

学生公寓物业管理服务合同

甲方：常州机电职业技术学院 合同编号：xc202208035

乙方：常州学子物业服务有限公司 签订合同时间：2022 年 8 月 11 日

根据常州市政府采购中心 2022 年 7 月 29 日进行的常采竞磋[2022]0061 号招标要求，甲、乙双方就 学生公寓物业管理服务 项目，本着平等互利的原则，通过共同协商，根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》及有关法律法规，就相关事宜达成如下合同。

一、总则

乙方按甲方要求，为甲方提供学生公寓物业管理服务项目，具体服务内容见下表（单位：元）：

项目名称	内容说明	金额
学生公寓物业管理服务	学生公寓(1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#)共 1865 间公寓房间及其辅助用房、公寓马路及绿化带等的物业管理、保洁服务、住宿学生辅助教育管理服务等	2768394 元

本合同金额为人民币大写：贰佰柒拾陆万捌仟叁佰玖拾肆 元整，小写：2768394 元。

（一）乙方的职责

公寓管理人员岗位设置要求

1、公寓管理部主任、内勤（2人）

要求：主任有先进的管理经验和踏实的工作作风、有较长的公寓管理经验、爱岗敬业、热爱学生、身体健康、学历大专以上，年龄 30-50 周岁。内勤要求有熟练的计算机网络办公和使用管理，熟悉公寓学生住宿安排与信息数据处理的能力，年龄 20-40 周岁。

2、公寓管理站站长（1人）

要求：正直、热情思维敏捷有较强的组织管理能力书面和口头表达能力能熟练操作电脑进行文字处理，学历高中以上年龄 20-45 周岁。

3、公寓管理员（44人）

要求：年龄小于 50 周岁，身体健康，工作认真负责。

4、公寓内部及马路清洁工（22人）

要求：正直热情勤劳善良，身体健康工作责任心强。



公寓管理的职责

1. 进行门岗管理，检查进出人员胸牌，做好外来人员来客登记；
2. 学生公寓实行 24 小时值班制度，做好床位分配、住宿安排、房间钥匙的管理及查房工作；
3. 日常清洁卫生：楼道、公共区域卫生、垃圾收集清运、绿化带保洁；
4. 疫情防控常态化期间，协助校防控办、卫生所、学工处等部门做好疫情防控相关工作；
5. 按照学校公寓管理条例，进行公寓内务管理，做好学生思想教育，检查室内卫生和纪律，组织评比并及时呈报反馈相关二级学院和学工处；
6. 做好公寓文化建设和环境布置，开展健康有益的公寓文化活动，协助做好“一站式”社区建设、意识形态教育等工作；
7. 做好公寓安全工作日夜巡视，防盗、防斗殴、防火、防溢水以及消防设施的管理工作，发现问题及时上报学工处、保卫处与后勤处等部门；
8. 做好规定的经费结算和报表工作；
9. 做好《学生公寓物业管理考核细则》中各项工作要求；
10. 做好校方要求做好的其他管理工作。

服务时间要求

学生公寓各楼宇楼管人员、总值班需实行 24 小时住校值班制度。其他人员（站长、内勤、保洁等）特殊情况下需延长工作时间的，或国家法定节假日确需加班，由学校提前通知物业管理方，物业管理方须无条件配合。工资、保险、福利、加班等一切人员费用均包含在本项目中，不再另行支付。

二、合同文件

下列文件是构成合同不可分割的部分，并与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

1. 常州市政府采购中心常采竞磋[2022]0061 号招标文件要求。
2. 乙方提交的投标书。
3. 乙方投标的其他资料及承诺。
4. 评标记录表及双方约定。

三、服务时间

按照招标文件要求和成交通知书，合同服务时间为 2022 年 8 月 1 日至 2023 年 8 月 15 日。

四、服务承诺及考核评价

1、按照《常州机电职业技术学院公寓管理制度》结合标书承诺确定服务、管理、育人项目及质量标准进行管理服务。



2、乙方应积极履行《招标书》的要求及《投标书》的各项承诺，努力提高管理与服务水平。学校满意率调查不低于90%。每低于1个百分点扣除公寓管理服务质量费1000元。

3、根据学生公寓物业管理考核细则的内容和办法进行考核。乙方考核总分低于85分的每低于1分扣除公寓管理服务质量费1000元。（学生公寓物业管理考核细则详见附件一）

4、乙方如拒绝配合考核，甲方单独组织考核，考核结果具有同等效力。

五、履约保证金

乙方必须在合同签订前向学校提供金额为年合同价格的10%的履约保证金(276839.4元)。服务期结束且双方无争议，在合同约定服务截止日期后15个工作日内无息退还履约保证金。

