

中共富平县委党校物业管理服务合同

甲方：中国共产党富平县委党校

乙方：西安曲江文旅酒店餐饮管理有限公司

第一章 总则

第一条 为做好富平县委党校（以下简称“学校”）后勤保障工作，提升后勤管理水平，给学员、教职员工创造一个良好的学习、工作、生活环境。依据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规，在平等互利的基础上，通过友好协商，就学校的后勤服务委托管理订立本合同。

第二条 合同双方

甲方：中国共产党富平县委党校

地址：陕西省富平县怀德大街西段

乙方：西安曲江文旅酒店餐饮管理有限公司

地址：陕西省西安市曲江新区翠华南路 982 号曲江银座酒店 2702 室

第二章 委托管理范围、管理目标、管理期限

第三条 甲方委托乙方管理的服务范围

甲方委托乙方管理的服务范围包括：学校后勤设施设备管理及维修服务、客房服务、餐饮服务、保洁服务、会议服务、其他重大事项保障服务、安全保卫等。

1.后勤设施设备管理及维护服务：负责学校区域内水、



电、气、热力、安防、建筑物、室内外管网、装饰、家具、灯光音响等设施设备的安全运行与基础性维修、维护、保养。

2.客房服务：负责学员宿舍的规整摆放、清洁保养、对客服务，教职工宿舍的定期清洁。

3.餐饮服务：负责学员餐、教职工餐、乙方员工餐及经学校允许的其他餐饮服务。

4.保洁服务：负责住宿、会议、餐厅、办公、道路等学校室内外所有公共区域的卫生清洁、保养服务。

5.会议服务、重大事项保障服务：负责会议室、研讨室、教室、接待室的保障服务。重大接待活动、重大教学、会议活动等涉及后勤服务保障的内容。

6.安保服务：负责学校出入口管理和学校围界内的安全、消防、监控、客服中心、空调外机、动力中心等分班次巡查。节假日与重大活动的安全检查与保卫。

7.甲方委托乙方管理服务内容所需的各类材料消耗，由甲方按程序采购，乙方规范管理。

第四条 乙方向甲方提供的服务内容、标准，严格按照甲方制定的相关制度、文件执行，并制定相应的物业服务标准、细则、流程，同时应达到中华人民共和国国家旅游局颁布的《旅游饭店星级的划分与评定》标准（GB/T14308—2010）中所规定的“四星级”管理水平和服务质量。

第五条 后勤服务委托管理期限为一年，即从2025年10月1日起至2026年9月30日。（注：本项目合同履行期限为一年，但实行一签三年，合同一年一签；一年服务

期满后，经甲方考核合格，可续签合同，续签合同实行一年一签，最多可续签两年；本次物业管理服务费金额为每年度费用，续签合同金额按本次招标的中标金额执行）。

第三章 人员编制、费用及支付方式

第六条 乙方应严格按照管理合同，从工作实际可行性，合理设置部门。管理人员以精干、高效的原则来组织团队，注重基层一线员工的配置和质量，总编制80人（根据运营情况配置并据实结算，如遇重大活动可适当增加临时用工）。

第七条 本合同服务期限为3年期限内的第一年度服务合同，其中：

1.本合同服务期限为一年，自2025年10月1日起至2026年9月30日止。

2.第一年度物业管理服务费用：人民币伍佰壹拾壹万肆仟肆佰肆拾柒元玖角整（¥5,114,447.90元）。

3.年度合同服务费包括乙方人工费用、管理服务金、乙方税费、办公费用（即：乙方在管理过程中产生的办公费、雇主责任险等，据实结算）。

4.乙方为用人单位，应依据当地社保管理机构规定给员工缴纳社会保险（不包含乙方外派5名管理人员），甲方为用工单位，对乙方为员工缴纳的社会保险费用在乙方缴纳后据实予以拨付，甲方不承担因社保而产生的一切责任。

5.甲方应向乙方员工提供免费食宿、办公场所以及为员工配备工作制服（工作制服发生费用，随同发生月份物业费

统一报甲方据实报销）。

6.乙方在项目所在地成立分公司（西安曲江文旅酒店餐饮管理有限公司富平分公司），负责学校物业具体管理工作，本合同各项费用由分公司与学校结算。

第八条 合同价款支付方式。每月5日（节假日顺延）乙方提供服务人员的相关信息。经甲方审核后，每月15日前（节假日顺延）支付上月相关的款项。

第四章 双方权利义务

第九条 甲方的权利与义务

1.甲方对乙方享有监管权。有权委托专人或甲方的相关职能机构依据相关法律法规、本合同约定及甲方相关管理制度规定履行对乙方的监管职责，但不参与乙方具体的人员管理、工作程序与标准。

2.甲方有权依据“双方约定的工作人员任职条件”对乙方聘用工作人员进行资格审查、确认，人员招聘方案需报经甲方审批，同意后方可对外发布招聘信息，聘用人员上岗前需到甲方备案。

