罪记录证明和政审表等作为本协议附件）。乙方食堂工作人员须定期体检，并持有效健康证上岗。工作人员的各种资质，在入职前办理完毕，所产生的一切费用均由乙方承担。

2. 乙方应遵守国家的法律法规和校纪，按照合同约定及补充协议细则做好服务管理工作，服从甲方监督管理，并按照合同约定开展工作。

3. 乙方员工必须严格遵守国家食品安全法，履行食品卫生安全职责。如发生食物中毒等事故，乙方应积极配合事故调查和人员救治。如经卫生监督部门鉴定是乙方的原因造成食品安全责任事故，甲方有权提前单方解除本合同，并要求乙方承担由此而给甲方造成的所有经济损失及一切相关法律责任。如果饭菜质量降低，学生反映强烈，**满意率调查结果低于70%等**，甲方第一次警告，第二次下发整改通知书，在下发整改通知书7个工作日内乙方仍整改不力的，甲方也有权终止合同。

4. 乙方应提前一周将每周食谱、菜谱、营养调配标准等以书面形式送达甲方，甲方与乙方协商，最终由甲方来核定下周食谱。

5. 乙方应完善用工制度，与派驻在甲方从事工作的人员签订劳务合作协议，并购买社会保险等，由此产生的相关费用、劳资责任均由乙方承担。

6. 乙方对甲方提供的具有完善消防设施、设备的房屋、场地及相应设备、设施要按规范性要求操作使用，如因操作不当造成的人员和财产损失由乙方承担。

7. 乙方主要管理人员必须出席由甲方召集的工作管理会议，就甲方提出的问题以及合理化建议应及时采纳和解决，以提高服务保障质量。

8. 乙方应接受和配合甲方对食堂、宿舍、保卫、保洁、绿化、维修的监督、检查和考核评分，如果甲方认定不符合规定要求，乙方应向甲方提供整改方案并及时落实整改措施。

9. 乙方需积极参与校方社会性事务，配合校方做好迎接政府部门对学校安保、宿舍管理、保洁、后勤服务及食堂的饮食卫生、食品安全、防疫等检查工作，并按政府部门督查提出的工作要求做出整改。

10. 乙方每学期向校方提供服务情况报告，汇报本学期服务情况，并根据校方的效果评价或行业主管部门提出的工作要求积极整改。

第九条 违约责任

1. 由于乙方的责任所造成的安全责任事故，应由乙方承担责任，由乙方负责处理。

2. 经甲方考核认定，由于乙方服务质量降低，影响师生正常教学秩序、生活秩序的，乙方应承担 responsibility 并予以改正。如果连续两次考核不达标，甲方有权单方解除合同。

3. 甲、乙双方任意一方单方面无理由决定终止合作协议，需支付中标价的10%作为违约金。

第十条 保密

甲乙双方在订立合同、合同履行过程中，知悉的商业秘密或者其他应当保密的信息，不得泄露或者不正当地使用；泄露、不正当地使用该商业秘密或者信息，造成对方损失的，应当承担赔偿责任。

第十一条 权利的保留

任何一方没有行使其权利或没有就对对方的违约行为采取任何行动，不应被视为对权利的放弃或对追究违约责任的放弃。任何一方放弃对对方的任何权利或放弃追究对方的任何责任，不应视为放弃对方任何其他权利或任何其他责任的追究。所有放弃应书面做出。

第十二条 生效条件

1. 本合同自双方的法定代表人或其授权代理人在本合同上签字并加盖公章之日起生效。各方应在合同正本上加盖骑缝章。

2. 本合同一式肆份，具有相同法律效力。各方当事人各执贰份及其他用于履行相关法律手续。

3. 对于校内责任事故划分在补充协议中予以约定，未尽事宜，由双方协商决定，双方签订购买校企合作协议后，可根据甲乙双方管理、运营及有关法律法规另行签订详细的补充协议。

4. 双方因执行本合同而发生争议的，应协商解决，协商不成的，甲乙双方均可向奎屯市人民法院提起诉讼。因此产生的

诉讼费、律师费、执行费、保全费、保全担保费、送达费等由败诉方承担。

如有未尽事宜，双方可协商解决。

甲方（盖章）：奎屯市第三中学 法定代表人（签字）： 日 期： 年 月 日	乙方（盖章）：新疆奎屯宾馆有限公司 法定代表人（签字）： 日 期： 年 月 日
---	--

附件一：

新疆奎屯宾馆有限公司关于《奎屯市第三中学（内初班）标准化实施总方案》；

附件二：

《奎屯市第三中学物业管理和后勤服务项目考核办法》。