单位名称：常州机电职业技术学院

开户行：农行邱墅支行

账号：10605701040004030

六、付款方式

按照合同及政采项目预付款要求分三次结算。第一次，自合同签订后预付30%服务款(830518.2元)。第二次，2022年12月15日前结算合同金额的3.33%(92187.5元)。第三次，2023年8月15日后结算合同金额的66.67%(1845688.3元)。第二次、第三次结算付款需凭学工处签字认定的书面考核材料，到财务处办理付款手续。

七、权利义务

(一) 甲方的权利

1、甲方对管理承包和使用的房产、设施、设备等资产的租赁形式仍享有法定的所有权，拥有国有资产的保护权和使用监督权。甲乙双方应付签约服务范围所使用和管理的国有资产登记造册进行法定移交。

2、甲方主管部门负责对乙方日常管理与服务进行定期和不定期的检查、监督。凡有关人事变动以及凡属学校资产，乙方倘若要求改变其结构、形态、使用性质的，均应先征得甲方主管部门的书面同意，否则乙方构成违约。

(二) 甲方的义务

1、负责向乙方移交公寓托管的财产、设备、设施，明确公寓管理范围，交接时间及内容以双方签字的交接清单为准。

2、负责收集整理公寓管理所需图纸、档案、资料，于协议生效后尽快向乙方提供。

3、提供管理必需的办公用房，处理本协议生效后发生的管理遗留问题。

4、组织二级学院领导、辅导员、班主任按规定积极深入学生公寓，进行思想政治教育，协助乙方做好公寓管理和宣传教育工作。

5、协助乙方协调内外关系及重大事务的处理，按时支付公寓管理服务费及其它支



付的费用。

6、根据乙方提供的详实确凿的证据材料，按《常州机电职业技术学院公寓管理条例》和《常州机电职业技术学院学生违纪处分办法》，甲方对住宿学生的违纪违规行为及时进行教育处理。

（三）乙方的权利

1、签约期间乙方享有双方约定的房屋、设备、设施的使用权。

2、乙方有权根据学校的管理目标和管理实际情况，制定工作规范和规章制度并独立执行，有权按甲方标准自行选聘各类管理人员，该人员与乙方建立劳动关系，由乙方进行管理，与甲方无关，乙方有权按双方维修约定要求甲方后勤部门给予维修配合，包括设施、设备更新及房屋大修工作。

3、乙方有权要求甲方二级学院、学工处、保卫处对违纪学生及时给予教育处理。由于甲方处理不及时或不力而造成后果的，乙方不承担管理责任。

4、乙方支付公寓管理中所需人员的工资、管理用品、工具、设施、设备、劳保用品、耗材等费用。

（四）乙方义务

1、依据双方物品交接清单和乙方使用实际，负责对甲方承包管理的公寓资产的保管和正确使用与保养责任。不得改变其结构功能，如需要改变须得到甲方书面同意。乙方负责统计汇总各类损坏物品，并及时向甲方后勤处进行报修。属于人为损坏的，无法查清责任人，则由乙方自行负责赔偿。委托管理期满，乙方必须完好归还甲方所提供的一切设施、设备

2、根据有关法律、法规及本协议的约定，制定公寓管理制度，建立、健全公寓管理的档案，向甲方和公寓人员告知公寓使用的有关规定并接受甲方的管理监督。

3、非经甲方主管部门书面同意，对公寓辅房、场地、设施、设备等不得出租、出借、转让、调换及作任何非物业管理的使用。

4、自觉履行投标文件中所承诺和确定的管理服务项目及质量标准，依据《常州机电职业技术学院公寓管理条例》实施服务、管理、育人一体化管理，根据甲方学生工作管理模式与方法，更新的需要，及时有效地调整其工作职责要求。

5、制定切实可行的内部管理规章制度，加强人员管理，努力提高服务质量和管理水平。自觉遵守甲方的有关规章制度并依据协议接受甲方的监督、检查的考核，对甲方提出的问题及时进行整改，根据甲方管理要求安排管理部主任。

