

网格学院物业服务合同

甲方单位：晓庄学院

乙方单位：南京天正物业服务有限公司

时 间：二〇二一年七月



扫描全能王 创建

南京网格学院综合服务采购合同

采购人（以下称甲方）：南京晓庄学院

住所地：南京市北圩路 41 号

乙方（以下称乙方）：南京天正物业服务有限公司

住所地：南京市鼓楼区中山北路 477 号天正桃源商务楼 309 室

一、合同文件

南京网格学院综合服务管理项目的招标文件、投标文件是构成本合同不可分割的部分：

- 1、南京网格学院综合服务管理项目的招标文件；
- 2、乙方提交的投标文件和在招标过程中所作的其他承诺、声明、书面变更材料等；
- 3、招标文件中所规定的资格证明文件；
- 4、招标代理机构发放的中标通知书；
- 5、双方商定的其他必要文件。

二、合作方式及管理范围

甲方委托乙方全面负责南京网格学院综合服务管理项目。（详见招标文件）

三、管理期限

服务管理期限：自 2021 年 7 月 27 日至 2024 年 7 月 26 日止。合同一年一签。实际费用按照进场人员核算。每年度，经甲方年度综合考核合格后，方可签订下一年度合同。如一方要求合同提前终止，需提前二个月书面通知对方，并经双方协商达成一致后执行。

四、履约保证金

合同签订前，中标单位应向采购人缴纳合同金额的 2% 作为履约保证金。若根据考核要求，服务质量出现相关问题，按照要求在履约保证金中扣除罚款，续签合同前将履约保证金补齐至合同金额的 2%。

五、委托管理费用支付



本服务合同总价款为人民币 2387063.92 (含税), 大写 贰佰叁拾捌万柒仟零陆拾叁元玖角贰分, 各项目金额见投标文件分项报价明细表。

付款方式: 合同签订后, 支付中标额的 20%给中标单位, 用于厨房设备购置和前期运营准备, 剩余 80%费用按照季度付款, 达到季度考核标准后支付相应费用。

乙方出具税务部门认可的相关发票。

乙方账号: 320006615018010067924

开户行: 交通银行中央门支行

收款人: 南京天正物业服务有限公司

六、双方的主要责任和权利:

1、甲方:

(1) 向乙方提供学校规范的设施和场所, 并及时提供与管理有关的信息资料等。

(2) 甲方负责学校客房、餐饮、会务服务工作的资产管理。对乙方派出的管理团队日常经营、服务管理和活动开展有检查、监管的权利, 并提出相关的要求, 乙方必须服从甲方监管。授予乙方经营管理权限, 支持配合其开展工作。甲方免费提供办公用房、办公家具等, 产权归甲方所有。

(3) 全力支持乙方主持客房、餐饮、会务等日常经营和管理工作, 及时做好与地方有关部门的沟通、协调工作, 为其经营管理提供良好的外部环境。

(4) 审核及批准乙方提交的管理制度、岗位设置、设备添置计划等。

(5) 及时了解客房、餐饮、会务等服务的运行情况, 并与乙方保持沟通, 及时要求乙方处理发现的问题。

(6) 更换家具、固定装置及设备时, 由乙方提出方案, 甲方视情况而定, 原则上在假期进行。

2、乙方:

(1) 按投标文件中所承诺的服务内容派出成建制管理服务团队进驻学校,



全面负责日常运行与管理，根据实际情况，不断改善服务质量，完善内部管理，确保整体服务质量和接待水平的逐步提高。

(2) 按要求招聘人员，建立培训网络。进行各类培训，尽快提高员工和各级管理人员的管理水平和岗位操作技能。尤其要加强安全、保密教育，严格遵守甲方有关规章制度。乙方应执行国家、省、市有关规定依法用工，全面负责员工的生产、安全和劳务纠纷。

(3) 乙方派驻在甲方的工作人员，其人事关系属乙方，其收入、福利、医疗、人身安全等一切待遇和人事关系均由乙方负责。

对于乙方未足额及时发放工资，未足额缴纳社保，发生工伤等原因与员工或第三方公司发生劳动/劳务纠纷的以及其他债务纠纷的，一切责任由乙方自行承担。给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

(4) 依托乙方的优势，引进先进的委托管理模式，结合实际情况，创建、组织符合甲方特点的经营体系，不断提高服务质量。

(5) 需要使用客房、会场、食堂、教室等，事先必须得到甲方的同意，未经甲方同意，乙方对所管理的甲方公用设施不得擅自占用和改变其使用功能，不得用于与本合同服务管理无关的活动，不得转包、分包给其他单位和个人，确保委托管理资产安全，不损坏、不流失。由于乙方管理不善或失误，造成甲方或第三方财产损失或人身伤害的，乙方应承担一切责任。

