

采购合同

合同编号：YCTU2024-ZB-12074

项目名称：盐城师范学院通榆校区南园浴室升级改造B00项目

甲方（买方）：盐城师范学院

乙方（卖方）：南京方通科技有限公司

甲、乙双方根据盐城师范学院通榆校区南园浴室升级改造B00项目公开招标的结果，签署本合同。

第一条项目概述

- 项目名称：盐城师范学院通榆校区南园浴室升级改造B00项目。
- 项目地点：盐城师范学院通榆校区。
- 项目概况：通榆校区南园浴室进行升级改造，满足约6000名师生使用需求。
- 本项目以B00形式组织实施。乙方需对浴室整体进行升级改造，甲方只提供现有场地、水源、电源，乙方负责投资、设计、安装、维护、运营、管理等工作，并承担人工费、水电费、维修费、设备更新等费用，派技术人员维护管理热水设备。乙方完成投资建设后，获得本项目的经营权，合同经营期3.5年。项目所有改造建设费用与风险、运营投资和合同期内系统运行经营维护管理的费用与风险等，均由乙方承担。经营期间自负盈亏，按合同约定的价格向学生收取热水费方式回收投资。经营期满后，乙方投资建设、改造、投入的可移动可拆卸的设备、设施（如机组、水箱、电缆、更衣柜、空调、花洒、水控设备等）等，须在保证基础完整的情况下，才可以自行拆除运走。

本项目旨在响应国家节能减排号召，热水供应系统选用空气源热泵+废热回收热泵系统（空气源热泵机组必须为超低温机组，工作环境温度在-15℃时仍可以正常运行）。在现有场地条件下，按照甲方提供的平面图安装浴室热源系统（热源设备、废水池、热水箱、循环泵、控制系统等）。

第二条合同期限

- 本项目开始施工日期以甲方通知为准，工期1个月，乙方必须在2025年2月11日前完工（含清洁卫生、施工设施及人员退场），并投入使用。若延期投入使用，乙方每延期1天，按10000元/天的标准向甲方支付违约金，甲方有权从乙方履约保证金中扣除。

- 本项目合同期限为：3.5年。自本合同双方正式签署生效之日起至2028年7月11日止。特别提醒：具体合同到期时间以甲方2028年校历暑假放假时间为准。乙方不得因区域问题、学生人数减少、学生进出校门管理或其它经营情况发生变化等，向

甲方提出任何补偿要求。在甲方通知合同期限届满之日起5 日内，乙方应当将物品全部搬离，若逾期不搬离或清空，则乙方承担场地占用费10000 元/天，甲方有权从乙方履约保证金中扣除。

3. 合同履行期间，如因政府行为需要甲方校园置换，或甲方校园整体规划调整，致本合同项目无法继续履行达到约定的3.5 年期限，则双方提前终止本合同，甲方不作任何补偿。乙方须自行撤除设备并在通知下达之日起5 日内搬离甲方。若逾期不搬离或清空，则乙方承担场地占用费10000 元/天，甲方有权从乙方履约保证金中扣除。乙方离场后，甲方30 日内向乙方退还结余的履约保证金。

4. 合同期限届满或合同解除后，如乙方拒不退房撤场，甲方有权不再履行向乙方提供水电服务等义务，乙方必须承担由此给甲方造成的一切损失。

第三条履约保证金

1. 在签订合同前、最迟不得迟于中标通知书发出后3 日内，乙方须一次性向甲方交纳履约保证金人民币（小写）¥150000.00 元，（大写）壹拾伍万元整。

2. 合同期满，清算完毕后30 日内，甲方向乙方退还履约保证金余额（不计利息）。

3. 因乙方违约行为导致甲方单方面解除合同的，甲方不予退还乙方的履约保证金。

第四条转包或分包

1. 本合同范围的浴室升级改造项目，应由乙方直接提供，不得由他人替代，即不得转包。

2. 除非得到甲方的书面同意，乙方不得部分分包给他人提供。

3. 如有转包和未经甲方同意的分包行为，甲方有权终止合同，乙方承担本合同约定的违约责任。

第五条费用结算

1. 合同期内的所有经营投资、系统运营及维护等费用均由乙方承担。乙方按洗浴热水26元/吨的标准收费，乙方自愿按营业收入的6% 承担项目综合服务费。乙方向甲方支付项目运行经营所产生的水电费用(水电费单价按民用水电费标准收取)。水费3.15元/吨，电费0.54元/度，遇到水、电费政策性调价，按实际同步调整。

