

政府采购合同

合同编号：
11000024210200104253-XM001

项目名称：北京农业职业学院 2025 年度香山校区党校工作部
培训楼服务保障项目

甲方（采购人）：北京农业职业学院

乙方（成交供应商）：北京农职资产管理有限公司

签署日期：2024年12月18日

北京农业职业学院 2025 年香山校区党校工 作部培训楼服务保障项目委托合同

合 同 书

北京农业职业学院 2025 年度香山校区党校工作部培训楼服务保障项目中所需
培训楼服务保障（服务名称）经 中科信佳（北京）项目管理有限公司 以
11000024210200104253-XM001 号磋商文件进行竞争性磋商。经 磋商小组评定北
京农职资产管理有限公司 为成交供应商。甲方、乙方同意按照下 面的
条款和条件，签署本合同。

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方): 北京农业职业学院

受委托方(以下简称乙方): 北京农职资产管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《食品卫生法》及有关
法律、法规，双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对北京
农业职业学院香山校区党校工作部培训楼 2024 年度培训楼服务保障订立本合同。

第二条 基本情况

服务范围: 北区培训楼、前厅、会议室、图书馆三层会议室、餐厅、太阳能
房、公共卫生区域、北校区临时使用的其他会议及活动场所等及相关的配套设施。

服务地点: 北京海淀区香山普安店 29 号

第三条 乙方提供服务的受益人为甲方和相关使用人。

第二章 委托管理事项

第四条 培训楼服务管理区域

1、培训楼整栋共计 150 间，其中：客房标间 118 间、套间 2 间、办公室及

地下库房等共计 30 间；

2、前厅；

3、会议室 3 个、讨论教室 8 个、贵宾室 1 个及公共卫生间；

4、图书馆三层会议室，办公楼 201 会议室，教学楼 202 报告厅，教学楼 8 个讨论教室，团建用体育场所等。

5、太阳能房；

6、公共卫生区域：楼层、楼道、楼梯、楼顶及红线范围内的培训楼外围环境；

7、餐厅一层操作间及红线范围内的外围环境；

8、餐厅二层、三层。

9、北校区临时使用的其他会议及活动场所。

第五条 服务项目包括：

1、管理区域内建筑本体设施、设备的维修、养护、运行管理。包括上下水管道系统、暖气系统、落水管系统、照明系统、空调系统、卫生间、消防设施设备、热水器设施设备、避雷装置的保养运行；

2、客房保洁：包含日常除尘、做床、补充客房用品。客房用品包括矿泉水、卷纸、洗漱套装、茶叶等，要求所有客房退房后 1 日内达到入住标准；个别培训班次需半日达到入住标准。客房用品等洗涤流程完善，床单、被罩、枕套的更换不超过 3 天，个别需要时应及时更换。

3、前厅服务：负责来客登记、办理住宿手续，接待客人住宿及指引和问询服务，接听电话，报刊、邮件的收发与转交，培训班各种材料准备（包含文字材料打印）。配合甲方做好各类会议服务和接待服务，要求前台服务人员能熟练使用电脑，形象气质佳；

4、会议室服务：为会议室举办的各类会议、活动提供会场布置、音视频保障；提供茶叶、咖啡、柚子茶等饮品以及开水、矿泉水等供应保障、会场保洁；负责办公楼值、带班室的定期清洁等服务；

5、太阳能房：按照标准购买并加注软化水用盐，设备的巡查、维护、维修，并做好相关记录，确保太阳能淋浴的正常使用；

6、公共卫生区域：负责管理区域内公共环境卫生，包括公共场所、公共部位的卫生保洁、垃圾的收集、清运等；负责管理区域内定期清理饮用水设备的水垢；负责管理区域内机动车与非机动车的管理；维护公共秩序，配合学院保卫处进行安全监控；

7、客房用品洗涤；包括床单、被罩、枕罩、床垫、床尾垫、被芯、枕芯、浴巾、地巾、面巾、桌布、窗帘等。

8、客房库房管理工作；

9、根据工作需要，各岗位保证 24 小时人员在岗；

10、服务区域内所有设施、设备的维修维护工作；门锁、门窗配件、灯泡、取电开关、水龙头、马桶盖等用品更换时的购买工作；

11、低值易耗品（垃圾袋等）、清洁用品、清洁设备、客房用品、小型物料及工程维修各类工具的采购；

12、餐饮服务：负责一层操作间同时提供最大容量 200 人的自助餐及 2 桌桌餐或者 22 桌桌餐饭菜的食材及调料采购、加工、制作；负责培训学员、学院会议及招待用餐的制作。