3.甲方有权审查乙方制定的有关规章制度、管理方案和实施细则；审核乙方提供的月度财务报表、工作报告和年度财务预算；有权核查相关财务账务资料。

4.甲方有权对乙方后勤管理服务工作进行过程监督、结果评定，提出意见、建议并依据本合同相关条款进行奖惩。

5.甲方有权对交付给乙方管理、使用的固定资产及其它

物品进行核查监管。在不影响本合同履行的前提下，有权改造、处置甲方委托乙方管理使用的资产。

6.甲方有权根据工作需要调整委托服务内容，因调整内容而调增调减的服务费用由双方协商确定。

7.甲方有义务协助乙方协调办理与乙方管理相关的业务事宜，乙方高管须报甲方备案同意，甲方对乙方关键岗位人员有建议调整的权利，关键岗位技术人员须具有相应资质。

8.甲方应向乙方提供受托范围内各类设施设备、建筑物单体（工程建设）相关技术参数、设计图纸、合格证、保修证、检验证等资料，并办理正式交接手续。

9.甲方应为乙方提供必要的办公用房、办公设备及员工宿舍，产权属甲方，仅供乙方按照指定用途合理使用。

10.甲方负责办理国家规定的相关证照，如餐饮服务许可证、消防器材检验合格证等。

11.甲方设立质检员，专门负责各项奖罚制度的落实，代表甲方进行管理检查以及取样，如出现不合格或违规现象，甲方有权要求乙方立即整改，并由质检员按照奖罚制度下达奖罚通知，处罚费用按月结算，形成奖励基金，用于乙方优秀员工评选奖励。

12.甲方根据本合同约定按时向乙方支付合同价款。

第十条 乙方的权利与义务

1.乙方按照甲方审核的招聘方案自行聘用员工，对所聘人员的管理与服务行为负责，并承担所有安全责任及所涉及的法律责任，但本合同另有约定的除外。

2.乙方部门经理（含）以上管理人员需有国家或行业规定的资格证，其他如餐饮厨师、财务人员、司炉工等特殊岗位人员和国家要求的需有资格证的人员必须持证上岗，以上人员经甲方确认上岗后应相对保持稳定，员工流失率应控制在行业标准内。

3.乙方根据有关法律、法规及甲方的要求，立足甲方实际，结合甲方制定的能耗协议、质量服务评估体系等制定切实可行的管理办法及实施细则，使管理工作实现制度化、规范化、科学化目标。

4.乙方应按时向甲方提交年度、月度财务报表等相关财务资料，配合甲方进行财务资料核查。

5.乙方应积极配合甲方对管理服务实施的过程监督，根据甲方意见建议进行整改。

6.乙方为甲方提供成本相对较低、可持续发展的优质后勤服务，应保证提供的相关服务不低于四星级酒店标准（参照国家旅游局颁布的星级酒店评定标准）。乙方在受托范围内应合理管理、使用、维护设施设备，因管理、使用、维护不当造成损失的，应当承担相应的赔偿责任。

7.乙方不得将本合同约定的服务项目转包给第三方。若乙方确需选聘专业公司承担甲方的专项服务并发生由甲方承担费用的情形时，须报甲方同意，由甲方按程序选定。

8.乙方不得利用甲方的设施设备、服务场所从事与本合同约定无关的经营活动。

9.乙方应保证不得以任何方式泄露甲方任何资料、信息（含

甲方有关政治性要求的文本信息），因乙方故意或重大过失，造成甲方利益受到侵害或造成社会影响的，甲方有权要求乙方在一定期限内解决，逾期不解决的，甲方有权解除本合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应的经济补偿。

10.在管理期间如设施、设备等固定资产丢失、被盗，经公安机关鉴定属外盗的，如因甲方安保设施设备不健全引起的由甲方负责承担损失；如因乙方管理服务不健全引起的由乙方负责承担损失。

11.乙方应加强特种及大型设备的管理。建立中央空调、锅炉、燃气等大型设备安全运行管理制度和安全操作规程，保证其正常安全运行，如出现故障应立即采取紧急措施进行维修，防止事故扩大，中、大型维修需报至甲方，每天、每周、每月做好维护记录以供甲方备查；加强高低压配电运行维护和发电机的管理、操作、用电安全。

12.本合同终止或委托期满，乙方必须向甲方移交相关物件及档案资料，应归还甲方所提供的一切设施、设备，并保证运转正常,并办理交接手续。

13.乙方管理人员按照国家《劳动法》执行休假制度。乙方管理人员请假超过一天、工作日内离开学校所在地，要向甲方后勤保障部报备。乙方内部需指定人员临时替代其工作，并保证一切工作运转正常。

