

西安市曲江第二中学

学生公寓楼管理服务项目合同
项目编号：ZCZX2025-CS-240 (S)

甲方（采购人）：西安市曲江第二中学

乙方（供应商）：四川智诚物业服务有限公司

甲方：（采购人）西安市曲江第二中学

住所：西安市曲江新区公田二路999号

乙方：（供应商）四川智诚物业服务有限公司

住所：四川省遂宁市经济技术开发区滨江北路1333号蓝光·香江国际9栋2层3号

一、合同内容

（一）项目概况

西安市曲江第二中学配备学校公寓楼一栋，共六层。目前一层为值班室，学生公寓设置在二、三层。楼层为U字型结构，每层56间，共计440个床位。为保障学生安全，共需设置宿管岗位6个，分别位于：一层东侧出入口、一层西侧出入口、二层东侧出入口、二层西侧出入口、三层东侧出入口、三层西侧出入口。

（二）服务内容及要求

1、公寓值班服务

- (1) 公寓楼作息时间管理，按时开关宿舍出入口大门；
- (2) 负责进出公寓人员询问、登记及夜间值班；
- (3) 公寓楼所有房间钥匙管理；
- (4) 根据学校防疫要求对门厅重点部位每日消杀；
- (5) 门厅的秩序和保洁；
- (6) 门厅张贴物和公示栏的管理。

2、公寓安全

(1) 负责公寓内门窗、电器、消防设施及其他设备的巡视，确保时刻处于完好状态，发现问题及时报修。学生人为损坏公物的要如实记录并与学生沟通赔偿维修金额。检查宿舍内违禁用火、用电，定时巡查、排查安全隐患。

- (2) 熟记《曲江二中公寓楼应急预案》，宿管人员熟练掌握消防器材使用方法。
- (3) 定期对公寓进行全面安全检查。
- (4) 夜间安全巡查并登记留存，发现问题及时上报，排查安全隐患。

3、寒暑假封闭公寓楼管理

- (1) 办理离校登记手续，检查住校生离校卫生打扫清空。
- (2) 清理宿舍内剩余物品及卫生，关闭学生房间内门窗、水电。
- (3) 登记留校教师情况，检查已离校教师房间内门窗、水电已关闭。

4、学生公寓日常管理

(1) 由学校提供学生入住总人数及床位安排，安排学生根据分配入住。

(2) 每日早、中、晚三次学生离寝后，对所有寝室进行检查，防止学生无故滞留。

(3) 全面负责学生宿舍纪律管理，根据《住宿生公约》对学生宿舍进行规范化管理。包括：起床、学生内务、就寝纪律、宿舍秩序等管理。

(4) 每日对学生内务卫生及纪律进行检查。检查物品摆放及室内卫生，排查违禁品，汇总个人量化考核分数。

(5) 每日统计宿舍报修情况，及时报修。每日跟进维修情况，形成记录表格。

(6) 做好每日午间、晚间就寝点名，保证学生按时、全部就寝，禁止串寝室。对缺寝学生或其他异常情况及时联系班主任，及时上报学校。

(7) 周末或节假日要做好离校学生登记工作，与家长确认学生已接到或已到家。

(8) 协助政教处建立住校学生详细档案。

(9) 协助甲方做好校内安全工作，预防并及时制止校内学生打架斗殴及其它纠纷和突发事件，对发现违反相关规定的学生及时上报学校。

(10) 根据卫生健康要求对宿舍内通风消毒。

(11) 日常做好公寓门禁管理，维护住宿生门禁信息。

(12) 每日负责公寓楼一至六层走廊公区保洁卫生。

5、其他管理要求

(1) 宿舍管理人员须统一着装，统一佩戴标识。

(2) 建立并详细记录有关公寓值班、门禁出入登记、交接班记录、学生量化考核记录、查寝登记表、报修等方面的档案和资料。相关档案和资料按学年向学校政教处、总务处移交。

(3) 所有岗位及人员要积极配合公寓各项工作开展，在服务中要求工作规范、礼貌、热情、文明，服从公寓相关管理人员的管理和监督，按时高效完成工作任务。

(4) 于每学期开始前制定培训计划，每周组织宿管人员培训学习。定期进行消防训练，每学期至少组织进行1次单项或综合(灭火器，消防疏散、紧急抢救、维稳等)演练，保证有关人员掌握基本消防技能；熟练掌握防火、灭火知识和消防器材的使用方法，提高自防自救的能力。

(5) 宿舍管理全体人员均为义务安全员，有发现安全隐患，处置或上报隐患的责任。应时刻做好防火、防爆、防盗、防破坏工作，尽量避免各类意外事件发生。

(三) 人员配置要求

1、项目负责人：1人（可以兼任宿管人员），大专及以上学历，有一年及以上驻校管理服务经历。总管宿管服务范围内的所有事务，并负责与采购人沟通协调。

2、宿管人员：不限定供应商宿管人员具体人数，但住校生在校期间，供应商需保障全天24小时，至少有6名宿管人员同时在岗，按照学校要求参与学生宿舍的日常管理，落实学校对学生宿舍提出的各项工作内容，确保学生在宿舍期间的人身、财产安全。节假日或寒暑假，按照学校工作需要，做好学生公寓留守值班工作。

