

# 射阳县陈洋中学物业管理服务采购项目

## 政府采购合同（服务）

项目名称：射阳县陈洋中学物业管理服务采购项目

项目编号：JSZC-320924-JZCG-G2025-0013

甲方（买方）：射阳县陈洋中学

乙方（卖方）：盐城市木林森物业服务有限公司

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，甲方通过公开招标方式选聘乙方为射阳县陈洋中学物业管理服务采购项目的供应商。在自愿、平等、诚实信用、协商一致的基础上，就本项目的有关事宜，订立本合同。

一、项目名称：射阳县陈洋中学物业管理服务采购项目

二、项目地点：射阳县陈洋中学

三、委托服务内容及要求

射阳县陈洋中学对物业管理服务项目具体服务范围：学生宿舍管理服务、学校水电工、垃圾外运、绿化养护和办公楼保洁、综合楼卫生间、风雨操场、教学楼茶水间、浴室、公共茶水房及教学区公厕等卫生保洁服务。人员配置如下：男宿管4人（含校园巡查人员1人）、女宿管4人（含校园巡查人员1人，4人均为女性），水电劳务人员（1名男性）。在服务期内，本项目涉及的所有服务工作可配合进行，甲方有特急需求时，乙方必须无条件服从采购人安排。

### （一）学生宿舍管理员工作要求

为了更好地管理好学生宿舍，强化宿舍管理员管理责任，实现学生宿舍精细化管理，特明确宿舍管理员工作职责：

1. 宿舍安全管理：负责宿舍内外的安全管理，根据安全规章制度，定期进行安全检查，确保宿舍安全。

2. 学生行为管理：根据学校学生常规管理要求，管理学生行为，维护宿舍秩序。及时处理汇报学生违规违纪行为（如：大声喧哗、不按时就寝、违规使用手机等电子产品、抽烟、饮酒、打牌、打架、欺凌等行为）；及时制止教育学生，必要时向班主任、年级部、政教处汇报。



3. 宿舍设施检查：负责每天检查宿舍的设施和设备（如：水电、门窗、楼梯等），发现问题及时向总务处上报，并做好跟踪工作，确保设施设备的正常运行。

4. 日常生活指导：关爱学生，帮助学生解决在宿舍生活中遇到的问题，指导学生养成良好的生活习惯和自理能力。

5. 活动组织与管理：根据学校要求规范有序地组织好各类活动，促进学生之间的交流与合作。

6. 紧急情况处理：如遇紧急情况，须立即采取科学合理的应对措施，组织学生做好疏散和安全撤离工作，同时向相关部门和学校领导报告。

### 7. 宿舍管理程序

7.1 6:00 学生起身，宿管员督促学生起身。

7.2 6:30 前督促学生全部离开宿舍区，检查是否有学生滞留在宿舍。

7.3 6:30 检查学生宿舍卫生，如有问题督促整改。

7.4 8:00 将检查情况公布到班主任工作群内。

7.5 上午 6:30 后打扫好公共区域卫生。

7.6 中午 12:20 前学生全部进宿舍，12:20 吹哨午休。

7.7 检查学生午休情况，并如实记载。

7.8 下午 13:40 吹哨督促学生起身，督促学生 13:50 前全部离开宿舍区。

7.9 下午 14:00 检查学生宿舍卫生，如实记载检查情况并于 14:30 在班主任工作群内公布。

7.10 下午 14:30 后打扫好公共区域卫生。

7.11 17:25 学生进宿舍区。

7.12 18:10 督促学生离开宿舍区。

7.13 21:30 学生进宿舍区。

7.14 21:50 督促学生上床休息并查房、清点人数。

7.15 夜间不定期巡查，并及时做好巡查记录。

### （二）公共区域卫生保洁工作要求

为了能为全体师生提供一个清洁舒适的学习生活环境，特制定我校公共区域卫生保

洁人员的工作职责。

1. 公共区域为：办公楼(大厅、卫生间、楼梯、各楼层走廊过道等)，男女生宿舍公共区域(宿舍楼前后附属区域、宿舍公共厕所、楼梯、走廊过道、门厅、男生宿舍各楼层过道窗户)、学校教学区两个学生公共厕所、三幢教学楼东楼梯各楼层茶水房、综合楼(1至5层卫生间保洁等)、茶水房(室内保洁，开水柜表层保洁、下水道疏通等)、浴室(室内保洁，下水道疏通等)。

