

# 安徽省宁国中学2025-2028年学生公寓管理外包服务采购项目

## 采购合同

采购人（甲方）：安徽省宁国中学

供应商（乙方）：常州中房物业有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《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》等相关法律法规的规定，安徽金鑫工程管理有限公司受采购人委托负责组织政府采购代理工作，根据采购结果，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就“安徽省宁国中学 2025-2028 年学生公寓管理外包服务采购项目”协商一致，订立本合同。

### 第一条 合同价款、服务期、服务团队人员要求、服务地点等

- 1、项目名称：安徽省宁国中学2025-2028年学生公寓管理外包服务采购项目
- 2、合同价款：630000.00元
- 3、服务期限：服务期一年，经考核合格后，可续签下一年合同，总服务期不超过三年。
- 4、本合同服务时间（一年）：2025年8月1日—2026年7月31日。
- 5、乙方服务团队人员要求：满足采购需求中配备要求。
- 6、服务地点：采购人指定地点（宁国市）。
- 7、服务方式：合同签订后由乙方按照磋商文件要求的所有服务内容提供相关服务，包括在服务过程中，采购人根据上级要求和实际情况，对供应商提出的有关公寓管理服务内容的调整变动，在服务过程中自觉接受采购人及相关部门定期或不定期的监督检查。
- 8、服务完成验收程序：采购人和相关部门按照国家、省、市相关规定标准验收，乙方予以配合；由采购人对服务期内的服务实施情况进行考核，结合考核情况和服务效果进行验收。
- 9、服务质量：符合采购人及有关部门的要求，提供的服务须达到合格标准。

### 第二条 付款方式

按月支付，即服务期满一个月后经采购人审核后（扣除处罚费用）支付上个月的实际发生费用（以此类推）。乙方应向采购人开具合法有效的发票。

### 第三条 履约补偿

- 1、甲方应自觉履行合同约定义务，及时组织履约验收。
- 2、甲方如延期支付合同款项，应按延期支付金额的 3‰对乙方予以补偿。
- 3、甲方因自身原因导致变更、中止或终止政府采购合同的，应按乙方受到损失的 2‰对乙方予以赔偿，同时，乙方有权追偿实际损失。
- 4、甲方不按合同约定支付政府采购款项的，乙方可要求甲方按政府采购款项的 3‰对乙方予以补偿，同时，乙方有权追偿政府采购款项。
- 5、对因政策变化等原因不能签订合同，造成乙方企业合法利益受损的，甲方应与乙方充分协商，应按双方协商的金额赔偿。

#### **第四条 甲乙双方权利义务**

##### **(1) 甲方权利义务**

- ①甲方审定乙方拟定的管理制度，并根据实际情况提出合理化修改意见，乙方应予遵守。
- ②甲方检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。
- ③甲方协助乙方做好后勤管理工作和宣传教育活动。
- ④甲方对乙方管理实施监督检查。有权要求乙方对违反服务承诺的事项进行限期整改；有权对乙方不称职的人员提出撤换的建议。因乙方原因，造成重大经济损失或重大管理失误，甲方有权要求乙方承担赔偿责任，直至终止合同。
- ⑤甲方有权要求乙方按双方约定的管理标准提供管理报告等管理信息。
- ⑥甲方有权对乙方服务工作质量进行监督检查和考核考评，对达不到采购文件规定的服务要求和标准的项目，有权制定奖惩条款进行奖惩，并提出限时整改意见。

##### **(2) 乙方权利义务**

- ①乙方根据有关法律法规、政策及本合同规定，制定各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理活动，但不得损害甲方的合法权益，也不得获取除本合同约定的管理服务费外的利益。
- ②乙方维护本项目各类设施、设备的完好，如因乙方员工责任造成甲方物品损坏、丢失或由此造成甲方经营损失，乙方应承担全部责任，并做相应赔偿。杜绝挪用及偷窃行为。严守有关安全作业规定。乙方员工在工作中所发生的工伤事故或伤及他人，一切责任由乙方承担。
- ③乙方每月至少一次派出一名公司管理人员驻扎校园了解实际管理，每月至少

