

第二章 宿迁泽达职业技术学院物业服务项目

第一节 中标通知书

成交通知书

江苏天时物业管理有限公司：

经校委会评审、研究确定，贵公司已成为宿迁泽达职业技术学院校园物业管理服务的成交人，成交金额为：叁拾玖万肆仟捌佰元整（¥394800 元）。

请贵公司于成交通知书发出之日起 15 日内，派代表与宿迁泽达职业技术学院签订物业服务合同。

宿迁泽达职业技术学院

2023 年 8 月 10 日

第二节 项目合同

校园物业管理服务合同

采购单位（全称）：宿迁泽达职业技术学院（简称甲方）

中标单位（全称）：江苏天时物业管理有限公司（简称乙方）

依照《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双就该项目相关事项协商一致，达成如下合同款：

第一条 物业基本情况

座落位置：宿迁市宿豫区湖滨新区学成路66号

第二条 合同服务期限

本合同期限为 1 年，自 2023 年 8 月 20 日起至 2024 年 8 月 19 日止。

第三条 合同价款

年度物业服务金额（大写）：叁拾玖万肆仟捌佰元整，小写：394800 元

第四条 委托管理事项

服务范围：校园卫生保洁、垃圾清运、宿舍管理服务三大部分。

（一）校园卫生保洁服务

1. 三栋教学楼公共厕所、楼梯、通道保洁；
2. 图书馆公共厕所、楼梯、通道保洁；
3. 实训工厂的公共卫生间、楼梯、通道保洁；
4. 学校东大门、南大门周边环境保洁；
5. 崇德楼公共区域保洁、校领导办公室和会议室保洁。
6. 为迎接新生，每年秋季开学前，乙方要对学院进行一次义务大扫除，

所有路面广场（含高占祥书法广场），办公场所通道、楼梯、卫生间、玻璃门窗，宿舍楼每个房间，通道、楼梯，卫生间、室内家具、设施，东、南大门周围卫生。

（二）垃圾清运管理服务

1. 校园内垃圾箱内的垃圾清理运送到校内垃圾站；
2. 校内垃圾站的垃圾清运到校外政府指定的垃圾中转站。

（三）宿舍管理服务

宿舍楼服务区域：14 号楼、15 号楼、16 号楼、17 号楼（教师公寓）、18 号楼、19 号楼、20 号楼、21 号楼、22 号楼、弘德楼 B 座。

宿舍楼服务内容：

1. 宿舍门卫管理；
2. 宿舍公共卫生间保洁；
3. 宿舍安全检查；



第五条 甲方权利义务

- 1、审定乙方制定的物业管理方案；
- 2、审定乙方提出的年度物业管理服务计划、物业管理服务管理制度；
- 3、甲方根据学院实际情况负责向乙方提供物业管理用房、库房等物业管理用房(产权属甲方)，由乙方无偿使用；
- 4、按委托合同规定定期准时向乙方支付物业管理服务费用；
- 5、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；协助乙方做好物业管理工作的宣传教育、文化生活；
- 6、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

第六条 乙方权利义务

- 1、根据有关法律、法规、本合同规定及本物业实际情况，制定物业服务管理制度及管理方案等工作目标；
- 2、乙方需加强服务管理，提高服务水平；
- 3、加强对日常运行的安全监管，
- 4、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常物业管理工作，并委派有岗位资质的专业项目经理驻点承担本物业的专项管理业务。
- 5、乙方不得将本物业的管理及责任转让给第三方；
- 6、向甲方书面告知物业使用的有关规定，当甲方和物业使用人装修物业时，书面告知有关限制条件，并负责监督；
- 7、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料；
- 8、法规、政策规定由乙方承担的其他责任。
- 9、除寒暑假外，每日要有物业机构负责人值守岗位，负责日常管理工作及处理应急或突发事件。临时有事需告知校方获准，脱岗三天以上乙方须另派临时管理人员负责日常事务。

第七条 乙方须按下列约定，实现管理目标。

人员素质要求：

1. 管理人员：具有大专及以上学历，年龄 55 周岁及以下，具有类似岗位管理经验，熟悉物业管理相关法规，并能规范组织管理服务工作的知识面广，专业技能熟练，有较强的组织领导和协调能力。
2. 保洁人员：年龄 60 周岁及以下，初中以上文化程度，有吃苦耐劳