2. 公共区域保洁要求：

2.1 保持公共区域的卫生与整洁。

2.2 负责上述公共区域内的垃圾清理，及时清空垃圾箱。

3. 配合后勤管理人员工作：与后勤管理人员密切合作，配合完成相关临时性的卫生工作任务。

### (三) 巡查工作要求

1. 校园巡逻。负责昼夜巡视检查、警戒，及时发现、报告并消除各类安全隐患，制止违反学校安全管理规定及不文明行为，受理师生报警和求助。

2. 秩序维护。负责维护校园交通和车辆停放秩序；维护教学区、运动区和生活区秩序。

3. 区域守护。负责指定区域与目标的看护和守卫，控制人员和车辆出入，做好防火、防盗、防抢、防破坏等工作；根据学校要求依法配合管理外来人员，清理混入校园内的闲杂人员，检查各类可疑分子；随时掌握校园治安动态，堵塞治安漏洞，消除隐患，预防、纠正校园违章、违纪行为，严密防范和打击各种违法犯罪活动，减少各类案件的发生，维护校园治安管理秩序，确保重点部位和整个校园的安全。

4. 作为校园义务消防员，协同有关部门做好消防安全、交通安全和抢险救护等工作，为师生提供紧急救助服务。

5. 重大活动安保。校内保安力量不足时，随时增派人员维持现场秩序，维护活动安全。

6. 配合学校门卫值班室和宿舍值班室做好门卫和宿舍管理等工作，白天校园操场等学生活动场所的巡查，中午做好校园和学生宿舍巡查，晚上做好校园和学生宿舍夜巡工

作，确认学生全部进入宿舍后，重点夜巡学生宿舍，检查学生宿舍纪律，卫生，以及学生人头检查等安全。

#### **（四）水电工工作要求**

1. 必须遵守学校各项规章制度，忠于职守，爱岗敬业，协助总务处做好学校的日常相关工作。

2. 必须坚持每天在岗，有事要履行请假手续，杜绝无故旷职。

3. 必须持证上岗，特别是要树立牢固的安全意识，对突发事件要具有应变的措施。

4. 在设施设备正常的情况下，要保证甲方水、电的畅通。

5. 要对全校的水、电路分布情况一目了然，经常检修可能出现问题的水电路，对出现问题要及时维修，重大问题要及时向总务处汇报。

6. 凡校内的水电路出现问题（除重大问题外）都应由乙方解决（重大问题要经过学校领导确认后再做决定）。

7. 在工作过程中应规范操作，认真落实水电工作安全条例，在日常工作中，如出现安全责任事故，一切责任均由乙方负责。

8. 上班期间，杜绝饮酒。

#### **（五）垃圾清理工作要求**

1. 本项工作经甲方书面同意，可选聘专业公司承担专项管理业务，但不得将履行合同的的责任转让给第三方。

2. 要求每天上午上课前必须把校园内所有垃圾车、垃圾桶内的垃圾清理干净，每天必须至少清理 1-2 次，包括食堂垃圾。正常清理男生宿舍 A 楼后的垃圾，保证楼后清洁卫生。

