

北京师范大学榆林实验学校
幼儿园、小学校区物业服务采购项目

委托方（甲方）：北京师范大学榆林实验学校

受托方（乙方）：陕西杰昌新实业有限公司





榆林市市级政府采购中心
Yulin Municipal government procurement center

中标（成交）通知书

集采（2024 年）第 132 号

中标人（成交供应商）：陕西杰昌新实业有限公司

中标人（成交供应商）法定代表人：白利

项目名称	北京师范大学榆林实验学校 采购初高中部、幼小学部物业管理服务项目		
项目编号	YLCG2024-132G-02	计划预算	4499556.3 元
项目类型	服务	采购方式	公开
项目概况	本项目于 2024 年 12 月 3 日在榆林市公共资源交易中心组织实施，采购内容为：采购初高中部、幼小学部物业管理服务项目。		
中标（成交）价	大写：肆佰肆拾柒万叁仟陆佰元整 小写：¥4473600 元		
注意事项： 1. 接到本中标（成交）通知十日内，签订合同。			

榆林市市级政府采购中心
2024 年 12 月 17 日
6108025001484

委托方（甲方）：北京师范大学榆林实验学校

受托方（乙方）：陕西杰昌新实业有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《中华人民共和国招标投标法》及中标结果（服务期限招一年延用两年）及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述项目范围与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况

项目名称：北京师范大学榆林学校(小学、幼儿园)校区物业管理服务

服务地点：北京师范大学榆林学校(小学、幼儿园)校区

服务范围：北京师范大学榆林实验学校小学、幼儿园整个校园的安保工作；办公楼、教学楼、公寓楼、会议室、报告厅、体育馆及公共区域等处的保洁；公寓管理服务；水、暖、电日常维修等工作。

二、组成本合同的文件

中标通知书

三、金额及期限

（一）金额（大写）：人民币：肆佰肆拾柒万叁仟陆佰元整（¥4473600.00 元/年），本合同金额包含税款、服务费等乙方完成本合同约定服务所需的全部费用。

（二）合同价一次性包死，不会因国家政策调整及市场变化因素而得到调整。

（三）合同履行期限：2025 年 12 月 17 日至 2026 年 12 月 16 日，一次招标，服务期满延用两年，合同每年一签，2024 年 12 月首次招标，2025 年 12 月首次续签合同。

四、结算方式

(一) 结算单位: 由甲方负责结算, 在付款前, 乙方必须开具全额合法有效的增值税普通发票。甲方收到乙方出具的发票后, 向乙方付款。如乙方提供的发票不符合要求, 甲方有权暂缓付款, 且不承担逾期付款责任。

(二) 付款方式: 按月支付。

五、物业管理服务要求

(一) 总体需求

本次服务项目包括但不限于:

1. 甲方的安保工作服务, 安全保卫及周边安全巡逻工作;
2. 室内外公共区域卫生保洁和管理;
3. 校园水、电、气暖的日常管理及设备的维护;
4. 应对紧急和突发事件的演练、处理;
5. 公寓管理服务;
6. 自觉遵守甲方各项管理制度, 维护校园治安环境, 营造文明校园;
7. 甲方临时委派的其他任务, 在物业管理服务过程中, 乙方应严格根据甲方要求开展工作, 应甲方要求派专人进行管理, 保证校区清洁, 使物业各项使用功能正常, 使物业各项工作有条不紊地开展;
8. 安全防范: 管理范围内治安案件发率为零, 无任何管理责任性事故发生。环境卫生实行动态保洁、确保环境卫生满意率在 98% 以上;
9. 房屋及公共配套设施报修及时率 90% 以上, 除因基建质量、设

- 备质量在保养期内等特殊原因外，楼内及配套设施、机电设施设备完好率 95%以上；

10. 本项目安保人员、水暖电工人员需持相关证书上岗，所有人员须持健康证上岗，专业培训合格率达 100%；

11. 管理服务工作服从甲方的管理监督和指导，积极配合甲方各部门开展各项工作；

12. 甲方对物业管理服务满意率在 90%以上，有效投诉率低于 $\leq$ 1%，有效投诉处理率达 100%；

13. 严格遵守国家的法律、法规、条例以及政府部门的各项管理规定。科学、规范管理，全面推行质量管理体系，服务热情、周到，建立现代化、人性化管理服务体系；

14. 建立严格、规范的公共秩序应急体系，确保管理工作万无一失。严格认真推行并实施人性化服务，达到细致、周到、真诚、规范的服务要求，每月对全体人员进行量化考核，定期向教职工和学生发放物业管理服务满意度调查表，对合理的建议及时整改，努力提高广大师生的满意度；