精神，责任心强。

3. 宿舍楼管理人员：年龄 60 周岁及以下，初中以上文化程度，有吃苦耐劳精神，责任心强。

注：1. 所有人员均须有健康证，无重大疾病和传染病。

2. 上述人员要求能够遵守学校的相关纪律要求，品德高尚，作风正派，关心热爱学生，身心健康，吃苦耐劳。

3. 甲方有权向乙方建议更换或调整，不能积极配合工作或不能胜任岗位的管理人员或保洁、宿管人员。

第八条 检查考核办法

（一）校园保洁考核

1. 中标方不能做到垃圾日产日清（上午 10 点前，下午 4 点半前完成）或垃圾站、垃圾箱、垃圾桶周围脏乱差的，罚款 200 元。每天垃圾桶没有清理的发现一例罚款 50 元。保洁人员，正常上班期间，迟到早退的有一例罚款 50 元。

2. 中标单位因管理不力，造成校园环境混乱等而被上级部门曝光、批评的或被报纸、电视、广播等媒体披露，每次罚款 2000 元，造成恶劣影响的解除合同。

3. 中标人应按排专人进行保洁质量巡查和整改，学校集中检查时，所查区域未达到检查标准所要求，有一处罚款 100 元。

4. 保洁公司每月支付给员工不得低宿迁市最低工资标准，低于标准的，学院将从物业费用扣除。

5. 保洁工作中，保洁人员出现过失，给与一次解释机会，经及时指导



标准：卫生区域内，室内低位玻璃或手能够到的位置每天刮抹一次，不锈钢扶手每天清洁。

(6) 过失：私拿公物，捡到物品未及时上交，上班期间穿短裤、背心、拖鞋，抽烟饮酒，满嘴粗话，常与师生口语争执。

标准：遵守学校纪律，服从安排。举止端庄，文明用语。统一着装。

(二) 宿舍管理员考核

1. 责任区出现监控、消防设施破坏或无法使用，未及时上报每次罚款 50 元。

2. 宿舍内有学生上课期间无故逗留不管不问的责任人每人次罚款 20 元。

3. 检查公共卫生责任区一次不合格罚款 100 元，连续三次以上不合格管理人员予以调换。领导检查每次责任区管理人员脱岗罚款 50 元，宿舍门卫脱岗一次罚款 50 元。

4. 电瓶车、摩托车等车辆进入宿舍停放罚责任人 50 元。

5. 晚就寝期间宿舍后门发现一人次翻越大门，罚区域值班责任人 50 元。

第九条 工作纪律

1. 中标人必须重视安全生产，确保全年不出安全责任事故。中标单位人员由于操作不规范等因素造成的安全责任事故，由中标方承担一切责任及损失。

2. 中标人所需劳动工具由中标人自行提供，垃圾桶所用的垃圾袋由中标人自行准备。学院提供统一的垃圾桶。

后如再次出现类似同样情况时，处罚 100 元，管理人员给与三次解释机会，经校方指出督办三次同样的事情还未达标，处罚物业公司 2000 元，累计金额在月度支付中扣除。

(1) 过失：垃圾清运过程中没有遮盖防护措施，垃圾上飞下漏。

标准：垃圾车装运不宜过满，要遮盖严实，车辆走后，地面剩余或散落垃圾要及时清理或归拢，保持观感整洁。

(2) 过失：垃圾站、垃圾箱、垃圾桶脏乱差

标准：垃圾站，转运车辆装完车及时清理或归拢地面垃圾。车辆、用具、物品。定点、定位摆放整齐，有专人负责垃圾站整体卫生管理，每天保持干净整洁。垃圾箱，外表每天保持干净，垃圾运完后，地面及垃圾箱下沿处残渣要用水及时冲洗干净。垃圾桶要定位摆放，外部表面及内部上沿每日清洁干净。

(3) 过失：卫生间有杂物，异味大，拖把洗不净就用。

标准：卫生间水池、大小便池、台面保持清洁明亮，不得有污垢老坑，先扫后拖，不得有杂物，地面水渍及时处理，拖把要洗净再用，边拐死角卫生要清理彻底，一定要有除臭措施，去除异味。

