徐州市中医院学生宿舍服务项目合同

项目编号：JSZC-320300-HWZX-G2025-0667

项目名称：徐州市中医院学生宿舍服务项目

甲方：徐州市中医院

乙　　方：徐州樽途酒店管理有限公司

签订时间：　　年　　月　　日

徐州市中医院学生宿舍服务项目合同

甲方：徐州市中医院

乙方：徐州樽途酒店管理有限公司

甲乙双方按照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、招标文件、乙方的投标文件及其相关法律、法规的规定，本着诚信和平等自愿的原则，双方同意就以下条款签订本合同：

一、项目说明：

1、项目名称：徐州市中医院学生宿舍服务项目。

2、服务期限：自合同签订之日起3年，即自2025年12月1日至2028年11月30日止。

3、乙方需在本合同签订之日起90日内向甲方提供符合本合同约定条件的学生宿舍，并通过甲方的验收。

二、合同价款：

年合同服务费为：￥1588000.00/年，大写：人民币壹佰伍拾捌万捌仟元整/年。合同价款包括且不限于房屋使用费、管理人员费用、物业成本费用、维护维修费用、宽带及生活垃圾费、电梯、空调等设备日常维护，以及房屋装修改造、增容等相关的费用、维护维修费用、税金等全部费用，甲方不承担除合同价款以外的任何费用。

三、合同价款支付

本合同总金额为人民币大写金额壹佰伍拾捌万捌仟元整/年（小写金额：1588000.00元/年），经双方协商一致，选择以下第（二）种付款方式：

（一）付款方式一（提交预付款保函的）

年合同总价的百分之十(10%)即￥_____大写：_____人民币_____。在合同签订生效、甲方自收到发票(发票金额为合同价款的10%)并收到相应价款的预付款保函后10个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户；

年合同总价的百分之四十五(45%)即（小写）￥_____元（大写）人民币：_____元整。每6个月为一个结算周期和考核周期，由甲方根据考核结果进行支付。甲方自收到发票后10个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户。

（二）付款方式二（不提交预付款保函的）

年合同总价的百分之十(10%)即（小写）￥158800.00元（大写）人民币：壹拾伍万捌仟捌佰元整。在合同签订生效、甲方自收到发票（发票金额为合同价款的10%）后10个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户；

年合同总价的百分之四十五(45%)即（小写）￥714600.00元（大写）人民币：柒拾壹万肆仟陆佰元整。每6个月为一个结算周期和考核周期，由甲方根据考核结果进行支付。甲方自收到发票后10个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户。

备注：乙方需向甲方提供国家正式税务发票（结算价包括税款，甲方结算时不再额外支付税款），甲方以转账方式将款项转入乙方指定的帐户，不得将款项交给其他人员。成交单位在实际服务中，若服务期限有减少，按实结算。

四、服务要求：具体见合同附件1。

五、甲乙双方的权利与义务

1、乙方须承诺经营住宿业务的合法性，所提供材料真实性，并在有效期内。在合同约定的服务期间，乙方的经营许可被吊销或失效的，乙方应承担相应的责任并赔偿甲方的实际损失。乙方承诺在租赁期间内，拥有对出租房屋的使用权是正当、合法的。

2、本合同签订前所有的债务、纠纷由乙方负责，与甲方无关。合同期间，乙方与第三人之间的纠纷均由乙方自理，甲不负任何连带责任。

3、乙方应确保拥有该房屋的合法使用权，任何单位和个人不得干涉及侵犯甲方的正常合法使用。

4、乙方负责宿舍内的房屋硬件、家电（空调、微波炉、电开水炉、洗衣机等）、网络等设施的维保服务，如人为损坏的，维修费用由在住人员个人承担。多人间所在楼层应每层安装开水炉。报修应在24小时内响应，如遇紧急情况，应及时响应，及时排除隐患。