2. 合同期内，甲乙双方按月结算，从乙方当月营业收入中扣除综合服务费、考核扣款及水电费等相关费用后，在次月20 日左右与乙方结算，如遇国家法定节假日或寒暑假可予顺延。

第六条税费

1. 本合同执行中的一切税费均由乙方负担。

第七条甲方的权利与义务

1. 提供必须的安装调试环境并负责对本项目的建设进度、建设质量、实施内容和

合同执行情况进行监督检查和管理，协助乙方办理为保证项目顺利建设和正常运营所需的其他必要的签证。

2. 对乙方的建设、运营全过程监督管理。

3. 根据《盐城师范学院洗浴服务考核实施细则》（附件）对乙方进行日常监管和考核，在日常监管中，如发现乙方有违约行为，有权直接从乙方当月营业款中扣除违约金。此外，有权在合同期内根据实际情况需要修订考核实施细则。

4. 合同期内，甲方为乙方项目设施和设备安装、维护、检测、修理提供必要便利，配合乙方合理地接触使用与本项目有关的甲方设施和设备。

5. 按约定应及时与乙方结算，支付乙方经营所得。

6. 对校内类似项目市场保护问题不作任何承诺，不承担任何责任。

第八条乙方的权利与义务

1. 项目建设

（1）施工方案须报甲方审查合格后方可实施，工程建设应与产品原始样本、产品手册、产品说明书等技术资料、标书技术文件和实测数据一致，符合国家有关技术标准。装修和安装工程必须符合国家相关技术规范，专业技术人员须持证上岗。必须科学组织施工，做好现场安全防护、安全警示标识，服从甲方监督管理，保证施工安全顺利。自行承担施工过程中的所有安全责任、自行负责全部成品保全工作。负责施工结束后垃圾清除外运，并在合法场所倾倒，不得造成二次污染。

（2）对浴室内部及门厅进行统一装修改造，浴室内部地面采用防滑地砖或大理石铺设，墙面采用环保护墙板安装或墙砖铺设，吊顶采用铝合金集成吊顶安装；门厅地面可以保留原地面不变，也可以重新铺设地砖，墙面采用护墙板满铺到顶，吊顶采用铝合金集成吊顶安装，无论采用何种方式，均要体现装修风格一致，布局美观大方。更衣区内设空调，淋浴区冬季洗浴要有保暖措施、夏季洗浴要有通风措施等。所有建材均应符合环保要求；灯具、开关、插座、塑料管、电线、空调、监控等应选用知名品牌优质产品。根据项目需求的要求提供浴室内部及门厅装饰效果图（见附件），浴室内部及门厅装修方案需经甲方审核通过后方可实施。装修需要做到布局合理、美观大方且投入设备要达到功能要求和乙方投标文件的要求。原浴室清场费用，装修过程中由于用电增容、水路改造及其他项目产生的费用均由乙方承担。

（3）浴室朝门口外及门口大厅内应安装无死角的高清监控（监控须接入到学校统一的监管平台）。

（4）无人洗浴时管道内热水自动循环，实现即开即热功能。保证学生洗浴可根据季节变换调节水温，但水温必须保证在40-50℃；所有喷淋头同时洗浴时出水量保证不低于6 升/分钟。

(5) 浴室内喷淋头数量以确保师生需求为先，男生浴室不少于55个，女生浴室不少于110个。对空气源热泵、废水余热回收热泵等主机设备的安装须提供详细的安装方案，同时提供所用设备的品牌、规格型号、数量、安装位置等内容清单，经甲方审核通过后方可进校并安装，甲方对安装方案有提出修改和最终决定权。乙方在整个安装过程中必须严格接受甲方监管。

(6) 浴室更衣区内须提供与喷淋头数量一致可以无偿使用的更衣柜、更衣凳和梳妆台等，乙方负责日常的营运管理和维护，并承担相应维护费用，确保所有设备无损坏且能正常使用。

