宝塔区第六中学物业外包服务合同

合同编号：

采购方：延安市宝塔区第六中学（以下简称甲方）

供货方：延安市洁诺物业管理有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购货物和服务招标投标管理办法》《政府采购非招标采购方式管理办法》《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定，经竞争性磋商，确定乙方延安市洁诺物业管理有限公司为中标供应商。为了增强甲、乙双方责任感，依据《中华人民共和国民法典》和政府采购政策规定，经甲、乙双方充分协商，特订立本合同，以便共同遵守。

一、采购服务具体情况

详见采购内容及规格要求表（应附在本合同后）

二、服务周期

本合同服务期限为壹年。成交供应商享有最多 3 年的签约资格，每年度届满经采购人考核合格，且财政预算落实，双方另行签订下一年度服务合同；每年单独签署一年期合同

扫描全能王 创建

，不直接签署三年合同。即2026年11月 14日至2027年11 月13日。合同一年一签，三年总合同逐年考核续签。

三、合同价款

本合同价款包括全部工作内容的价格体现，包括完成采购内容所需的直接费、间接费、利润、税金及其它相关的一切费用。合同每月总价为人民币 36110.00 元整（**以学校实际所需人员及在校服务时间为准据实结算。2027年秋季学期住宿生无法预测人数，估2027年秋季开学至合同截止日期内的物业服务费依据2027年秋季住宿生数及所需物业人员数甲乙双方协商后签订补充协议**）。

四、实行物业管理服务的物业地点

地址：延安市宝塔区第六中学

五、双方权利与义务

（一）采购人权利义务

1.在履行本合同过程中，采购人有权要求成交人认真全面完成服务项目，遵守采购人的规章制度。对于违反规章制度的成交人员工，采购人应当告知成交人，成交人对存在违约行为的员工及时进行严肃处理。

扫描全能王 创建

2.履行合同过程中，成交人需要采购人协助如出示建筑物及设施的图纸、档案、资料等方面，采购人有协助的义务。

3.有权对成交人的服务进行检查，提出整改意见。

4.成交人对工作人员具有独立人事管理权，采购人不参与成交人员工的管理工作。

（二）成交人权利义务

1.为采购人提供热情、周到的服务，每月进行一次服务质量回访。

2、成交人服务范围不得超过双方合同约定的范围，不得擅自开辟服务项目，若有违反，自觉接受采购人处罚。

六、服务质量保证

成交人应根据投标内容保质保量完成任务，因成交人原因造成的服务质量问题，给采购人造成损失的，成交人承担全部责任，如严重违反质保措施的将取消成交资格。

七、违约责任

（一）采购人、成交人双方要认真履行合同条款 ，如有违反或造成不良后果时责任自负。

扫描全能王 创建

（二）因成交人责任而造成终止合同的全部责任由成交人承担。

（三）成交人在服务期内，若发生争执、滋事、劳资纠纷、债务索赔、安全事故，造成违法、违规和其他违反社会治安条例，影响采购人稳定大局的事件，均由成交人自行承担一切责任与费用。

（四）成交人不按照合同履约，存在违约行为，采购人有权提出异议甚至终止合同。

（五）成交人员工的社会保险所发生费用均由成交人负责 ，采购人不承担任何费用。

（六）服务缺陷的补救措施和索赔。

1.如果成交人提供的服务不符合本合同约定以及招标文件、投标文件关于服务的要求和承诺，成交人应按照采购人同意的下列一种或几种方式结合起来解决索赔事宜：

（1）成交人同意将服务款项目退还给采购人，由此发生的一切费用和损失由成交人承担。如采购人以适当的条件和方法购买与未履约标的相类似的服务，成交人应负担新购买类似服务所超出的费用。

扫描全能王 创建

（2）根据服务的质量状况以及采购人所遭受的损失，经过双方商定降低服务的价格。

2.如果在采购人发出索赔通知后 30 日内成交人未作答复，上述索赔应视为已被成交人接受。如果成交人未能在采购人发出索赔通知后 30日内或采购人同意延长的期限内。按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，采购人有权从应付服务款中扣除索赔金额，如不足以弥补采购人损失的，采购人有权进一步要求成交人赔偿。

八、保密责任

甲乙双方因履行本合同而知悉或持有的对方的机密资讯和商业秘密，双方应负责保密。

九、付款方式

1.按当年度服务合同按月支付，服务之日起每月20日支付上一个月物业服务费。 由成交人提供正规票据，采购人按照内部财务管理制度进行转账。对于满足合同约定支付条件的，采购人原则上应当自收到发票后 10 个工作日内将资金支付到合同约定的供应商账户。