13、负责二层、三层餐厅就餐服务；

14、保证用餐区域的环境卫生及用餐服务（包含菜品摆台、残余回收等）；

15、负责采购清洁设备、清洁用品、桌布、餐巾纸、洗涤灵；

16、负责采购茶叶、咖啡、柚子茶等饮品；

17、负责定期灭蚊、蝇、鼠、蟑螂等工作；

18、负责定期清洗油烟系统工作；

19、负责餐厅库房管理工作；

20、负责服务区域内保洁及设备的维修维护及易耗易损件的购买工作；

21、负责服务范围内的环境升级改造；

22、负责确保服务人员配备满足工作需要。

第三章 合同期限

第六条 本合同期限自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。

第四章 双方权利义务

第七条 甲方的权利和义务

- 1、对委托管理资产拥有所有权，依法行使所有者的权利。
- 2、审定乙方拟定的管理规章制度。
- 3、检查、监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。
- 4、对乙方不称职的人员提出撤换的建议，乙方应当认真执行甲方的建议。
- 5、免费向乙方提供本合同项下服务所必须的水、电及其他所需能源，以及办公用房 1 间和员工宿舍 5 间。
- 6、客房、会场、大堂、餐厅等相关设备设施功能正常。
- 7、依照本合同的约定，按期足额支付服务费。
- 8、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第八条 乙方的权利和义务

- 1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定管理制度。
- 2、对宾馆住宿人员违反法律、法规、规章的行为，提请有关部门进行处理。
- 3、乙方派驻的工作的工作人员，全部隶属于乙方，乙方需按照《劳动法》与其签订劳动合同、缴纳社会保险，如因乙方工作人员产生劳动纠纷，与甲方无关，由此给甲方造成损失的，由乙方承担赔偿责任。
- 4、乙方负责严格管理派驻员工，遵守学院的各项规定。
- 5、乙方采购的易耗品、配件、食材原材料等物品，需经甲方同意后，从指定正规渠道购买。
- 6、本合同终止时，乙方必须在十日内向甲方移交全部管理用房及全部档案资料，做好交接工作。
- 7、承担甲方委托管理和服务项目的安全、质量与管理工作。
- 8、本合同终止时，如甲方选聘了新的管理企业时，乙方应当在十日内做好

交接工作。

9、未经甲方同意，乙方不得私自使用客房、会议室、餐厅及相关设备设施。

10、乙方在本合同服务期间需节约用水、用电、用气等相关能源。

第五章 物业管理服务质量及标准

第九条 乙方须按下列约定，实现管理目标。

1、按照 ISO9000 国际质量体系实行物业管理。

2、制定各项管理制度、服务质量标准、各工作岗位考核标准、奖惩办法并严格遵守。

3、用计算机等现代化管理手段进行科学管理。接受甲方的监督与检查。掌握各种情况、记录完整、对培训楼房屋面积、公共设施、管线、开关等熟悉率达到 99%以上。

4、楼层有明显标识及引路方向，不违反规定私搭乱建，保持外观完好整洁、统一有序。

5、所有工种的技术人员，均持证上岗。

6、保证供电系统的正常运行，出现故障按照小故障不过天，大故障 3 日内排除的方法处理，限电、停电应在接到供电单位通知后当日通知到入住人员。供电设施要做到各处连接无跳火，发热等异常现象，指示灯、信号灯齐全、完好，计量仪表准确。

7、每年开展消防知识及法规的培训，每季度演练，按月保养设备设施，以保证消防控制系统设备齐全，完好无损。

8、每年对水系统设施清洗一次，避免跑冒滴漏现象的发生，确保排水系统通畅。供水设备要保证阀门开闭灵活，系统密封良好，管道无滴漏，有日常检查记录和维修保养记录。

9、空调系统运行正常，无超标噪声、严重滴漏现象。保证室内温度符合国家规定的标准要求。

10、环境卫生管理制度完善并落实，环卫设施齐全，实行标准化清扫保洁，派专人负责检查监督。公共区域无随意堆放杂物和占用、乱写、乱划现象。

11、房屋及公共设施维修养护工作质量标准：

室内维修：无阻塞、低噪声；室外维修养护：屋顶无积水、无渗漏、隔热层完好，无损外墙体脱落、无鼓胀、无渗水；大门无锈蚀、无损坏；楼梯墙面整洁无缺损；各类扶手完好；照明能够正常使用；墙壁无张贴痕迹；管线畅通，无堵塞，无渗漏；供水、供电运行正常；门窗完好无损，小五金齐全；完好率达到98%，故障排除要求：一般故障当日解决，大的故障三日内解决。

12、保洁工作质量标准：楼外区域、楼内地面清扫做到无杂物、无积灰、无积水；楼内公共部位无蜘蛛网、无乱堆放、无污迹、保持清洁；垃圾清运100%日产日清，环境无异味；定时消杀四害，无蚊虫、无鼠害、无蟑螂。

第十条 下列标准为验收考核标准：

- 1、设备完好率95%以上。
- 2、不发生因管理责任造成的重大设备责任事故和人员伤亡事故。
- 3、不发生因管理责任造成的火灾。
- 4、管理区域不发生重大盗窃案件。
- 5、客户投诉率不超过5%。