5、乙方须负责服务期间的治安及消防安全。按照消防规范要求安装消防设施，定期巡查，确保安全通道畅通。按照公共场所治安管理要求，在公共区域安装监控设备。所涉及的监控和消防设施及维保费用由乙方承担。

6、乙方应在宿舍区域按消防规范要求放置灭火器，并确保消防通道的通畅，便于发生火灾时及时灭火和逃生，一旦发生事故，须及时采取措施处理，并第一时间通知承租方。对于因电路老化，线路分流设计缺陷，未装漏电保护设备或者乙方提供的电器设备存在问题等原因，造成的事故乙方承担全部法律责任，并赔偿由此产生的一切损失。

7、乙方对房屋公共区域（含室内）做好保洁工作。乙方应定期查看宿舍房间卫生、安全等问题，发现情况应及时通知甲方和住宿人员。

8、乙方与甲方共同协商制定宿舍管理规章制度，在合理合法的范围内，对实际居住人的日常安全用水、用电安全、人员进出入等做好规定，对宿舍严禁使用的电器设备做出说明。违反宿舍管理制度，且屡教不改的，甲方可以取消其入住资格。

9、乙方应每天对房屋的安全情况和卫生状况进行巡查，发现使用大功率电器、私拉电线、室内抽烟、存放危险品等违规行为，应及时提醒住宿人员、通知甲方方，并追踪整改情况，如因住宿人员的不当行为导致漏电、火灾或其他安全事故的，乙方有权向该责任人追偿。

10、乙方应做好日常监管工作，做好人员信息、进出登记，每月交医院总务处，防止居住人员将有毒有害、危险化学物品、易燃易爆物品、违规电器带入宿舍。乙方对外来非住宿人员，进出宿舍需要做好登记，严禁外来人员随意进出宿舍。对于因乙方监管不到位，造成的安全事故、盗窃、入室抢劫等情况，乙方应该承担相应的责任。

11、乙方对自己的工作人员须加强管理，严禁动用租住人私人物品行为，一旦发现给予批评教育，甚至开除。

12、如乙方发现住宿人员涉嫌违反治安管理处罚条例或违法犯罪情况，乙方有义务及时报告公安部门，同时通知甲方。处理情况由甲方保卫部门与公安对接。

13、乙方可自行投保财产、人员的商业保险，有效化解各项可能发生的风险。

14、乙方能够免费提供一定数量的停车位，方便甲方人员停车。

15、甲方合同期内，在保证租赁房间总数不变的情况下，可以调换房间，乙方应配合甲方完成相关手续。

16、甲方有权依照考核约定，对乙方进行服务质量考核，乙方应虚心接受甲方提出的各项意见，充分保障服务质量和人身、财产安全。

六、违约责任

1、服务期间，合同所涉房屋区域归甲方人员使用，乙方不可以出租、借用、无偿等方式给第三方使用。如甲方发现乙方将空置房屋及床位处置、借用或无偿等方式给第三人使用，有权向乙方收取所涉房间价款的 3 倍作为违约金。

2、在服务期间，一方未经对方同意中途解除合同的擅自提前终止合同的，违约方按照所涉房间剩余服务期应付合同价款的 5%向守约方支付违约金。如遇政府拆迁或相关法律法规政策变化的双方均免除违约责任，服务费用按照实际居住时间计算。如遇政府拆迁，双方有权按照政策获得相应的拆迁补偿。

3、合同期间内，乙方服务质量不符合合同约定的，甲方有权按照考核细则标准采用处理措施，乙方应按照处理措施整改，并接受甲方的经济处罚。

4、合同期间内，如遇不可抗拒的自然力造成的损失，双方均不承担赔偿责任。

5、本项目不得分包、转包或者以联营、合作等方式变相转包、分包，否则，乙方应向甲方承担合同价款10%的违约金。

七、其他

1、具体考核细则：见合同附件2。

2、本合同自签订之日起生效。

3、本合同一式4份，且有同等法律效力，甲方3份、乙方1份。

4、本合同自双方加盖公章或合同专用章后生效。本合同其他未尽事宜及与招标文件有矛盾之处，以本项目招标文件[项目编号：JSZC-320300-HWZX-G2025-0667]为准。