15. 建立服务人员与校区内师生的沟通机制，推行亲情服务；

16. 进一步规范和完善 24 小时值班制度，公示物业公司 24 小时服务电话。

（二）所需人员配备要求

所需人员配备要求

序号	岗位	人员配置	人员要求
----	----	------	------

1	项目经理	1 人	男女不限, 50 岁以下, 具有专科及以上学历证书, 具有相关的物业管理经验; 专业职能熟练, 有较强的组织管理能力、协调能力。
2	物管员	1 人	男女不限, 50 周岁以下; 专业职能熟练, 有较强的组织管理能力、协调能力。
3	保洁主管	1 人	女性, 50 周岁以下; 有较强的组织管理能力、协调能力。
4	保洁员 【幼儿园及小学部校园室外及外围/校内楼宇保洁员】	36 人	女性为主, 其中校园室外及外围 7 人(含幼儿园外围), 校内楼宇保洁员 29 名, 负责幼儿园及小学行政楼(京师大讲堂)、教学楼/实验楼教师及学生公寓、室外运动场等公共区域。
5	楼管主管	1 人	女性, 50 周岁以下; 有较强的组织管理能力、协调能力。
6	公寓管理员	22 人	所有上岗公寓管理员须品行良好, 身体健康, 有爱心, 且有较强的文字或口头文字沟通能力; 其中楼宇管理员 16 人, 门禁值守 6 人(含安全巡查 2 人)。
7	工程主管	1 人	50 周岁以下; 具有综合水、电路、消防、楼宇智能化等专业 知识, 对发电机性能掌握熟练, 熟悉物业维修工程各项规程。
8	工程维修工	2 人	具有综合水、电路、消防、楼宇智能化等专业知识。
9	司炉工	2 人	司炉工需对燃气炉性能及运行掌握熟练。
10	保安主管	1 人	男性, 45 周岁以下, 责任心强, 有一定的管理能力。
11	保安员	19 人	负责校门值班室/校园监控室、校园消防、安全巡逻等安保工作, 保安人员中其中一名为消防预

		备人员。
合计	87 人	

特别说明：

1、甲乙双方经友好协商，满足甲方提出的合理的人员要求及完成其他甲方要求的力所能及的任务。乙方保证在总人数不变得情况下将岗位优化调整，从现有岗位中调出 2 名消防预备员为学校提供专项物业服务；

2、校区组织的各类活动及重要会议接待需要临时增派人员；

3、处理突发事件、自然灾害需增派相应人员。

(三) 学校提供的条件

1. 物业管理用房由校方与乙方协商确定。

2. 消防设备设施(含标牌标识)由学校统一配置。

3. 公共设施维修物料由学校提供。

4. 保洁物料由学校提供。

六、安全生产责任

(一) 乙方及乙方工作人员在履行本合同过程中，发生的任何人身伤害、财产或造成甲方及任何第三方人身伤害或者财产损失的，均由乙方承担全部赔偿责任，甲方不承担任何责任，因此造成甲方任何损失，由乙方负责赔偿，届时甲方有权在应付乙方款项中直接扣除，乙方不得提出任何异议。

(二) 乙方为履行本合同派出的所有人员，均与乙方建立劳动合同关系，由乙方为工作人员缴纳相关社会保险及所有法律规定费用，

届时因劳动关系及工伤等发生任何争议，全部由乙方负责解决，因此造成甲方任何损失，乙方承担全部赔偿责任。

七、双方的权利与义务

（一）甲方的权利义务

1. 因乙方经营管理不善，发生重大质量或发生生产安全事故，或乙方擅自停业歇业，严重影响社会公共利益，或其他重大、紧急可能危及公共安全行为的，甲方有权要求乙方赔偿因自己的责任所造成的一切损失，并且有权单方解除合同，且不承担任何责任。

2. 甲方有权协同劳动监察部门对乙方用工情况进行检查，有权要求乙方按招标要求保障作业人员的福利待遇。甲方不承担任何由于乙方未办理员工劳动关系由此而产生的纠纷等责任。

3. 遇重大活动或检查突击任务需要时，学校有权及时通知乙方做好重点保洁保障、安保等工作。

4. 乙方必须服从学校的指导，接受甲方考核人员进行各项监督检查和考评，并积极参加甲方统一组织的各项活动。

5. 甲方有权对乙方工作人员进行各项监督检查和考评，指导、安排乙方积极参加甲方安排的各项活动，

6. 甲方有权根据考核结果或工作表现要求乙方适当调整或更换相关工作人员。

（二）乙方的权利义务

1. 根据有关法律、法规、政策及本合同的规定，制定该物业服务项目的各项管理措施、规章制度、实施细则。

2. 乙方必须依照投标文件的质量标准及行业有关作业规范,按时、保质、保量完成物业服务项目范围内的各项工作。

3. 乙方保证雇用的员工持有效证件、证书上岗。在雇用期间员工应严格遵守国家的法律、法规,如果乙方及其所雇用的工人违反法律、法规和相关规定,所造成的后果由其自行负责,与甲方无关。

