

张江校区保洁保绿综合服务的合同

合同统一编号：11N42502634520255605

合同内部编号：

合同各方：

甲方：**上海中医药大学**

乙方：**上海良联物业管理有限公司**

地址：**蔡伦路 1200 号**

地址：**上海上海市闵行区**

邮政编码：

邮政编码：**200030**

电话：**13916949717**

电话：**13402148139**

传真：

传真：

联系人：**冯恺**

联系人：**英敏杰**

根据《中华人民共和国民法典》、《公共机构节能条例》等法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经协商一致，就以下环境保洁、绿化养护、会务服务、日常维修、教室管理、河道清洁及水禽养殖等事项达成协议。

第一条 项目管理范围

乙方所接受的管理范围是建筑产权标注及周边区域等资产在内的管理服务，不涉及资产的所有权。

第二条 日常管理服务职责和要求

(一) 环境卫生与保洁管理 学校区域内公共部位、校级领导办公室、教室、会议室、部分指定办公室、杏林院、学生双创中心、总值班室、图书馆裙楼乒乓房、工会活动室、宣传栏、全球合作伙伴中心、国际交流中心、5号楼研究生学术交流中心、体育中心（包括体育馆、游泳馆及其他各类运动场所）、中医药国际标准化研究中心、饮水设备、各教学楼宇的保洁、下水道疏通、生活和办公垃圾及固体废弃物的专项分类、收集、清运、管理（不含厨房垃圾）等。

(二) 绿化养护 学校区域内室内外绿化日常养护、会务绿化布置、绿化机械、工具及资材管理维护、校园绿化补种、花坛及立体沿口绿化更替、景观水池、游泳池周边水域漂浮物的打捞，景观水域水生植物更替及协助完成河道清洁等。

(三) 会务服务 负责行政中心会议室、中医药科技创新楼会议室、全球合作伙伴中心会议室及图书馆报告厅内的会议保障工作。

(四) 日常维修 负责全校区的日常维修（不包括电梯、水泵、消监控、高压电站、锅炉、开水箱、空调等特种设施设备的维修保养，但需对电梯轿厢、水泵房、地下车库、开水箱及其他附件、直饮水机、配电间、空调等进行定期巡检及报修工作）。

(五) 教室服务 负责教室及教室内各类设备设施的开关调试工作；定期巡检设施设备及报修工作。根据教学任务要求做好教室管理各项保障工作。

(六) 河道清洁及水禽养殖专员 负责校园水域河道巡查、清洁及水禽饲养、驯化、科普讲解等工作，记录日常工作情况，对河道及水禽出现异常情况及时反馈，及时处理日常中遇到的各种问题，确保校园水域清洁、无漂浮异物，水禽的病害防治、饲料补充，做好圈舍内外环境卫生，常用的器具的管理维护。

(七) 其它 白大褂清洗的收发、实验室专业废弃物回收、学校重大活动保障服务等。

第三条 管理服务期限

第四条 管理服务的质量标准

乙方应在本合同履行期限内，对本项目的管理服务达到甲方在招标书中提出的、乙方在投标书中承诺的以及在管理服务方案中具体表明的质量标准。

第五条 管理服务费用及支付方式

(一) 本项目的管理服务费用按招标文件内容、范围，合计人民币：**伍佰捌拾壹万肆仟玖佰玖拾陆元整** (¥**5814996**)

(二) 乙方于双方合同签订后第一个月以转账形式支付给甲方履约保证金(合同总金额的5%)；本期合同正常履行完成两个月内无息退还，若在此期间，乙方未能按合同规定的要求按时完成，业主有权从履约保证金取得补偿。