5、双方发生争议，先协商解决，协商不成，向甲方所在地人民法院提起诉讼。

（以下无正文）

甲方（签章）：_____

地址：_____

邮编：_____

传真：_____

电话：_____

法定代表人(签名)：_____

经办人（签名）：_____

乙方（签章）：_____

地址：_____

邮编：_____

传真：_____

电话：_____

开户银行：_____

银行帐号：_____

法定代表人(签名)：_____

合同附件 1：宿舍服务要求（要求见招标文件第六章《采购需求》）。

合同附件 2：考核细则。

序号	项目	考核内容	满分	考核分	扣分原因
1	安全责任与纪律	因供应商管理疏忽大意或处理不当而引起安全责任问题，发生一起每次扣 5 分，按次累加，扣完为止。 1、发生安全事故隐患，不符合消防检查要求的； 2、宿管管理不到位，导致住宿秩序混乱，外来人员未经允许混入造成投诉的； 3、保安安全管理不到位，矛盾纠纷未及时制止、导致宿舍有学生受伤或财物损失的； 4、宿舍管理每月必须对所有宿舍、辅助用房及设备设施、电器、空调、热水器（锅炉）、安保、消防设施进行巡查及维护，并提交相应书面台账。每月台账均须宿管本人签字，由采购人核定签字认可。如当月未按时提交，每次扣 5 分，依次累加，扣完为止。	20		
2	服务意识与态度	供应商工作积极主动，响应及时到位，服务态度好，得到采购人认可。供应商能够认真执行与采购人共同制定的管理制度。根据下列情节评分，依次累加： 1、供应商存在服务态度差、故意刁难采购人的住宿人员、处理问题不及时等现象，有效投诉并情况属实的，发生一起扣 2 分，扣完为止。 2、供应商疏于管理，没有及时处置并上报聚众赌博、酗酒等违规、违法的现象，发生一起扣 2 分，扣完为止。 3、供应商须及时处置宿舍内发生的水、电、空调、人员等突发问题。因未处置而引发了人员、财产损失的，发生一起扣 2 分，扣完为止。供应商须承担全部责任及损失。 4、供应商宿管人员的电话须 24 小时保持畅通，若人为原因导致无法联系而引发了住宿问题不能及时解决，人员无法正常住宿的，一次扣 2 分，扣完为止。	30		

3	日常管理	供应商应做好日常安全的管理，按下列内容考评，依次累加。 1、24 小时有人值守，如采购人发现缺岗或管理不到位的，每发现一次扣 2 分，扣完为止。 2、监控 24 小时无死角拍摄，并且录像留存时间不低于 30 天。采购人调取时发现有遗漏、时间不完整等情况，一次扣 5 分，扣完为止。 3、公共区域卫生要按时保洁，做到无杂物、无积水、无异味，垃圾桶垃圾及时处理。若采购人检查到上述问题存在的，一次扣 2 分，扣完为止。 4、供应商须保证宿舍内水、电、空调、热水器、消防等设备设施正常使用。若出现故障，须在 24 小时内修复并恢复正常使用。否则采购人接到住宿人员投诉并核实情况后，一次扣 2 分，扣完为止。 5、确保住宿区域内所有监控摄像运行正常，拍摄视频、图片清晰，如出现公共区域物品丢失等任何意外情况，甲方管理人员能够及时调取，乙方无条件提供，如视频丢失等原因调取不到，造成无法提供举证的，每次扣 10 分。扣完为止	50		

注：

（1）本考核评分表根据当月实际情况由采购人主管部门进行评分，满分 100 分，可视服务情况评为 0～100 分；

（2）每季进行综合评分，考核平均分≥90 分为合格，按 100%支付下季度核定的租赁费用。平均分＜90 分，每低于 1 分，采购人有权在下季度租赁费用中扣除 1000 元，依分累加。