第六章 安全条款

1、乙方根据有关法律法规及学院的各类安全制度，制定安全管理制度及各类应急预案，明确应急预案流程，责任到人，并负责组织安全演练。

2、乙方全权负责所派驻人员的人、财、物的安全，如发生生产安全事故、工伤等，由乙方负全责。

3、乙方负责服务区域内的消防安全工作，如发生火灾事故，根据相关主管部门的鉴定结论，由乙方承担相应责任。

4、乙方应严格遵守安全用水用电用气的相关规定，严格遵守所有设施设备的操作规程，因乙方违规操作对人体、物品或设备设施造成伤害，由乙方承担全部后果。

5、制定设备专人专管的岗位责任制，制定值班表及值班制度。重点部位要24小时有人值班（如餐厅、培训楼前台等）每日巡回检查、维修保养，并做好相关记录，保证设备、设施安全运行，环境整洁。

6、实行24小时消防安全监控制度，随时消除重大消防隐患，杜绝事故。

7、消防管理工作的质量标准。监控，报警、通讯设备完好，灭火迅速，措施得力。楼内、楼外公共区域无堆放易燃、易爆用品，安全使用电器，无乱搭线，无违章用火用电。

8、消防设备良好，保证随时可以使用。无挤占消防通道现象，消防栓开闭、连接正常。消防设备放置合理，负责检查，保证灭火器无过期失效。

9、严格执行《食品卫生法》及属地卫生监督部门的各项管理规定，从业人员持证上岗，定期体检。严格遵守食品进出货、存储、加工流程，不发生食物中毒事件，确保食品卫生安全。

10、乙方利用甲方工作空闲时间使用培训餐厅、会议室、客房等设备设施时，须提前一周向甲方报备，并对使用期间安全工作负全责。

第六章 服务费价格标准及支付方式

第十一条 收费标准：

1、乙方按照合同约定收取物业及餐厅管理服务费用为：¥124.189143 万元/年（大写：人民币：壹佰贰拾肆万壹仟捌佰玖拾壹元肆角叁分），党校工作部培训班餐费单独结算，每次培训班餐费发生后双方签署确认手续，在结算时以实际发生金额结算。

2、付款方式：按季度进行支付，在签订合同10日内支付第一季度服务费，成交供应商应同时提供符合国家规定的正式发票，采购人根据协议与发票金额核对无误后，按约定日期前以转账方式完成支付款项。第二、三、四季度费用在季度中期支付。

3、服务费包含：①服务人员工资保险及福利；②房屋、设施、设备、公共场地日常的维修费用；③客房、餐厅用品、清洁用品、低值易耗用品费用；④布

草洗涤费；⑤甲方指定客房物资购置费；⑥办公费用；⑦管理费及法定税费等本合同第四条、第五条约定的全部内容。具体取费标准参见投标费用预算，甲方不再为此另外支付相关费用。餐费按照实际发生量按月与服务费一并结算。

4、如因疫情防控等要求，不能办理线下培训超过1个月时，自第二个月起，每月扣除客房用品费、会议室用品费、布草洗涤费、综合管理费的50%、待岗人员工资的50%，直至恢复线上培训。此条款与北京市有关法规政策相冲突时，以北京市有关规定为准。

5、履约保证金：合同签订后7个工作日内，乙方缴纳合同金额5%的履约保证金¥6.209457万元（大写人民币：陆万贰仟零玖拾肆元伍角柒分），履约保证金于最终服务合格之日起一年后，如乙方未出现任何违约行为，甲方无息退还。

第七章 违约责任

第十二条 乙方未能达到约定的管理目标或考核标准，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权单方解除本合同。

第十三条 甲乙双方任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付违约金（本合同金额的10%）；给对方造成的经济损失超过违约金的，双方协商解决。

第十四条 由于乙方管理不善或重大过失，造成甲方的工作和生活严重不便、或经济损失、名誉损失，乙方应承担停止侵害，消除妨碍、消除影响等法律责任、并赔偿产权人，使用人的经济损失（以政府有关管理部门的鉴定结论为依据）。

第十五条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行时，双方应对有关法律规定及时协商处理。

第八章 附 则

第十六条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，向甲方所在地法院提起诉讼。

第十七条 乙方及其雇员、专业顾问、分包商、工人及其他人员的从业条

件、资质和方式必须符合和遵守中华人民共和国法律（包括宪法、法律、行政法规、部门规章、地方性法规）的规定和要求。

第十八条 合同规定的管理期满，本合同自然终止。双方如续订合同，应在该合同期满1个月前向对方提出书面意见并双方达成共识签订新的合同，同等条件下，乙方有优先续签权。

第十九条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，经双方法定代表人或委托代理人签字的补充协议与本合同具有同等效力。本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十条 本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十一条 本合同一式六份，甲方执四份，乙方执两份。

第二十二条 本合同自双方经双方法定代表人或委托代理人签字并于盖章之日起生效。

甲方：

单位：北京农业职业学院

地址：

电话：

委托授权人：

日期：2024年12月18日



乙方：

单位：北京农职资产管理有限公司

地址：

电话：

委托授权人：

日期：2024年12月18日