一次派出一名高层管理人员或质检员到本项目检查综合服务情况，征询甲方意见。对甲方合理之建议应予采纳。

④乙方负责编制宿舍管理年度管理计划。每月底向甲方提交服务运行工作报告，每月公开一次人员考核情况，每季度向甲方提供人员编制及档案材料。

⑤乙方自行提供完成本项目所需的设施设备，包括但不限于办公电脑、打印机、各类检查记录表格、保洁人员打扫卫生所需保洁工具、保洁物品、检查宿舍所需终端设备为相关工作人员个人所使用的智能手机。相关设施设备必须符合国家相关规定，如因设施使用不当，对甲方或任何第三人所造成的一切损失由乙方负全部责任。

⑥乙方所录用人员要符合甲方的岗位要求，重要岗位人员聘用需经甲方审定，如有需要，乙方的所有工作人员要听从甲方调动指挥。

⑦本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部与本项目有关的档案资料。未经甲方书面同意，乙方不得将本项目管理责任转让给第三方，未经甲方同意不允许乙方分包或转包甲方服务管理事宜。

⑧乙方要求协助工作或提出工作建议，甲方认为合理的，应予全力支持和配合。

⑨乙方负责派驻本项目服务人员的教育、培训和管理。要求员工严格遵守甲方各项规章制度，保持甲方良好的环境和秩序，爱护本项目财物，注意言行举止以维护甲方良好的形象，如发现有违法乱纪，并经查实确属乙方人员所为时，乙方将严肃处理有关人员；造成损失的，乙方应承担相应责任。

⑩乙方选派现场管理人员具体安排、全面督导每日、每周、每月的宿舍管理服务工作，巡检（分自检和参与甲方联检）现场服务质量情况，及时做好工作记录，及时处理有关投诉，并做好与甲方主管负责人的日常工作联系。

⑪乙方制定和执行有关应急预案，遇有紧急情况及突发事件时，乙方所派工作人员有责任在最短的时间内处理好现场，并应无条件听从甲方现场工作人员调遣。

⑫乙方承诺的其他优惠条件。

## **第五条 违约责任**

（1）在委托管理期间，如因乙方出现明显违纪违法行为，或者因公司管理不善可能导致校园重大不稳定，甲方有权单方面立刻终止合同、冻结服务费用，并直接接管学生公寓管理外包服务工作至合同期满。与此同时产生的费用及给甲方造成的一切损失由乙方全额承担。（如冻结的学生公寓管理外包服务费用足以补偿上述费用

与损失，则直接由甲方从学生公寓管理外包服务费中扣除；如有不足部分，乙方须另外补足）

（2）在委托管理期间，需严格按照磋商文件规定和响应文件承诺配置管理人员，确保人员素质过关，如因乙方管理不善，在公寓内学生发生严重违反校纪校规事件而不采取适当措施或采取措施不力的，乙方必须承担相应管理责任。且乙方除了要承担实际损失外，采购人有权收取供应商一定的违约金，单次违约金为成交金额的2%。

（3）乙方未能按照甲方关于宿舍管理工作考核的要求开展相关工作，造成不能完成管理目标、直接造成甲方经济损失或不良影响的，乙方须承担管理责任，甲方有权根据实际情况扣除成交金额的2%的服务费，赔偿事故造成的经济损失。

（4）在委托管理期间，如因乙方疏于职守以及管理不善而发生治安、治保、消防等重大责任事故，由直接责任人承担民事、刑事责任或相应的经济赔偿外，乙方要承担相应的连带责任。

（5）在委托管理期间，如因乙方未遵循学校管理工作程序要求，导致管理责任事故，则由乙方承担全部责任，采购人有权对其违约予以经济处罚，造成重大事故的采购人有权单方面解除合同以及要求其赔偿损失。