(7) 浴室功能区均需配备一定组数的自助吹风机，数量可根据现场空间状况自行合理设置，以满足学生洗浴后吹干头发需求。吹风机收费标准：1 元/4 分钟。

(8) 在男女生浴室各设置无障碍淋浴间2间、厕所2 间。

(9) 计费系统采用计量刷卡方式，甲方学生使用的一卡通卡，甲方现一卡通服务商为北京新中新诚通信息技术股份有限公司。禁止采用事先充值的预付费模式对学生的洗浴进行收费。水控设备及收费管理系统的建设所产生的所有费用由乙方自行承担。

2. 项目投入的设备

(1) 本项目所有投入设备必须为全新设备。

(2) 根据招标文件所明确的设计方案进行实施，并根据施工方案和安装方案进行装修和安装设备。

(3) 在本项目合同期内的浴室设备维护、维修及更新均由乙方负责，费用由乙方承担。

3. 项目运营

(1) 派出的常驻甲方的项目经理：戴天松，联系电话：13276607892，身份证号码：32012219851115201X，须每天在现场办公在合同存续期内不得自行更换。

(2) 合同期内，在学校设立驻校维保服务人员及浴室管理人员（不低于4人），并确保所配人员遵守甲方相关规章制度，服从甲方管理和监督。

(3) 自行聘用员工，与甲方不构成任何用工关系。必须严格按照《劳动法》《劳动合同法》等相关法规办理用工手续。在甲方服务的所有员工必须持有健康证、公安部门出具的无犯罪记录证明，各类证件报甲方审核后留存复印件备案。

(4) 需公布24 小时热线电话，洗浴设施设备的故障响应时间不得超过30 分钟，在接到故障报告后2 小时内到达现场，到场后3 小时内解决故障问题，重大故障应当在24 小时内修复并恢复正常，修复无效的在1 周内更换机器。

(5) 必须每天1 次对浴室进行全方位消毒，须做好巡回清洁，建立消毒和清洁

台帐。

(6) 应当定期对相关设施设备检查（检查记录要留存并装订成册），保证设备完好率大于98%，避免造成无法使用或其他安全事故。

(7) 合同期内，如确需对设施设备进行大规模改造，应经甲方书面批准方可施工，费用由乙方承担。

(8) 本项目通过计量刷卡方式收取营业款。营业款必须打入甲方指定收款账户（户名：盐城师范学院；账号：10427601040003642；开户行：中国农业银行盐城亭湖支行）。

(9) 合同期间所有关于洗浴服务方面的师生投诉，乙方须第一时间妥善解决。

4. 服务管理

(1) 须在浴室醒目位置张贴收费标准、操作流程、服务电话、保洁消毒记录等。

(2) 负责浴室的经营服务和管理，必须提供切实可行的服务承诺和管理制度。

(3) 男、女浴室每天都要开放，每天开放时间不少于11 个小时（寒暑假及节假日按甲方要求提供洗浴服务）。

(4) 流量计及整个水控系统必须满足计量准确、消费透明、仪表仪器耐用等要求。师生洗浴须能实现预约功能，每一次洗浴完毕须立即（1 分钟内）向师生推送本次洗浴所消耗的热热水升数及价格。同时须保证师生洗浴所消耗的热热水升数与实际喷淋头流出的热热水升数要一致（测量误差值按国家规定执行）。杜绝洗浴、吹风机计费却无法使用的现象。

(5) 每年2 月、8 月组织专业人员进行热热水水箱清理消毒，确保水质卫生无污染，并提供相应的水质检测报告。按照卫生法律法规、卫生标准、卫生规范的规定对场所的空气质量、微小气候、采光、照明、噪声、公共用品用具（如有）和集中空调通风系统（如有）等进行卫生检测，每年不少于1 次，并提供相应的检测报告。由于卫生和安全不达标造成的卫生安全事故，所有责任由乙方承担。

(6) 必须遵守甲方用水用电相关规定，不得窃水窃电。

(7) 必须采取各种防范措施，保证淋浴区的安全。特别是必须有确保防止异性闯入的安全措施。一旦有异性闯入发生，乙方须积极配合甲方处理事件并承担所有后果。

(8) 对自己的经营行为、安全及其风险自行负责。如发生包括并不限于治安、消防、食品安全、人身伤害、员工交通和工伤等事故，乙方承担全部责任。因此导致甲方受到行政处罚或损失的，均由乙方赔偿。