6、按甲方要求定期向学生公布寝室水费、电费，按月向甲方主管部门呈报内部运作和各项经营情况。

7、按双方约定及时向二级学院、学工处、保卫处呈报学生违纪情况，配合校主管部门



进行丰富的公寓文化宣传教育活动，包括安全、生活、纪律、意识形态领域等的教育活动，做好校方安排的各项评比和文化宣传等教育活动。

8、乙方经费独立核算自负盈亏。乙方在公寓实行有偿服务，必须事先经甲方同意。

9、乙方的用工制度必须符合国家有关法律法规的规定和甲方的用人标准，乙方的人员招聘除符合本条前述约定外还必须报甲方认可备案。人员更替、调整须及时通知甲方，经甲方同意，资料及时上报备案。

10、乙方作为物业管理公司，对于本合同管理区域内的人员、设施等管理风险具有专业意识，应当定期组织排查。乙方应当为员工提供必要的劳动保护条件和保险。对于乙方及其工作人员在物业管理中发生的人身、财产损失，由乙方负责，与甲方无关，即使甲方为此偿付了相关费用，乙方承诺予以最终承担或同意甲方从物业管理服务费中抵扣。

11、乙方需履行在投标书中提供的特色服务、资助方案等。

12、按甲方要求做好对托管项目的监管和管理工作，同时必须遵守本协议和附件内容。

（五）违约责任

1、乙方违反合同的有关规定，未能按要求在限期整改的，甲方有权视情况对其收取一定的违约金，每次 1000——2000 元，并在考核材料中作相应记录。

2、承包管理期内如因乙方管理不善在公寓内发生严重违反校纪校规事件（男女同宿、斗殴致伤、重大失窃事件等乙方应承担相应的责任，且甲方有权收取乙方一定数额的违约金，每次 1000——2000 元，并在考核材料中作相应记录。

3、乙方在管理期间如因管理不善发生治安、治保、消防、卫生管理重大责任事故直接责任人要承担民事、刑事责任或相应的经济赔偿外，甲方有权收取乙方一定数额的违约金，每次 1000——2000 元，并承担相应的管理责任。

4、上述（1-3）情况如连续出现两次，整改不到位，甲方有权单方面中止合同，由此给甲方造成的一切损失由乙方承担。

5、乙方在管理期间，人员配备不齐全的，按每人次扣 100 元，工作人员擅离岗位的，每发现一次扣 100 元，工作人员未认真检查进出人员身份，未严格执行门岗制度的，每发现一次扣 100 元，校外人员在宿舍内留宿的，每发现一次扣 200 元，学生公寓内发生发生异常情况未及时上报的，每次扣 100 元，公寓内有兜售物品情况的，每发现一次扣 100 元。

6、甲方未能按约定向乙方支付有关费用依照有关法律规定承担延期付款的违约责任。

7、双方的其他违约责任按《中华人民共和国民法典》的有关条款处理。

八、不可抗力

1. 本合同所称不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。



2. 由于不可抗力事件，致使一方在履行其本合同项下的义务过程中遇到的障碍或延误，不能按规定的条款全部或部分履行其义务的，遇到不可抗力事件的一方（受阻方），不应视为违反本合同。

3. 不可抗力事件终止或被排除后，受阻方应继续履行本合同，并应立即通知另一方。受阻方可以延长履行义务的时间，延长期应相当于不可抗力事件实际造成延误的时间。

九、合同纠纷处理

因履行本合同发生争议，由双方协商解决，解决不成则提交常州仲裁委员会仲裁。

十、生效

本合同自双方签字盖章之日起生效。见证方对甲方通过见证方平台采购本合同标的的事实进行见证，本合同的履行与见证方无关。

十一、合同份数

本合同一式伍份。甲方叁份、乙方贰份。

甲方：

单位名称（章）：常州机电职业技术学院

单位地址：常州市武进区鸣新中路 26 号

法定代表人：

委托代理人：

项目负责人：

开户银行：农行邱墅支行

账号：10605701040004030

税号：123200004660069658

电话：

乙方：

单位名称（章）：常州学子物业服务有限公司

单位地址：钟楼区五星街道汤家村委宜庄村 75 号

法定代表人：

委托代理人：

开户银行：工行常州钟楼支行

帐号：1105020509001363291

税号：913204043465586187

电话：



扫描全能王 创建