（6）承包期到期后三天内，乙方必须全部撤离采购人（学校），撤离时间超过一天扣罚保证金1000元，超出7天依旧不撤离的，采购人有权依法处理乙方滞留在采购人（学校）所有财物。乙方负责员工安全责任，出现任何安全事故与采购人无关。

（7）乙方拒绝履行合同义务的，甲方有权解除合同，并有权要求乙方赔偿损失。经甲方同意继续履行合同的，乙方应按合同总价款的2%承担违约金（从服务费用中扣除），经催告后在甲方规定的合理期限内，仍未履行的，甲方有权解除合同。

（8）在服务期限内，若乙方服务质量不符合采购人要求，采购人要求其进行整改。乙方拒不整改或整改仍不合格的，采购人有权单方面解除合同。

（9）除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）

的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同，并追究责任。

(10) 合同签订后，乙方必须组织项目负责人、现场服务人员以及响应文件承诺提供的设施设备进场进行本项目服务，并按要求完成相关服务工作，未在期限内完成的甲方有权解除合同，并追究责任。

(11) 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照一方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照一方实际损失情况要求违约方赔偿损失。

(12) 由于不可抗力原因使乙方延迟提供服务，或者由于不可抗力原因影响乙方履约，可不执行违约责任条款，由双方协商解决。

(13) 除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人都有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等。

#### **第六条 合同的变更与终止（解除）**

如发生不可抗力或重大变故等原因，致使采购项目发生更改或取消的，应签订补充合同或终止（解除）本合同。

有下列情形之一的，当事人可以终止（解除）本合同：

- 1、在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行合同；
- 2、当事人一方迟延履行合同，经催告后在合理期限内仍未履行；
- 3、当事人一方迟延履行合同或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；
- 4、法律规定的其他情形。

本合同约定的其他终止（解除）情形如下：

(1) 本项目规定的服务期届满时本项目合同自动终止；

(2) 项目实施过程中，由于地震、战争、国家及地方政府政策等不可抗力造成项目合同无法继续履行或实施的，则本项目合同终止；

(3) 项目实施过程中，乙方擅自转让、分包的，甲方有权单方面终止合同，给甲方造成的一切损失全部由乙方承担；

(4) 项目实施过程中，乙方因管理不善等原因，发生重大安全事故的，所造成的后果由乙方全部承担，且甲方有权单方面终止合同，给甲方造成的一切损失全部由乙方承担；

(5) 项目实施过程中，乙方擅自停业、歇业，严重影响社会公共利益或安全的，甲方有权单方面终止合同，给甲方造成的一切损失全部由乙方承担；

(6) 项目实施过程中，服务人员对被劝阻人员采取辱骂、暴力、威逼、胁迫等恶性手段强制劝导的，甲方有权单方面终止合同，给甲方造成的一切损失全部由乙方承担；

(7) 项目实施过程中，乙方不服从或不配合甲方或政府或行业主管部门管理，并经甲方提出整改仍不服从或不配合的，甲方有权单方面终止合同，给甲方造成的一切损失全部由乙方承担；

(8) 法律法规禁止的其他行为；

(9) 以上任何合同终止条款出现时，甲方不予支付或赔偿乙方的任何费用。

### 第七条 转让与分包

乙方不得转让给第三人或将合同内容肢解后以分包的名义分别转让给第三人。

### 第八条 争议的解决

合同争议处理：本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商解决不成的，向甲方所在地人民法院提起诉讼。

### 第九条 合同的文本及生效

本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，本合同自双方盖章之日起生效。

合同订立时间：2025年7月21日

合同订立地点：宁国市

本合同未涉及的部分以磋商文件及补充文件为准，本合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是本合同的组成部分，磋商文件、响应文件及补充文件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

本合同为中小企业预留合同。

甲方（公章）：安徽省宁国中学	乙方（公章）：常州中房物业有限公司
法定代表人或委托代理人：	法定代表人或委托代理人：
地址：宁国市振宁路 218 号	地址：常州市关河西路 40 号(关河大楼五层)
电话：0563-4016083	电话：0519-86626183
邮编：242300	邮编：213000