14.乙方管理人员须应要求参加公司总部的内部会议、研讨会与培训。乙方总部管理人员每季度到项目地至少进行一次安全、质量、培训、管理等指导。

15.乙方应合法用工，应加强对所聘人员的日常教育、培训和管理。因乙方未认真履行岗位职责、管理不善或工作失误，造成人身伤亡等事故，责任由乙方承担。

第五章 监管、考核及奖惩

第十一条 甲方以重点环节监管及服务质量评估考核的方式，履行监管职责。

1.重点环节监管

1.1 对餐饮原材料采购、库房管理、成本核算、标准菜单及菜品和服务质量的监管。

1.2 对设施设备维修、保养和管理工作的监管；对工程、设备维修方案的审批和维修质量的监管。

1.3 对乙方员工从业资质和员工流动率的监管；对乙方派驻管理人员从业资质、水平和入（离）职审核的管理。

2.服务质量评估考核

对乙方的服务质量、管理水平、履约情况的评估和考核。

2.1.实行每季度一次考核制，考核采用百分制。

2.2 考核结果：每季度汇总取平均值。

①平均值在 95 分（含）以上为优；

②平均值在 90（含）—95 分为合格，物业公司应针对考核中存在的问题及时制定整改措施并落实；

③连续两个季度考核平均值低于 80 分的，针对存在的问题，将提出专项治理，并要求调整管理团队；

④连续三个季度考核平均值低于 80 分的，按照合同相应

条款，甲方有权终止合同。

2.3 考核应由甲乙双方共同参与，考核结果需双方签字确认，乙方对考核有异议的，可提出复核或申请第三方评估。

2.4 甲方每季度向乙方反馈服务运行情况问题清单，乙方应根据清单在规定时间内完成整改。若乙方未在合理期限内完成整改或整改验收不合格，该事项应纳入当季度服务质量评估考核中进行扣分处理，并依据考核结果及本合同第十二条的约定执行相应奖惩。若在管理服务中出现重大事故，给甲方造成直接经济损失的，乙方应承担赔偿责任，甲方有权依据本合同第十六条追究乙方的违约责任。任何费用扣除或赔偿均应基于事实和明确的计算依据，并提前书面通知乙方。

2.5 甲方在年度服务期满后，向乙方反馈本年度物业管理服务运行情况，乙方根据反馈问题清单逐一落实整改，并以正式文件报送甲方。

第十二条 甲方依据《富平县委党校物业服务质量考核办法》，从学员、教职工、职能部门、乙方公司员工四个方面，对乙方的管理和服务进行综合考核，根据考核结果，实施奖惩。

第六章 财务、审计、税务

第十三条 乙方替甲方代收款项由乙方日收日结，交甲方财务，逾期未交按规定加收滞纳金。

第十四条 甲方有权对乙方此项目的年度财务报表进行审计。

第十五条 乙方对甲方支付给乙方的费用提供正式发票。

第七章 违约责任

第十六条 任何一方不履行本合同规定的，构成违约，违约方应承担相应的违约责任，给对方造成经济损失的，应予以等额赔偿。

第十七条 本合同期内，甲、乙方未事先征得对方书面确认同意之前，任何一方均不得将其在合同中的权利、义务转让给第三方，否则视为违约。

第八章 合同的修改、变更和终止

第十八条 甲乙双方可在本合同的有效期内，对合同条款进行修改、细化或者补充，形成的有关办法、协议视为本合同的附件，经甲乙双方签字确认后与合同正文具有同等法律效力。

第十九条 出现下列情况之一的，本合同可以终止或解除：

- 1.因自然灾害，战争等不可抗力或国家政策发生调整造成无法继续履行合同；
- 2.一方不履行合同及附件规定的义务，导致严重影响对方工作，或导致严重损害他方的合法权益，另一方必须以书面形式通知对方，且有权要求违约方承担违约责任；
- 3.双方一致同意终止，以书面协议终止本合同。

第二十条 一旦本合同终止或期满，甲方即不得使用乙方商标或其他知识产权的任何组合、变形或翻译。

第九章 争议解决方式

第二十一条 凡执行本合同所发生的一切争议，双方应通过友好协商予以解决。如仍无法解决，任何一方均可向项目所在地人民法院提起诉讼。

第十章 合同生效及其它

第二十二条 本合同用中文书写，经甲乙双方签字盖章后成立；本合同期满、相关费用结清，合同终止。

第二十三条 本合同壹式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

第二十四条 本合同履行过程中甲乙双方应对对方提供的全部资料承担保密义务，未征得对方同意不得发表、引用或向第三方提供，否则应承担相应责任。

第二十五条 本合同及其附件中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

（以下无正文）

(本页为签署页，无正文)

甲方：中国共产党富平县委党校



法定代表人

或授权代表：刘新峰

乙方：西安曲江文旅酒店餐饮管理有限公司

法定代表人

或授权代表：

日期：2025年9月29日