3、以上人员限女性（年龄在50周岁以下）且身体健康，无传染性疾病，并能提供无犯罪证明及健康证明，有宿舍管理经验，能够熟练使用计算机办公软件、手机钉钉软件，由采购人审核后方可进场服务，后续服务人员更换须及时上报采购人，经采购人认可后方可更换；采购人有权要求供应商及时更换无法胜任学生宿舍日常管理工作的宿管人员；所有宿管人员的劳动合同、工资，社保、服装、保险等福利待遇由供应商落实，学校与供应商派遣人员没有劳动合同关系，若派遣人员与学校发生劳动纠纷，当事人应向供应商主张权利。

二、合同价款

1、合同总价：¥449000.00元（人民币肆拾肆万玖仟元整）。

2、合同总价包括：人员工资、管理费、税金等完成本项目所需的一切费用。甲方已按《劳动法》规定预算相关社保费用（养老、医疗、失业、生育、意外等），乙方应按规定为其员工缴纳。

3、合同总价一次包死，不受市场价变化的影响。

三、合同结算

1、资金支付条件及时间：合同签订后按季度支付宿管费用，达到付款条件起30日内，每季度支付合同总金额的25.00%，即¥112250.00元（人民币壹拾壹万贰仟贰佰伍拾元整）。

2、结算方式：银行转账。

乙方收款账号：

户名：四川智诚物业服务有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司遂宁分行

账号：2310462409100014817

3、甲方付款前，乙方须向甲方提供符合甲方财务要求的等额发票。如乙方未按要求提供，甲方有权拒绝付款。

四、履行期限、地点

1、履行期限：合同签订后一年：2026年2月1日至2027年1月31日。

2、地点：西安市曲江第二中学

五、验收

依据合同文本、合同附件、竞争性磋商文件、磋商响应文件及国内相应的标准、规范进行验收。

六、甲乙双方权利与义务

（一）甲方权利与义务

1、甲方负责乙方派遣人员的日常工作安排及监督检查，乙方须根据甲方相关要求落实工作，有问题及时提出，双方协商解决。

2、甲方对乙方未按约定服务标准提供服务质量的，可直接向其项目负责人投诉，限令整改。

3、甲方有权要求乙方，及时更换无法胜任学生宿舍日常管理工作的宿管老师。

4、甲方应根据本合同约定，按时向乙方支付宿管服务费用。

5、甲方与乙方派遣人员没有劳动合同关系，若派遣人员与甲方发生劳动纠纷，当事人应向乙方主张权利。

6、甲方不应干涉乙方的内部管理，可提供建设性建议。

7、法律、法规等规定的其他权利和义务。

8、甲方有权对乙方的服务进行评价，根据评价内容进一步提出整改意见，乙方必须按时完成整改。

（二）乙方权利与义务

1、依照有关规定和本合同约定，配合学校制定学生公寓物业管理服务制度，按照学校要求进行管理。

2、乙方做好管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向学校报告，做好救助工作。

3、依照本合同约定向甲方收取宿管服务费用及双方约定的其它费用，并将等额发票按时交至甲方。

4、乙方负责学生公寓楼的日常管理，并服从甲方工作安排。

5、乙方不得转让、分包给其它单位或个人。

6、法律、法规等规定的其他权利和义务。

七、违约责任

1、违约责任按《中华人民共和国民法典》处理中的相关条款执行。

2、违约终止合同：未按合同要求提供服务或服务标准未满足要求，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未改正的，甲方会同监督机构有权终止合同，若同时给甲方造成经济损失的乙方应承担相应的赔偿责任，同时按政府采购法的有关规定进行相应的处罚。

八、不可抗力事件处理

1、因不可抗力造成违约的，遭受不可抗力一方应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，并在随后取得有关权威机构出具的证明后的 15 日内向另一方提供不可抗力发生以及持续期间的充分证据。基本于以上行为，允许遭受不可抗力一方延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

2、本合同中的不可抗力指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。包括但不限于：自然灾害如地震、台风、洪水、火灾；政府行为、法律规定或其适用的变化或者其他任何无法预见、避免或者控制的事件。

九、合同生效及其它

1、合同未尽事宜、由甲、乙双方协商，作为合同补充，与原合同具有同等法律效力。

2、本合同正本一式 陆 份，甲方执 肆 份、乙方执 贰 份。

3、合同经甲乙双方盖章、签字后生效，合同签订地点为西安市曲江第二中学。

4、签约时间：2026 年 1 月 28 日

(以下无正文)

甲方名称（盖章）：西安市曲江第二中学

乙方名称（盖章）：四川智诚物业服务有限公司

地址：西安市曲江新区公田二路 999 号

地址：四川省遂宁市经济技术开发区滨江北路 1333 号蓝光·香江国际 9 栋 2 层 3 号

代表人（签字）：

苏明珍

代表人（签字）：

蒋春梅

电话：

电话：19827433333

开户银行：

开户银行：中国工商银行股份有限公司遂宁分行

帐号：

帐号：2310462409100014817