(6) 乙方管理人员应保持相对稳定，不得随意调整人员，需要调整事先征求甲方意见，对乙方不称职的管理人员甲方有权要求更换。

(7) 乙方在投标文件中推荐的项目经理，未经甲方书面同意不得单方自行调换，否则甲方有权解除合同并追诉由此带来的各项损失。

(8) 餐厅经营应优先满足甲方需求，未经甲方同意，乙方不得擅自使用餐厅包间。甲方需要使用包间时，乙方厨师长按要求拟制菜单，经甲方监管负责人认可（签名）后，乙方采购员组织实施。

(9) 未经甲方同意，乙方不得安排人员在校内住宿，一经发现，除按市场



价收取相关费用,住宿处以床位费的三倍价格收取费用外,视情况再做相应处理。

(10) 负责食堂食品采购申报。甲方提前通知乙方就餐人数,并保持适当机动(5%),乙方厨师长按甲方提供的就餐人数,在就餐前一天 17:00 前将采购清单交甲方监管部门负责人审核,实际采购食品的数量不能超出采购清单的 2%,甲方不定期组织抽查,发现问题视情做相应处罚。

(11) 餐厅包含学生餐、教工餐及招待餐。餐厅一年无休,放假期间也要保持早中晚三餐供应。供应量视用餐人数调整。学生餐和教工餐零租金,招待餐甲方将适当收取设备维修和设备设施折旧费等费用,具体比例为招待餐年度营业额 150 万以上(含 150 万),按年度总营业额收取 10%,招待餐年度营业额 150 万以下,按年度总营业额收取 9%。

(12) 努力提高餐饮制作水平,逐步形成自身的餐饮特色。

(13) 健全例会制度,每日晨会、每周例会、每月的质量分析会、安全例会等专题分析会以及部门内部会议制度。

(14) 建立质管网络和制度。组建由经理牵头的质量管理组织,实施有关检查制度、考核办法以及大堂、质检巡查督导制度。

(15) 乙方不负责固定资产设备更换和添置、设施更新或改造,但有责任根据建设时的缺陷和市场变化向甲方提出相关建议和方案。货物领取以旧、空盒、空瓶、空桶、空芯换新,非一次性物品报废必须事先得到甲方的同意,否则算乙方丢失或损坏,乙方负责赔偿。半年按规定程序报废清理一次,并事先做好清单,时间视情况而定。

(16) 建立服务管理档案并负责及时记载有关变更情况,在管理期满时,应移交服务管理权,撤出校区,协助甲方作好服务的交接和善后工作,移交或配合甲方移交管理用房、公共休息房和员工宿舍以及管理的全部档案资料(包括甲方提供的资料)及账目。

七、争议的解决

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议,甲、乙双方应首先通过友



好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（1）种方式解决争议：

（1）向南京市建邺区人民法院提起诉讼；

（2）向南京仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在诉讼和仲裁期间，本合同应继续履行。

八、合同生效及其他

1、本合同有效期一年，应在甲、乙双方代表签字、加盖公章后生效。

2、本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执壹份，代理公司壹份。

3、如需修改或补充合同内容，应经甲、乙双方协商，共同签署、书面修改或补充协议。该协议将作为本合同不可分割的一部分。

4、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

附件：关于教职工工作午餐经营服务协议

甲方：南京晓庄学院

地址：南京市北圩路41号

法定代表人或授权代表：

联系电话：025-86569299

乙方：南京天正物业服务有限公司

地址：南京中山北路477号309室

法定代表人或授权代表：

联系电话：83436027

代理公司：江苏省华采招标有限公司

地址：南京市雨花台区软件大道109号（雨花客厅）2幢909室

联系电话：83609953

签订日期：2021年7月9日



扫描全能王 创建

附件：

关于教职工工作午餐经营服务协议

甲方：南京晓庄学院

乙方：南京天正物业服务有限公司

按照学校关于“要办好教工食堂，为教职工提供更好的服务”的要求，为增进干群之间、教职工之间的交流创造温馨融洽的空间，甲方在方山和莫愁两校区为教职工提供工作午餐（简称工作餐）。莫愁校区工作餐由南京天正物业服务有限公司承包经营服务，现签订协议如下：

一、承包期限：自 2021 年 7 月 27 日 起至 2024 年 7 月 26 日 止。协议一年一签，本协议有效期自 2021 年 7 月 27 日 起至 2022 年 7 月 26 日 止。

二、双方权利与义务：

（一）甲方权利与义务

1. 提供莫愁校区教工食堂 150 个餐位。甲方对教职工工作午餐采用补贴的方式。每天中餐按 120 位就餐教职工准备。
2. 甲方对乙方的现场安全生产、食品卫生安全、服务质量和日常运营状况等享有监管权，可依法律、法规、晓庄学院规定和本协议约定追究乙方的责任。
3. 甲方负责对乙方进行工作餐就餐满意度测评，测评结果作为承包考核的依据，及时反馈职工的意见和建议。
4. 甲方为乙方无偿提供食堂二楼整层区域和前后场家具设备经营使用。
5. 甲方保证教工餐厅水电气、校园网络和一卡通等设备的正常运行。
6. 甲方负责房屋建筑物室外部分维修，以及空调等非人为损坏的维修费用。
7. 甲方按月足额支付本校教工就餐刷卡费用。