4. 乙方必须按国家的劳动法律法规规定与员工确立合法的劳资关系,签订用工劳务合同。

5. 乙方须按时支付劳务人员工资,劳务人员最低工资标准每人每月不得低于陕西省人社厅关于调整最低工资标准。

6. 乙方有义务参加甲方通知的相关物业管理服务会议,通报服务情况,完善管理措施,提高管理水平。

7. 乙方必须自觉接受甲方及劳动监察部门的管理、监督和检查,根据需要提供相关的检查文件和资料,以及作必要的解释和说明,乙方不得阻挠检查人员的检查工作。如遇突发事件或重大活动的突击任务,乙方须无条件服从甲方的安排。

8. 乙方必须对劳务人员进行道德教育和工作培训。教育职工严格遵守国家法律法规及各岗位操作规程。作业人员应经物业公司专业培训后方可上岗作业。

9. 乙方不得擅自将本合同所涉业务转包、分包给任何第三方,否则构成违约,按照本合同约定承担相应违约责任。

10. 乙方必须配备本公司的应急队伍,应急队伍必须无条件、无偿服从甲方及学校的指挥调度,按照甲方的及学校应急要求时限,完

成应急整治事项。

11. 乙方遵守《劳动法》、《安全生产法》等相关法律法规，严格按照相关法律法规进行运营和管理，承担乙方管理的全部责任，并负责合同期间发生安全、环保、劳务纠纷等问题的处理及费用。

八、违约责任

依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》的相关条款和本合同约定，乙方未全面履行合同义务或者发生违约，采购单位会同采购代理机构有权终止合同，依法向己方进行经济索赔，并报请政府采购监督管理机关进行相应的行政处罚。采购单位违约的，应当赔偿给乙方造成的经济损失。乙方如因非不可抗力的原因而造成不能完成服务的，乙方需承担相应违约责任，每延误一天须按合同总额的万分之五向甲方支付违约金。

1. 乙方将本合同服务内容转包或分包第三人，甲方有权解除合同，乙方需按本合同金额的万分之五向甲方支付违约金，并承担全部违约责任。

2. 乙方提供服务不符合约定或服务质量不达标的，每次需按本合同金额的万分之五向甲方支付违约金，提供服务不符合约定或服务质量不达标超过3次，甲方有权解除合同，给甲方造成损失的，乙方需承担全部赔偿责任，甲方有权直接在服务费中扣除。

3. 乙方服务人员人数或资质不符合约定的，每次需按本合同金额的万分之五向甲方支付违约金，甲方有权要求乙方在7日补充或更换合格人员，乙方逾期补充或更换人员的，甲方有权解除合同，给甲方

造成损失的，乙方需承担全部赔偿责任，甲方有权直接在服务费中扣除。

九、争议解决方式

(一) 因服务的质量问题发生争议，由甲方组织市级主管部门或区级其他单位和有法律资质的机构进行共同鉴定。服务符合标准的，鉴定费由甲方承担；服务不符合质量标准的，鉴定费由乙方承担，且乙方需按本合同约定承担违约责任。

(二) 合同履行期间，若双方发生争议，双方本着友好合作的态度，对合同履行过程中发生的违约行为进行及时地协商解决或由有关部门调解解决，如不能协商解决，可通过甲方所在地人民法院通过诉讼解决。

十、合同标的增加或减少与追加处理

(一) 如遇重大政策调整时，双方另行协商。

(二) 如因在合同履行过程中有变更，存在增加或减少服务的情况时，经甲乙双方书面确认，并按有关规定签订补充合同。

十一、不可抗力

甲方由于不可抗力的原因不能履行合同时，应及时向乙方、项目财政、审计部门通报不能履行或不能完全履行的理由；乙方由于不可抗力的原因不能履行合同时，应在约定时间到期以前及时向甲方、财政、审计部门通报不能履行或不能完全履行的理由；可以签订延期履行、部分履行补充合同或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

十二、其他

本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章后生效。本合同一式肆份，具有同等法律效力，甲乙双方各持贰份。各方签字盖章后生效，合同执行完毕自动失效(合同的服务承诺则长期有效)。

甲方：北京师范大学榆林实验学校(盖章)

法定代表人

或授权的代理人：  (签字)

签订时间：2015年12月17日

乙方：陕西杰昌新实业有限公司(盖章)

法定代表人

或授权的代理人：  (签字)

签订时间：2015年12月17日

