

# 陕西渭华干部学院后勤物业管理服务外包

## 合 同 书

甲方：陕西渭华干部学院

乙方：春秋智慧后勤集团（陕西）有限公司



甲方：陕西渭华干部学院

乙方：春秋智慧后勤集团（陕西）有限公司

根据《中华人民共和国合同法》和有关法律、法规，甲乙双方本着诚实信用、平等互利的原则，就甲方后勤物业管理服务项目事宜，由项目使用单位陕西渭华干部学院与中标单位春秋智慧后勤集团（陕西）有限公司签订本合同，以资共同信守。

## 第一章 合同标的

第一条 本合同标的为甲方的后勤物业管理服务，包括甲方有关的：学院占地 381 亩，总面积 253975 平方米，建筑面积 7.23 万平方米，绿化面积 193021 平方米。

1. 维修服务。设施设备管理及维护维修（零部件费用、专业技术人员上门服务费用由甲方承担）。服务范围内所含设施设备的日常运行管理、日常维护保养。主要承担学院内部水、电、气、空调、安防、消防、教学设施设备、公共区域设施设备、网络、电脑、电视、电话、以及其他相关设备的安全运行、维修养护管理。

2. 保洁服务。环形道路 3.5 公里、8 栋公寓楼、1 栋行政楼、1 栋教学楼、1 栋餐饮楼、1 栋文体中心、1 座多功能厅室内外公共区域卫生保洁。

3. 餐饮服务。提供每日三餐教职工和学员用餐服务。

4. 客房服务。一、二、三、四、五、六、七、八号公寓楼客房服务及室内公区的整理及保洁。

5. 接待服务。负责会务组的接待及问询工作，分发房卡、入账登记。

6. 接送学员服务。根据学院教学需要，为学员提供院内上下课接送服务。

7. 会议服务。教学楼、办公楼、八号公寓楼、多功能厅会场服务及室内外保洁。

8. 文体服务。为学员提供文体活动服务及场馆保洁。

9. 安保服务。学院南北大门、八栋公寓楼、教学楼、办公楼、学院餐厅、文体中心、多功能厅以及院内日常巡逻等安保工作。避免发生安全事故。

10. 绿化服务。学院内绿化及草皮养护、树木修剪。

## **第二章 双方的权利义务**

### **第一节 甲方的权利义务**

**第一条** 甲方向乙方分派任务及对日常工作的监督与指导，对乙方未能按合同要求履行的服务事项，甲方有权要求乙方限期整改。对表现差、不能胜任工作、严重影响服务质量、给甲方造成恶劣影响的人员，甲方可直接向乙方提出退换调整的意见，乙方应在 5 个工作日内做出调整。

**第二条** 乙方人员具体服务岗位、人员的作息时间等工作安排，须向甲方报备，作为本合同的附件。

**第三条** 甲方有对配发物品使用的管理监督权力。

第四条 甲方应按照本合同的约定，按月向乙方及时支付服务费，因甲方原因不能按时支付服务费时，乙方需做好员工思想稳定工作，防止员工消极怠工情形的发生。

第五条 甲方及时完善监控系统、消防系统（烟感、喷淋、灭火器、高压水枪、消防通道），以及电梯安全合格运行，确保正常有效使用。否则，由此引发的责任，乙方不予承担，由甲方全部负责。

第六条 甲方为乙方免费提供管理和服务人员食宿、办公用房、值班用房等物品，免费提供作业所需水电。

第七条 如甲方前期无法提供员工住宿，租房等产生的费用（租金、水电、垃圾费等）和税金由甲方承担。

第八条 甲方不干预乙方公司的内部管理，否则所引发的管理责任和服务质量下降由甲方承担。

第九条 甲方负责对乙方的服务质量进行监督和考核（考核办法由甲乙双方商定），督促和引导乙方保质保量完成好任务。

第十条 甲方同意乙方授权其在（渭南或华州）成立的分公司或全资子公司与甲方进行结算，税收留在当地。

## 第二节 乙方的权利义务

第一条 为了保障对甲方的物业服务，乙方需向甲方派出服务人员168名，合同签订一周内乙方需向甲方派出服务人员，履行本合同约定的义务。

第二条 乙方派出的人员与甲方无任何人事委托代理以及劳动关系，其工资、社保、福利均由乙方承担。甲方仅按本合同约定向乙方支付服务费用。

第三条 乙方应负责组织所有在岗人员按国家规定办理健康证。在岗人员需佩戴工牌，并穿戴由乙方统一配发的工装上岗（服装样式需报甲方审定）。

第四条 乙方派至甲方的服务人员必须具备下列条件：

1. 身体健康，品德优良，思想作风过硬，听指挥，守纪律，工作责任心强；

2. 身体健康，并取得健康证；男性年龄为 18 至 55 周岁，女性年龄为 18 至 55 周岁；

3. 从未受过刑事处罚、劳教、行政拘留以及任何形式的处分；

4. 具有初中以上文化程度；

5. 乙方不得将不符合第二章第二节第四条 1-4 项的员工派往甲方。

第五条 乙方所派项目负责人须经甲方同意后，方可上岗。

第六条 乙方应制订具体的质量保证措施及质量保证和相关服务承诺。乙方所有的工作除应按乙方的内部流程实施外，还应接受甲方随时检查。如因质量未达到目标，甲方有权要求其整改。