扫描全能王 创建

2.成交人要服从采购人管理，如服务期内出现违反采购人内部管理制度的行为，产生扣分罚款，扣罚金额将在该季度付款中扣除。

十、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

十一、合同争议的解决

合同执行过程中发生争议的，采购人和成交供应商应协商解决，协商达不成一致时，可向采购人所在地的人民法院提起诉讼。

十二、合同一经签订，不得擅自变更、中止或者终止合同。对确需变更、调整或者中止、终止合同的，应按规定履行相应的手续。

十三、本合同从签订之日起生效，合同规定的全部事宜和程序结束后终止。本合同一式四份，甲、乙双方和采购代理机构各一份，采购主管机构备案一份。

十四、未尽事宜由双方在签订合同时具体明确，但不得超出磋商文件合同草案规定。

十五、本采购不保证必须续满3年，后续每一年是否签约取决于年度考核结果及财政预算保障。

扫描全能王 创建

甲 方	乙 方
（盖章）	（盖章）
地址：宝塔区光华路127号院	地址：延安市宝塔区河庄坪镇井家湾小区2号楼
邮编：716000	邮编：716000
法定代表人：	法定代表人：
被授权代表：	被授权代表：
电话：13379311991	电话：15319556556
传真：	传真：
	开户银行：中国建设银行延安分行营业室
	账号：61050168003100001276
日期2026年11月13日	日期2026年11月13日

扫描全能王 创建

确认方：延安市宝塔区政府采购管理中心
法定代表人：

采购内容及规格要求

一、项目招聘目的

学生宿舍是学校育人环境的重要组成部分，是学生在校学习、生活、休息的核心场所，宿舍管理服务质量直接关系校园安全稳定、学生身心健康及学校育人形象。为进一步规范化、精细化、专业化开展学生宿舍管理服务工作，补齐校园后勤服务短板，优化学生住宿环境，提升宿舍管理服务效率与品质，构建安全、整洁、文明、和谐、有序的住宿育人环境，学校面向社会公开招聘专业宿舍物业管理服务团队。

本次引入专业化物业团队，旨在依托第三方专业管理经验、标准化服务体系和成熟运维模式，替代传统粗放式管理模式。一方面筑牢校园安全防线，常态化开展宿舍安全巡查、隐患排查、应急处置，杜绝消防、用电、治安等安全事故；另一方面提升住宿服务质量，做好宿舍环境卫生保洁、住宿秩序管控、学生便民服务等工作。同时，通过专业化管理配合学校德育、学生管理工作，助力培育学生良好生活习惯、集体意识和自律素养，落实环境育人、服务育人的办学理念，为全校师生提供优质、高效、稳定的后勤住宿保障，助力学校教育教学工作高质量开展。

二、项目概况

（一）项目基本情况

本项目为学校学生宿舍物业管理服务外包项目，服务地点为本校学生宿舍楼，服务对象为全校住校学生。服务范围涵盖学校所有学生宿舍楼栋、宿舍公共区域、楼道、楼梯间、走廊、宿舍楼周边附属区域、公共卫生间、洗衣房、值班室等配套区域。服务周期按照学校招标约定执行，物业服务团队需全权负责宿舍园区日常运营管理、环境卫生、安全管理、设施设备检查、秩序维护、便民服务等全流程工作，接受学校后勤管理部门、学生管理部门的日常监督、考核与管理。