(三) 支付时间：双方约定管理服务费每半年支付一次，分两次支付，第一次支付总合同金额的50%，第二次支付总合同金额的50%。

第六条 双方的权利义务

(一) 甲方的权利义务

1. 有权审定乙方编制的管理服务方案、人员编制、费用预算。
2. 有权对乙方管理服务的质量进行监督，对不符合质量标准的管理服务有权建议整改，对不称职人员可以要求乙方更换。乙方的各项工作未达到管理、服务所承诺的标准和要求，须限期整改，如整改不合格者，甲方有权终止本管理合同。
3. 甲方承担日常发生的水费、电费、煤气费、绿化费、门前三包等公用事业费及社会杂费。
4. 为乙方的管理服务提供必要的工作条件及所必需的相关资料，包括办公用房、设备工具库房、绿化相关物料、员工更衣及休息场所等设施和涉及本管理服务所需的验收图纸、资料等。为乙方的管理服务提供相应的协助和配合。
5. 按合同约定的费用及支付方式，及时支付管理服务费。
6. 按法律规定或经双方商定由甲方承担的其他责任和义务。

(二) 乙方的权利义务

1. 应根据法律、法规的规定及本合同约定，编制管理服务方案、人员编制和费用预算，报送甲方审定。
2. 保证从事本管理项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质要求。如需调整项目经理、管理人员及技术骨干应事先通报甲方并征得甲方同意，对甲方提出认为不适合的在岗人员，查证属实后乙方应作出相应调整。
3. 乙方派驻在本合同服务区域内的人员，除项目经理外，其余人员不得与其他项目区域进行交叉作业。（学校应急事项需要临时调派人员或项目区域内交叉检查除外）。如甲方认为项目经理无法满足管理需要，甲方有权要求乙方项目经理不交叉作业且不需另行增加费用。因乙方项目经理交叉作业而导致的一切后果由乙方承担责任。
4. 乙方在本合同中配置 5 名管理人员，76 名保洁服务人员，6 名会务服务人员，14 名绿化养护人员，8 名维修人员，6 名教室管理人员，1 名河道清洁及水禽养殖专员。详见招标文件采购需求
5. 乙方负责开办物资的采购并承担相应费用，甲方不再另行提供。
6. 乙方每月月初应将上月工作情况以工作简报形式报送甲方。
7. 本项目合同中管理责任不得转让。对管理服务涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容可另行委托第三方承担，但整个项目委托人员数不得超过总投标人数的 30%，同时应事先向甲方提出书面申请并得到甲方同意，擅自进行分包的，甲方有权终止合同。本合同委托的工作内容仅限于服务内容，整体管理责任及本合同履约责任不得转让给第三方。
8. 项目经理必须 24 小时手机开机，如需请假 1 天以上必须征得甲方同意。
9. 合同终止时，乙方应在约定时间内向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料等；所有移交的内容都应有清单并由双方签收；全部手续完成后签署项目移交确认书。
10. 特殊区域会务和清洁人员需遵守机要岗位信息安全管理要求。特殊区域人员变动时应提前一周知会相关接口人；重要区域需有人在场或按约定时间进入，不得私自进入无人办公的重要区

域作业。

11. 按法律规定或经双方商定应由乙方承担的其他责任和义务。

第七条 劳动用工约定

(一) 本合同中乙方应根据劳动合同法等法律法规的要求规范用工, 否则由此造成的后果由乙方全部承担。双方在此明确: 甲方与乙方之间存在的是服务合同关系, 与乙方员工之间不存在任何劳动或劳务关系。

(二) 乙方聘用的员工由乙方负责管理, 乙方应按照劳动法规定办理好录用、退工等用工手续, 在员工退工过程中所产生的相关经济补偿由乙方全权负责。

(三) 乙方聘用的员工在法定上班时间内因公受伤、伤亡或造成第三方财物损坏、人身损害的, 由乙方全权负责处理并承担全责。

第八条 考核机制

甲方对乙方的服务质量每半年考核一次。服务综合满意率未达到 80%, 甲方根据双方约定从乙方支付的服务质量保证金中扣除 10000 元。对保洁、会务、绿化、水电木日常维修、教室管理进行考核, 如考核未达到 80 分, 则按次扣除 1000 元。见《考核表》