第七条 乙方应配合甲方安全运营制定餐厅、公寓、保洁、安保、绿化、维修等日常管理制度、各岗位职责、考核标准，并按照甲方已制定

的各项日常管理制度、各岗位职责、考核标准无条件执行，并逐一落实到位。

第八条 乙方应向甲方提供以下服务：

1. 餐厅：甲方学院餐厅的日常管理、一日三餐、不定时的业务招待、会议就餐服务；

2. 保洁：甲方办公区（一二三层公共区域）、公寓楼（一、二、三、四、五、六、七、八号楼）、教学楼、学院餐厅、文体中心、多功能厅公共区域及绿化地带等；

3. 门卫：乙方负责安全保卫工作，在指定的岗位值班执勤，主要工作负责按时开关门，负责外来人员的登记引导，负责学院内人身、财产安全等相关工作；

4. 学院区域内绿化维护和修剪；

5. 办公区域的水电、空调、灯具、器具、办公家具等办公设施设备的简单维修和日常检查维护、更换，对学院内运营安全及时排查，第一时间处置安全隐患，坚决防止不安全事件发生。

第九条 乙方应根据本合同及约定的内容和范围提供保障服务，并确保甲方对其月度和年度服务质量考评的满意度达到 90%以上。

第十条 乙方工作人员因自身主观原因、或因乙方管理不到位造成乙方人身、财产损失的，由乙方自行承担，甲方不承担任何责任，给甲方造成人身、财产、名誉损失的，由乙方负责按照合法认定标准进行赔偿，

并保留对乙方进一步处理的权利。

第十一条 乙方应在合同签订后提供派往甲方的人员名单和健康证明；乙方用工变化情况应及时向甲方备案（如若更换人员需新人员到岗老人员再行撤离，不允许出现岗位空缺），乙方派遣到甲方的工作人员必须以甲方工作需要的时间为准，乙方未按约定时间到岗的，应承担甲方为弥补乙方未到岗人员所产生的直接费用，造成的经济损失甲方从乙方服务费中扣除，不足部分甲方继续向乙方追索，乙方新到人员迅速熟悉业务范围、重点部位岗位职责，因不熟悉业务造成损失的，甲方依法依规追究相应的责任。

第十二条 乙方对甲方的工作环境、措施和制度中存在的问题，可以提出整改建议，甲方在合理且条件允许的情况下应给予支持。

第十三条 乙方应定期对员工进行日常培训、保密培训及教育，遵守甲方的各项管理规定，提升员工素质，并不断提升服务水平，对不遵守甲方各种规章制度的员工，乙方须予以严肃处理，造成甲方损失，乙方应承担赔偿责任。

第十四条 在日常工作中，乙方员工若发现甲方公共设施、设备被损坏时，应及时通知甲方；发现安全隐患及可疑人员时，应及时通知甲方，配合做好安全防范工作。

### **第三章 合同的有效期限及中标金额**

本合同有效期壹年，限自 2025 年 12 月 1 日至 2026 年 11 月 30 日止。  
本合同的中标服务费金额 9,500,000.00 元/年。

## 第四章 服务费用及支付方式

第一条 甲方按照本合同的约定，根据服务质量考核办法（见附件一），每月计算后勤服务费用。

第二条 甲方按以下方式支付服务费用：

1. 服务费按月支付，甲方于服务期次月 10 日前，将当期应付服务费支付至乙方指定账户。具体支付金额如下：

(a) 服务期第一个月至第十个月，每月支付金额为 790,000.00 元；

(b) 服务期第十一个月至第十二个月，每月支付金额为 800,000.00 元；

2. 若乙方提供的服务质量满足甲方要求，甲方须足额支付当月服务费用；

3. 乙方提供的服务质量未达到甲方要求的，按合同约定扣除相应费用。若乙方月工作服务满意度考评得分 $\geq 90$ 分，不扣当月服务费。若 $85 \leq$ 考评得分 $< 90$ 分，扣当月服务费 1%。若 $80 \leq$ 考评得分 $< 85$ 分，扣当月服务费 2%。若考评得分低于 80 分，扣当月服务费 3%。连续两次低于 80 分，招标人有权提出终止服务合同。

4. 乙方同意为甲方垫付本合同服务期内两个月乙方员工工资。

5. 本合同所约定的中标服务费中，涵盖七号公寓楼全年服务费 512,868.00 元（大写：伍拾壹万贰仟捌佰陆拾捌元整），平均每月为 42,739.00 元（大写：肆万贰仟柒佰叁拾玖元整）。鉴于七号公寓楼设

施设备尚处于逐步完善阶段，待完善且经双方书面确认后，方可正式投入运行。自投入运行之日起，甲方将依据实际运行时长，并结合服务考核结果，支付相应服务费；若合同期内未投入运行，甲方将不支付该公寓楼任何费用。