（二）项目服务目标

扫描全能王 创建

1. 安全零事故：全面落实安全管理制度，常态化排查整治各类安全隐患，在服务期内杜绝消防、治安、设施安全等责任事故，保障师生人身及财产安全。

2. 环境高标准：实现宿舍公共区域常态化干净整洁、定期消杀，无卫生死角、无堆积杂物，住宿环境干净、舒适、宜居。

3. 服务高品质：响应学生诉求及时高效，设施维护及时到位，日常管理规范有序，学生住宿满意度高。

4. 管理规范化：建立标准化、精细化宿舍物业服务体系，严格遵守学校管理制度，配合学校打造文明、有序、积极向上的宿舍育人氛围。

三、人员配置

根据学校办学规模、校区功能分区，足额配齐在岗人员，确保全天候在岗、定岗定责，人员配置最低要求如下：

序号	服务项目	配置岗位	人数	工作内容及要求	
1	项目管理	物业经理	1	制定保洁、宿管等规划方案及相应的规章制度、年度工作计划，并组织检查各岗位工作。配合校方做好每月区域内的检查、考核，传达校方通知及规章制度。做好区域范围内监督、检查、考核，对检查中存在问题及时整改。严格遵守各项安全生产规章制度和安全操作规程，定期组织开展安全生产培训教育。发现事故隐患，及时整改。加强日常巡逻，做好预防和应急，应变工作，及时听取和收集师生员工对工作的意见和建议并及时处理。服务人员年龄在50岁以下，要求身体健康，品行良好，吃苦耐劳，无犯罪记录。持有效管理人员健康证、身份证复印件并备案。	包含食宿、社保等全部费用
2	项目管理	宿舍主管	2	男生公寓、女生公寓各一名主管，负责自己所在公寓的日常卫生检查，安全检查及记录相关事宜、所在楼层的住宿生管理等动作。服务人员年龄在50岁以下，要求身体健康，品行良好，吃苦耐劳，无犯罪记录。持有效管理人员健康证、身份证复印件并备案。	
3	卫生保洁	卫生间保洁	2	负责公寓楼卫生间的日常保洁工作。保持厕所干净、卫生、无异味，确保便池、水池、地面、墙壁无污迹，每天对卫生间进行一次清理消杀。服务人员年龄在60岁以下，要求身体健康，品行良好，吃苦耐劳，无犯罪记录。持有效管理人员健康证、身份证复印件并备案。	
4	宿管员	宿舍楼学生管理	5	设立专职宿舍管理人员，采取公寓式一站服务的方法，实行 24 小时值班，严格执行作息时间 制度，宿管人员需熟悉本宿舍区域人员的住宿情况，控制人员进出宿舍，严格出入登记和访客登记制度。定期组织学习学生心理辅导专业方面的知识，确保宿舍管理人员具备做好学生心理辅导及情绪疏导工作的能力，遇到特殊情况时与校方及时沟通并如实汇报学生动态情况。服务人员年龄在50岁以下，要求身体健康，品行良好，吃苦耐劳，无犯罪记录。持有效管理人员健康证、身份证复印件并备案。	

扫描全能王 创建

5	热水锅炉	烧热水锅炉工	1	为住宿生每天提供两次开水。服务人员年龄在50岁以下，要求身体健康，品行良好，吃苦耐劳，无犯罪记录。持有效管理人员健康证、身份证复印件并备案。	食宿自理
6	合计	11			

四、具体采购要求

1.环境卫生管理

负责所有宿舍公共区域的日常清扫、垃圾清运、深度保洁工作。每日对楼道、走廊、楼梯、扶手、公共地面进行清扫擦拭，定期对公共卫生间、洗衣房、楼道角落等区域进行消杀、深度清洁，及时清理杂物、堆积垃圾，保障宿舍园区干净整洁、无异味、无卫生死角，为学生营造整洁舒适的居住环境。

2.安全秩序管理

实行24小时值班值守制度，做好宿舍楼门禁管理、人员进出登记、外来人员及访客核查登记工作，严禁无关人员、违规物品进入宿舍园区。常态化开展消防安全巡查，重点排查宿舍违规用电、私拉乱接、使用违禁电器、存放易燃易爆物品等安全隐患，建立隐患台账，及时劝阻、上报违规行为。同时负责宿舍园区治安巡查，维护住宿秩序，调解日常住宿纠纷，配合学校处理突发应急事件，保障宿舍园区安全稳定。

3.设施设备巡检服务

全面负责学生宿舍公共设施、基础设备的日常巡检，涵盖楼道照明、门窗、护栏、公共水电设施、洗衣设备、消防器材、排水管道等。每日开展设施巡查，对损坏、故障设备及时登记、报修、跟进整改，问题第一时间对接学校相关部门处理，保障宿舍各类设施正常安全使用，杜绝设施带病运行。

4.住宿日常管理服务

配合学校开展学生住宿管理工作，落实宿舍作息制度、晚归查寝、留宿登记、宿舍内务检查等工作，协助学校开展文明宿舍评比、宿舍文化建设等活动。主动对接学生住宿需求，耐心解答学生咨询，妥善处理学生住宿投诉、报修诉求，做好服务记录，提升学生住宿体验。同时规范宿舍物品摆放、公共区域环境秩序，杜绝乱堆乱放、私拉挂晒等不文明现象。

5.专项配合服务

扫描全能王 创建

全力配合学校德育教育、消防安全演练、校园专项检查、新生入学住宿安置、毕业生离校宿舍清理、节假日宿舍值守等专项工作，严格落实学校各项宿舍管理规章制度，服从学校统一调度，完成校方交办的宿舍管理相关临时性、辅助性工作。

五、服务期限约定

1.本项目采购确定成交供应商，授予其3年服务签约资格，合同一年一签订，不一次性签订三年期合同。

2.每一个服务年度到期前30日内，采购人按照本文件《年度履约考核细则》对供应商本年度物业服务开展全面考核。

3.年度考核达到合格及以上，在当年财政预算落实情况下，双方签订下一服务年度合同；

4.年度考核结果不合格，采购人有权不再续签后续年度合同，服务合作终止，采购人不承担违约赔偿责任。

5.后续续签年度，服务范围、服务内容、岗位人员配置标准按照本采购文件及成交响应文件执行；服务价格执行中标（成交）价格，不得上浮。

6.因国家政策调整、财政预算削减、学校布局规划变动等不可归责于采购人的情形，采购人可单方面终止后续年度签约资格，不给予经济补偿

扫描全能王 创建