(9) 实行环境卫生门前“三包”，必须做到周边指定区域无垃圾杂物、无污水、无污垢、无严重积尘，卫生设施完好整洁。

(10) 做好消防安全和治安安全工作，如遇突发或重大事件，应在第一时间报告甲方有关部门，并服从甲方安排积极处置。如因乙方原因造成后果，由乙方承担全部损失和法律责任。

(11) 不得擅自扩大经营范围，增加跟洗浴无关的经营项目（在确保安全前提下，为学生提供的免费增值服务项目除外）。淋浴房内不得张贴任何形式的广告。

(12) 在整个经营活动期间，必须保证所有资产的完好性，不得改变原设备及建筑物的使用性质或任意处置资产。

(13) 必须始终保持师生满意度在85%以上。

第九条违约责任

1. 甲方有以下情形之一的，乙方有权解除合同，甲方应赔偿乙方的经济损失，损失赔偿的范围包括但不限于乙方因此遭受的直接经济损失、间接经济损失以及为解决争议所支出的所有合理费用：

(1) 因房屋权属瑕疵导致乙方无法开展正常工作与经营的；

(2) 因不可归责于乙方的原因致使房屋主体部分或全部毁损，严重影响使用，甲方未尽房屋修缮义务的；

(3) 未按合同要求提供的水、电等基础设施，使乙方无法开展项目经营的。

2. 乙方（包括其聘用员工）有下列行为之一的，甲方有权解除合同，乙方应赔偿甲方的经济损失，损失赔偿的范围包括但不限于甲方因此遭受的直接经济损失、间接经济损失以及为解决争议所支出的所有合理费用：

(1) 逾期超过约定日期10 个工作日不能提供服务的；

(2) 有转包或分包行为的；

(3) 未经甲方书面同意，改变浴室用途（包括超出经营项目范围）和结构的；

(4) 日常考核累计3 次或连续2 次低于85 分的；

(5) 年终考评不合格的；

(6) 发生有损甲方校园稳定和甲方形象的事件，造成负面影响的；

(7) 因违法用工造成劳务纠纷并给甲方造成影响的；

(8) 因服务不规范，遭师生投诉或媒体曝光，影响恶劣的；

(9) 发生安全事故并给甲方造成影响的；

(10) 没有使用甲方许可的收款方式收取营业款，累计达到2 次的；

(11) 有窃水窃电行为，累计达到2 次的；

(12) 擅自提高服务项目价格，累计达到2 次的；

(13) 故意调整流量计及水控系统造成计量不准确，累计达到2 次的。

3. 合同履行期内，甲、乙任何一方如因其它原因需提前解除合同，须提前60 天书面向对方申请，得到对方同意后可以解除合同。

第十条不可抗力

1. 在合同有效期内，任何一方因不可抗力导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

2. 发生不可抗力的一方，应立即通知对方，并提供有关权威机构出具的相应证据。

3. 不可抗力延续120天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

第十一条争议解决

双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向合同签订地法院起诉，合同签订地在此约定为盐城经济技术开发区。

第十二条合同生效及其它

1. 合同经双方法定代表人或授权代理人签名并加盖单位公章后生效。

2. 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》相关规定执行。

3. 本合同正本一式四份，具有同等效力，甲方、乙方各执两份。

4. 合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和招标文件的前提下协商解决，协商结果以书面形式盖章记录在案，作为本合同的附件与本合同具有同等效力。

第十三条合同附件

附件：《盐城师范学院洗浴服务考核实施细则》

甲方：盐城师范学院（盖章）

地址：盐城市希望大道西路2号

法定代表人或授权代表（签名）：孔德禄

联系电话：

乙方：南京方通科技有限公司（盖章）

地址：南京市江北新区浦珠南路3号

法定代表人或授权代表（签名）：王浩

联系电话：1032553

签订日期：2025年1月18日

附件：

盐城师范学院洗浴服务考核实施细则

为进一步提升浴室服务质量，规范浴室服务行为，维护师生利益，根据相关法律法规和学校规章制度，结合学校实际，制定本考核细则。

一、考核原则

考核坚持以合同管理为基础，通过量化考核指标，完善对服务企业的日常管理，规范浴室服务行为，更好地服务全校师生。考核坚持日常监管和年终考核相结合、量化指标考核和服务效果考核相结合、管理部门考核和服务对象意见相结合的原则。