6. 为确保向甲方提供的服务更加专业化、标准化、精细化，乙方由其在当地成立的两个履约分支机构向甲方提供相对分工的服务，甲方每月分别与这两个履约分支机构进行结算。

## 第五章 违约责任

第一条 乙方制定并履行服务合同、服务制度、服务标准和相关方案，不得转包本合同项目（需要特殊资质的须经采购人同意和备案），不得将此次的服务合同责任转给第三方。

第二条 乙方人员在服务过程中发生重大失职、违纪违法的，甲方可以提出退换要求，乙方应予以支持并于5个工作日内给予调换。遇乙方人员辞职、离岗或10天以上请假的，乙方应5日内将补充人员到位。

第三条 因乙方公司自身原因未完全履行义务（且与甲方因素无关时），导致甲方发生安全事故（包括但不限于人身财产损失、单位秘密泄露）的，乙方应承担赔偿责任；或者由于乙方公司自身原因未完全履行义务（且与甲方因素无关时）致使事故损失扩大的，乙方应就扩大的损失承担赔偿责任；在发生前述两种情况时，甲方有权单方解除合同，并提出违约赔偿。

第四条 如果因乙方原因如内部劳资争议、工伤赔偿纠纷等，导致其

派往甲方的人员不能完全履约的（且与甲方因素无关时），甲方有权向乙方询问、调查原因，也有权了解向乙方支付的服务费的使用情况，必要时甲方可以视情暂停支付服务费或报由劳动监察大队协调处理；如经甲方催告，乙方限期仍不能正常履约服务的，甲方有权解除本合同。

第五条 甲方有权对乙方提供的服务根据《陕西渭华干部学院后勤服务质量考核办法》（本合同附件）每月进行一次考核，依据考核结果支付服务费用。

第六条 非甲方原因，乙方单方面解除本合同时，乙方应向甲方支付惩罚性违约金（按照平均月服务费标准扣除）。

第七条 本合同中约定乙方应承担的赔偿金、违约金等，甲方有权在尚未支付的服务费用中扣除，不足部分甲方向乙方追索。

## 第六章 争议解决方式

第一条 甲乙双方因履行本合同发生纠纷时，可以协商解决，协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第二条 因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由合同双方协商解决。协商或调解不成的，依法向采购人所在地有管辖权的人民法院起诉。

第三条 在合同双方之间或与第三人进行诉讼的过程中，除法律规定或国家司法机关依职权要求双方中止履行有争议的事项以外，本合同约定的其他事项应当继续履行。

## 第七章 其它约定

第一条 甲乙双方因不可抗力、公司改制、公司破产等原因导致不能继续履行本合同时，在双方协商的基础上可以决定终止本合同，有关费用及劳务以实际履行部分进行清算。

第二条 甲方对乙方在本合同约定有效期内的年度工作服务满意度高于 90%以上，且甲乙双方均有在不改变本合同条款的基础上续签合同意向时，可续签合同。

第三条 本合同未尽事宜，依照有关法律、法规、乙方投标文件约定执行，法律、法规、乙方投标文件未作规定的，按照经双方经协商达成书面补充协议执行。本合同自签订之日起生效；本合同文书壹式肆份，甲乙双方各持贰份，具有同等法律效力。

(以下无正文)


甲方： (公章)

法定代表 (或委托) 人：

日期： 年 11 月 28 日

乙方： (公章)

法定代表 (或委托) 人：

日期： 年 11 月 28 日

附件：陕西渭华干部学院后勤物业管理服务满意度考核表

后勤公司名称：		考核时间：		
序列	考评内容	分值	扣分说明	
1	总体服务质量	会务接待	8	
		后勤维修	8	
		保洁服务	8	
		餐饮服务	8	
2	日常抽（检）查	卫生保洁	8	日常检（抽）查中发现一次不达标项目扣 0.5 分
		仪容仪表	5	
		规章制度落实	5	
3	工作态度	工作中执行力	10	
		员工劳动纪律	10	
4	学员投诉（意见）	5	因服务质量造成的投诉，一次扣 2.5 分	
5	资产管理	2		
6	成本管控	3		
7	员工培训学习	管理人员专业培训	1	
		服务人员业务技能	1	
		业务熟练度	3	
8	公司落实情况	人员总数及合同履行	15	
9	加分/减分原因			

总分	100 分
<p>说明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考评分为优秀、良好、合格、不合格四个等级。</li> <li>2. 等级界限：优秀为 <math>\geq 90</math> 分；良好为 <math>85 \leq \text{考评得分} &lt; 90</math> 分；合格为 <math>80 \leq \text{考评得分} &lt; 85</math> 分；不合格为 80 分以下。</li> <li>3. 发生重大事故，影响学院声誉，按照不合格计算。</li> <li>4. 学院后勤保障部可按照当月实际情况直接加分或减分（受到学院部室领导表扬或批评的给予加分或者减分 1 分/次，受到院领导点名表扬的加 2 分，受到批评的扣 2 分）。</li> <li>5. 分值算法：去掉一个最高分，去掉一个最低分，剩余得分的平均值为本月考评最终得分。</li> </ol>	