扫描全能王 创建

（二）乙方权利与义务

1. 乙方拥有对甲方教工餐厅经营自主权，自负盈亏。
2. 乙方有用工自主权，负责餐厅人员的聘用与管理，支付各种用工工资，为员工购买各种社会保险，承担各种用工风险。甲方因此受到的任何损失概由乙方赔偿。
3. 工作日开放时间：中餐 11:00—13:00，教职工餐厅中餐不得对学生开放。
4. 乙方须保证就餐环境良好，确保食材来源、菜品质量、卫生条件、服务能力、营养配料达到较高的要求。
5. 乙方负责经营场所内水、电、气及设备、家具、建筑物等使用管理和维护维修，并承担由此产生的维修保养费、年检费用。负责承担自行配备和补充的低值易耗品费用，但属于本条第（一）项甲方的义务除外。乙方不得将甲方拥有所有权的设备等挪用别处，也不得借给他人使用。
6. 乙方必须在甲方约定的权限内守法守规经营，服从甲方统一管理，严格遵守《食品安全法》等相关法律和规章制度。
7. 乙方必须负责经营范围内的安全，承担一切经营责任。乙方应按甲方要求建立管理台账，接受后勤管理处监督，接受上级有关部门的检查和指导，接受广大教职员工监督，为就餐者提供优质服务，保证餐厅健康运作和良性运行。
8. 乙方须取得政府颁发的餐饮服务许可证、从业人员的个人健康证并使其持续有效。甲方支付的与教工餐厅有关的税费和行政罚款全部由乙方承担。
9. 乙方接受甲方对餐厅运营的满意度测评，满意率须达到 80%以上。

三、其他约定

乙方（在莫愁校区）提供工作餐的标准：餐标 20 元，个人支付 5 元，学校补 15 元。菜品为大荤菜 4 选 2（不低于 2 两），小荤 4 选 1，蔬菜 5 选 2，点心或粗粮 3 选 1，饮品 3 选 1，水果或酸奶 2 选 1，免费汤和粳米饭。



1. 乙方在经营期间若出现重大安全责任事故，则甲方有权终止本协议，并有权没收乙方履约保证金并追究其法律责任。

2. 乙方在经营期间不得随意中途停止营业和不正常营业及以任何理由和方式私自将经营权转给他人，否则甲方有权立即解除本协议，没收保证金，同时追究乙方由此给甲方造成的经济损失。

3. 乙方在经营期内与外界发生的一切债权、债务等纠纷均与甲方无关。甲方因此受到的损失，包括诉讼费用概由乙方承担。

4. 协议到期后，乙方应保证甲方提供的设施设备（附清单）无缺损、无人为损坏、使用状况良好，否则甲方有权从乙方履约保证金中扣除相关维修、补缺费用；乙方添置的各有关设备由乙方一周内自行撤场处理，费用自理，否则甲方有权将其拆除并将其移至校园内任何场所。

5. 乙方按照甲方的要求，执行如下规定：

① 补贴中餐的教职工身份由甲方人事处确定。教职工用餐必须校园卡支付。

② 甲方财务处和网络中心做端口对接。按照工作日每人一餐的要求，修改管理系统，接受就餐刷卡时间为上午 11:00—13:00，其他时间系统接受的菜价标准和学生食堂相同。

③ 甲方后勤处严格考核食堂的饭菜质量，防止变相涨价。教职工刷卡只用于堂食餐费，不允许代刷，包括不允许送餐补刷，聚餐群刷。一旦违规查实，甲方将按违反合同处理。

④ 财务系统每日结清扎帐，不返回任何费用到个人账户。

⑤ 禁止教职工将本人的校园卡转给学生或其他人消费，换取现金，食堂工作人员有权现场拒绝使用。

⑥ 禁止食堂给教职工刷空卡，套取补贴，一旦发现，学校将立即终止合同。

⑦ 禁止食堂售卖副食品或日用品，禁止为教职工代购商品以便套取学校补



贴。

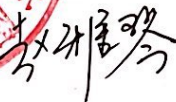
四、本协议与合同有同等效力，协议中如有与合同相冲突的条款，以本协议为准。本协议一式陆份，甲方执肆份，乙方执壹份，代理公司壹份。从双方签字并盖章之日起生效。

甲方：南京晓庄学院

代表（签章）： 

时间：2021.7.9

乙方：南京天正物业服务有限公司

代表（签章）： 

时间：2021.7.9