二、考核方式

考核采取日常考核与年终总体考核相结合的方式。

1. 日常考核

- (1) 内容：日常考核主要包括平时监管和定期检查，定期检查每季度不少于1 次。
- (2) 依据：根据《洗浴服务量化考核表》组织日常考核。
- (3) 职责：后勤保障集团负责服务企业的平时监管工作，并定期组织外包服务项目考核小组对服务企业的履约情况进行检查考核。
- (4) 权重：平时监管考核权重60%；定期检查考核权重40%。
- (5) 计分：按季度计算日常考核得分。
- (6) 结果考核结果定为两个等级：①85 分及以上为“合格”；②85 分以下为“不合格”。

2. 年终考评

- (1) 内容：年终考评包括日常考核平均数得分和师生满意度得分。
- (2) 权重：日常考核平均数得分计入年终考评综合评分权重为70%，师生满意度得分计入年终考评综合评分权重的30%。
- (3) 结果考核结果定为三个等级：①90 分及以上为“优秀”；②85 分及以上为“合格”；③85 分以下为“不合格”。

三、考核结果应用

1. 日常考核

日常考核以85 分计，低于85 分的，每低于1 分扣500 元，扣款从营业收入中扣除，累计3 次或连续2 次考核低于85 分学校有权立即终止合同。考核表中考核点加“▲”条款出现问题，一次扣款5000 元。

2. 年终考评

服务企业年终考评不合格，学校有权立即终止洗浴服务合同，并在3 个月内重新组织招标确定新的服务企业。

洗浴服务量化考核表

一级指标	二级指标	考核要点	分值	备注
运营管理 (45 分)	持证上岗	工作人员持有效健康证	2	有 1 例违反扣 1 分
	仪容仪表	形象得体，微笑服务，服务态度热情，耐心解答问题	4	与师生有冲突引发舆情有 1 例扣 4 分，其他有 1 例扣 2 分

	制定制度	制定浴室服务管理制度，并严格执行	2	没有制度扣 2 分，未按规定执行扣 1 分
	台账齐全	消毒保洁、水箱清理、设施检查等台账记录齐全，登记规范	5	没有记录扣 2 分，记录不全扣 1 分
	服务质量	工作人员按时开放和关闭浴室，无迟到早退	2	有 1 例扣 1 分
		营业前检查，淋浴间墙面无污渍、积水，玻璃、镜面洁净明亮，储物柜、穿衣凳、保洁工具等摆放整齐	5	有 1 例扣 2 分
	服务响应	服务电话保持 24 小时畅通，接到报修或投诉，30 分钟内反馈，维修人员 2 小时内到场处理	5	有 1 例违反扣 5 分
	收费标准	▲收费标准透明，无违规收费现象	5	有 1 例违反扣 5 分
	经营范围	▲严格按合同约定的范围经营	5	有 1 例违反扣 5 分
	水电管理	▲严格遵守学校用水用电规定	5	有窃水窃电行为扣 5 分
	消防安全	每月对消防器材进行检查并填写记录；无私拉电线、电瓶车进楼充电等违规行为	5	有 1 例违反扣 5 分
设施设备管理（45 分）	热水恒温	热水温控范围 40° C-50° C	2	因水温引发投诉有 1 例扣 2 分
	热水恒压	喷淋头同时洗浴时出水量保证不低于 6 升/分钟	5	因出水量引发投诉有 1 例扣 5 分
	水质检测	每年 2 次热水水箱清理消毒且水质检查报告合格	5	有 1 例违反扣 5 分
	故障处理	一般故障到场后 3 小时内修复，重大故障 24 小时内修复	8	重大故障未修复扣 8 分，一般故障扣 3 分
	定期巡检	设备进行每天巡检，巡检记录完整；设备完好率大于 98%	5	没有巡查记录、不能使用的设备大于 2%扣 2 分，记录不全扣 1 分
	运行安全	▲禁止因设备原因导致师生伤害事故	20	有 1 例违反扣 20 分
应急响应（10 分）	重大活动、突发事件响应	▲积极配合学校的工作安排	5	有 1 例违反扣 5 分
		▲遵纪守法，妥善处理各项突发事件	5	有 1 例违反扣 5 分
合 计			100	