第九条 违约责任

(一) 乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责, 但未给甲方造成损失的, 甲方可要求乙方整改。

(二) 乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责, 给甲方造成损失的, 甲方可要求乙方按实赔偿; 因乙方管理服务质量问题导致甲方无法实现合同目的, 甲方有权单方解除合同。

(三) 因乙方原因导致重大火灾、失窃等事件或其他违反法律、法规和规章规定的行为的, 甲方有权单方解除合同, 并要求乙方赔偿相关损失。

(四) 在中标后实施项目管理工作过程中, 若乙方对投标时及合同中承诺的管理人员安排情况自行变动而未经甲方同意的, 将按照违约处理, 情况严重者, 甲方有权终止合同。

第十条 争议解决方式

双方发生争议的, 可协商解决, 或向有关部门申请调解; 也可 (请在选择项中打“√”)

提请上海仲裁委员会仲裁。

向甲方所在地人民法院诉讼解决争议。

第十一条 合同附件

(一) 本项目招投标过程中的有关招投标文件作为本合同的附件, 与本合同具有同等法律效力。

如招投标文件内容同本合同条款有不一致处，以本合同条款为准。

(二) 对本合同的未尽事宜，可经双方协商一致后另行签署补充协议。补充协议作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。补充协议内容与本合同不一致处，从补充协议。

第十二条 合同生效

本合同签订后经双方签字、盖章后生效。本合同一式柒份，甲方执肆份，乙方执贰份。壹份送上海市财政局备案。

第十三条 其他

补充条款

1: (一) 按招标中标公示结果，本项目费用合计人民币（¥）5,814,996 元（大写：伍佰捌拾壹万肆仟玖佰玖拾陆元整）。服务期内，除增加项目内容和职责外，每年合同金额不变。

(二) 履约保证金：乙方于双方合同签订后 30 个工作日内以对公转账形式支付给甲方履约保证金，金额为合同总金额的 5%；本轮服务期合同正常履行完成的 60 个工作日内，甲方无息退还乙方。若在此期间，乙方未能按合同规定的要求按时完成，甲方有权从履约保证金取得补偿。

(三) 支付时间：本项目费用每半年支付一次，分两期付清。第一期自合同签订，甲方收到乙方开具的有效发票后 30 个工作日内支付合同总额的 50%；第二期甲方收到乙方开具的有效发票后支付合同总额 50%，第二期支付时间不晚于 2026 年 12 月 31 日。

廉洁协议

在甲乙双方订立、履行合同过程中，为保持廉洁自律的工作作风，防止各种不正当行为的发生，经协商，甲乙双方订立协议如下：

一、甲乙双方应当自觉遵守国家、地方法律法规以及本协议的约定，在合同的订立、履行过程中廉洁自律。

二、乙方在与甲方合作期间，不得给甲方员工或其亲属进行任何形式的贿赂或给付其不正当利益行为。

三、如乙方知悉其它与甲方合作的供应商存在违反本协议规定之行为，乙方必须向甲方检举并提供证据。

四、乙方应当通过正常途径开展相关业务，不得为获取某些不正当利益而向甲方员工赠送礼金、有价证券、购物卡、充值卡等贵重物品等，或给甲方员工报销其个人费用，或邀请甲方员工外出旅游和进入营业性娱乐场所，或为甲方员工住房装修，家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

五、乙方如发现甲方员工有违反上述协议者，应向甲方举报。甲方不得找任何借口对乙方进行报复。甲方对举报属实和严格遵守廉洁协议的乙方，在同等条件下优先考虑与乙方继续合作并给予更优惠的商务合作条件。

六、甲方发现乙方有违反本协议，甲方有权利单方面终止或解除合同。

七、本廉洁协议与合同具有同等法律效力，经协议双方签署后立即生效。本协议有效期为长期有效。

八、本协议一式二份，甲、乙双方各执一份。

签约各方：

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）： 法定代表人或授权委托人（签章）：

日期： 2025年12月25日 日期 2025年12月25日

合同签订点:网上签约