3. 垃圾装上车辆后，必须用网或其他工具将垃圾封好，禁止垃圾散落在校园内，以免影响校园环境卫生。

4. 学生上课时运垃圾的车辆不得有机械响声，以免影响学生上课。

5. 全校师生约 2000+人，垃圾清运工作量大，乙方自备拖垃圾的交通工具和人员，一切安全责任由乙方承担。

#### **（六）绿地养护工作要求**

1. 自备绿地养护的工具；养护过程中食宿、交通、水电等费用自理。
2. 对校园内的绿化带修剪不少于 15 次，夏季 7-9 月，每月不少于 2 次，其他每个月不少于 1 次。
3. 对校园内杂草清除不少于 15 次，保持校园内无杂草。
4. 及时防治病虫害；每年至少施肥 2 次（春季和秋季必须对树木施肥）；冬季做好苗木防护措施，必须对树木保温。
5. 养护范围：整个校园，包括学校四周围河边杂草等。
6. 在养护的过程中，一切安全责任由乙方自负，与甲方无关。

#### 四、合同金额（含税价）

4.1 本合同金额为人民币：叁拾柒万零捌佰叁拾伍元肆角贰分元（小写：¥370835.42）。本合同价是指乙方为完成招标文件中所确定的全部服务工作内容，含拟投入人员的工资、服装、社保、意外伤害等险种、垃圾清运车辆及人员费用、绿化养护工具费用、员工福利、公司管理费用、营业利润、交通办公费、税金以及为完成招标文件规定的物业服务工作所涉及的一切相关费用。

4.2 除本合同规定的应收费用项目外，未经甲方同意，乙方不得收取其他任何费用。

#### 五、服务质量及服务期限

5.1 质量要求：按甲方的委托服务事项和服务考核细则（考核标准）进行服务，并承诺服务质量达到优质服务标准。月度考核在 80 分以下，采购人有权单方终止本项目服务合同，一切损失由乙方承担。

5.2 服务期限（壹年）：2025年8月21日至2026年8月20日；在服务期限内，只要有学生在校，中标方就必须为学校服务。

#### 六、履约保证金

6.1 乙方交纳人民币壹万捌仟伍佰肆拾壹元柒角伍分（¥18541.75元）元作为本合同的履约保证金。乙方为第三方信用服务机构依据标准规范评定为 AA 级的政府采购供应商（信用报告详见附件），履约保证金缴纳比例为合同金额的 5%。

6.2 确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

6.2.1 供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现

金形式提交履约保证金。依据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》，鼓励供应商自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

6.2.2 如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，供应商可通过政府采购电子履约保函（保险）平台（www.jsdzbh.com）在线申请履约保函（保险）。

6.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.4 履约保证金的退还：

6.4.1 方式：退还至投标人缴纳履约保证金的账户，无利息。如为保函，在到期时自行失效。

6.4.2 时间：验收合格且采购人收到发票后 30 日内。

6.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经采购人验收合格，且采购人收到中标人出具的发票。

6.4.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，投标人出现下列情形之一的，其履约保证金，招标人将视情节决定不予退还或部分不予退还。

(1) 中标人无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向采购人提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

(2) 中标人不履行与采购人订立的合同的；

(3) 中标人所供货物或服务不符合招标文件规定要求的；

(4) 中标人采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它投标人串通投标的；

(5) 中标人将合同内容转包、违法分包的；

(6) 中标人故意捏造事实或伪造证明材料，进行虚假恶意投诉或反映的。

6.4.5 逾期退还的违约责任：采购人逾期无故未退还履约保证金的，按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20%后的利率支付超期资金占用费，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

## 七、付款方式

7.1 合同款项的支付方式及进度安排

7.1.1 预付款 支付时间：合同签订后，采购人收到预付款发票后 10 个工作日内，

预付款支付比例：合同金额的 30%。

7.1.2 尾款 支付时间：服务费的支付采用按月考核，每月支付一次，经考核合格后，乙方在月底前向甲方提供税票，甲方以转账方式在下个月月底前结转给乙方账户。

注：在签订合同时，中标人明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的金  
额，采购人可不适用预付款规定，但中标人需提供书面声明，采购人可就预付款比例作  
相应调整。

## 八、甲方的权利和义务

8.1 甲方负责根据乙方的工作需要，为乙方提供物业管理用房。

8.2 向乙方明确物业管理区域和服务内容。

8.3 对乙方工作人员的失责行为，按学校规定处理，扣款直至调换。

8.4 协助乙方做好物业管理宣传工作。

8.5 审定乙方拟定的物业管理制度，监督乙方的管理工作。按合同要求，按时、足  
额地向乙方支付物业服务管理费。

8.6 有权要求乙方调换不称职的从业人员，乙方接到通知后，应在十五日内予以调  
换。否则，扣款 200 元/人次。因甲方原因造成乙方人员不能到位的，由甲方负责，造  
成损失的按实赔偿。

## 九、乙方的权利和义务

9.1 根据相关法规和本合同的约定，制定物业管理制度，建立健全管理档案，并接  
受甲方监督。

9.2 根据工作任务需要配备符合规定的上岗人员。

9.3 所有员工工资（不得低于区域最低工资标准）、服装、奖金、福利、保险等费  
用均由乙方支付，与甲方无关。

9.4 乙方因管理不当，工作人员的过错使甲方造成损失的均由乙方承担。

9.5 乙方人员工作期间及上下班途中的人身安全和交通安全均由乙方负责，和甲方  
无关。

9.6 经甲方书面同意，可选聘专业公司承担本物业的个别专项管理业务，但不得将  
履行本合同的责任转让给第三方。

9.7 在服务期内，乙方需完全服从甲方的工作安排。

## 十、违约赔偿

10.1 一方违反本合同规定的，应承担违约责任，给对方造成损失的，应依法承担补偿和赔偿责任。

10.2 一方使协议不能履行或履行行为不必要时，应承担违约责任，给对方造成损失的，应当承担赔偿责任。

## 十一、不可抗力事件处理

11.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

11.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

11.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

## 十二、争议

甲、乙双方应通过友好协商，解决在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争议，如协商仍得不到解决，任何一方均可依法向项目所在地人民法院起诉。在诉讼过程中，除提交诉讼的争议部分外，合同其余部分继续履行。

## 十三、违约终止合同

甲方在乙方违约的情况下，如果：

13.1 如果乙方未能履行合同规定的其他义务，乙方在收到甲方发出的违约通知后 15 天内，或经甲方书面认可延长的时间内未能纠正其过失。甲方可向乙方发出书面通知，终止部分或全部合同。在这种情况下，并不影响甲方向乙方提出的索赔。

13.2 在甲方根据上述第 13.1 条规定，终止了全部或部分合同，甲方可以依其认为适当的条件和方法购买与未履行类似的服务，乙方应对购买类似服务所超出的费用负责。而且乙方还应继续执行合同中未终止的部分。

## 十四、其他

14.1 本项目招标文件和乙方的投标文件中（以及投标时承诺）被甲方认可的部分为本合同的不可分割的组成部分，与本合同具有同样效力。

14.2 乙方自行协调解决本项目实施过程中发生的各种矛盾，甲方不承担任何费用和责任，服务期不顺延；乙方已到项目现场踏勘以充分了解项目位置、情况、道路及任何其他影响承包价的情况，任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔或工期延长申请不被批准。

14.3 乙方在服务过程中必须确保安全，如造成各种人身伤害、财产损失或其他事故，均由乙方负责处理和经济赔偿，甲方不承担任何责任。

14.4 本合同中的未尽事宜，招标文件中有规定的，按招标文件中的规定处理；没有规定的，双方可协商后进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

14.5 合同修改：欲对合同条款进行任何改动，均须由甲、乙双方协商一致，并签署书面的合同修改书。若未协商一致并形成书面文件的，则继续履行本合同约定。

14.6 合同期满本合同自然终止。

14.7 本合同一式肆份，以中文书写，甲、乙双方各执贰份，经甲、乙双方签字盖章后生效。

甲方（盖章）：

单位地址：射阳经济开发区

陈洋办事处陈中街173号

法定代表人

或委托代理人（签字）：

签订日期：2015.8.20

乙方（盖章）：

单位地址：射阳县幸福一号公馆6号

楼104号

法定代表人

或委托代理人（签字）：

签订日期：2015.8.20