(4) 过失：通道、楼梯清理不彻底，有卫生死角，油拖久用不洗不换，地面出现叠层、油印，楼梯缝柱间、边角处清理不到位。

标准：通道、房门前卫生要做到边、拐、角，不留死角，定期清洗或更换油拖，楼梯扶手缝柱间要清理彻底，一定要先扫后拖，发现口香糖、老垢要先铲再清。

(5) 过失：玻璃、不锈钢扶手上污渍。

3. 中标人必须给员工购买意外伤害保险；（员工到岗时，需提供有合同约定各类保险凭证）。中标人在履约期间更换员工，新进员工需符合入规定要求，且得到学院确认。

4. 中标人须为保洁人员佩配备工装，统一着装、配证件上班，配备必要的安全防护用品。服装要求：夏装 2 套，秋装 2 套。证件由学院和中标人共同制作。

5. 中标人须做好配套的纸质文件档案，如：物业法规、管理制度、工作细则、员工信息档案、健康证、和员工签订的合同文本、保险凭证等，以备相关上级部门检查。

第十条 款项支付

1、合同实施后，每月支付一次服务费，成交人按月根据实际发生的所有物业管理（考核后的）费用开据合法票据，采购人在接受成交人票据后的 20 个工作日内将上一月实际发生的所有后勤物业管理（考核后的）费用支付给成交人。

2、采购人按照成交人实际投入人员数量及各单项人均费用结算。

3、合同期间，如增减服务范围，按实际增减的人员和单项人均单价调整服务价款。

第十一条 违约条款

除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的 0.1 % 计算，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他处或者采取其他不正当手段来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

第十二条 甲乙双方任何一方无法律依据提前终止合同的违约方应赔偿对方合同约定价的 10%作为违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

第十三条 合同的变更和终止

1、本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料等。

2、本物业管理合同终止后，乙方应提供过渡期物业管理服务，过渡期物业服务标准不变，由乙方收取；过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第十四条 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，甲方双方应首先友好协商解决，如果协商不能解决争议，则向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。合同中未尽事项，双方本着以响应磋商文件为依据。

2、在司法审理期间，本合同应继续履行。

第十五条 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，补充协议与本合同具有同等效力。

第十六条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第十七条 本合同一式贰份，以中文书写，甲方、乙方各执壹份。

甲方：（盖章）

地址：

法定（授权）代表人：

联系人：

联系电话：

乙方：（盖章）

地址：

法定（授权）代表人：

联系人：

联系电话：

2023 年 8 月 18 日

2023 年 8 月 18 日

第三节 验收合格证明

项目验收合格证明

由江苏天时物业管理有限公司承接我单位的宿迁泽达职业技术学院校园保洁、宿舍管理、垃圾清运服务项目(2023 年 8 月 20 日-2024 年 8 月 19 日)，在服务过程中，能够认真履行合同，积极配合甲方的工作，服务质量管理严格，现场管理工作良好，经我单位综合考评后该项目验收合格。

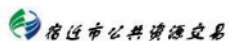


第四节 合同服务费发票

		电子发票(普通发票)		发票号码: 24322000000213722840 开票日期: 2024年06月20日				
购买方信息 名称: 宿迁泽达职业技术学院 统一社会信用代码/纳税人识别号: 52320000561825504D		销售方信息 名称: 江苏天时物业管理有限公司宿城分公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91321302MACQWY7H38						
项目名称 *企业管理服务*物业管理服务		规格型号	单位	数量	单价	金额 65148.51	税率/征收率 1%	税额 651.49
合 计						¥65148.51		¥651.49
价税合计(大写)		⊗陆万伍仟捌佰圆整				(小写) ¥65800.00		
备注 销方开户银行: 中国工商银行股份有限公司宿迁宿城支行; 银行账号: 1116070009100218219; 收款人: 吕万红; 复核人: 于紫焰;								
开票人: 高静								

第三章 宿迁中学卫生保洁及宿舍管理物业服务项目

第一节 中标通知书



公开 公平 公正 诚信

政府采购中标通知书

江苏天时物业管理有限公司：

经评标委员会评审和采购单位确认，贵公司已成为 JSZC-321300-JZCG-G2023-0002 号宿迁中学卫生保洁及宿舍管理等物业服务采购项目的中标人，中标金额为：捌拾肆万叁仟叁佰伍拾肆圆捌角捌分（小写：¥846354.88）。

请贵公司于中标通知书发出之日起 5 日内，派代表与江苏省宿迁中学签订政府采购合同。

采购单位联系人：贾洪志

联系电话：0527-845

宿迁市公共资源交易中心

2023 年 12 月 04 日

第二节 项目合同

政府采购合同

(服务类)

第一部分 合同书

项目名称：宿迁中学卫生保洁及宿舍管理等物业服务采购项目

项目编号：JSZC-321300-JZCG-G2023-0002

甲方：江苏省宿迁中学

乙方：江苏天时物业管理有限公司

签订日期：2023 年 12 月 8 日



2023 年 12 月 04 日，江苏省宿迁中学 以 公开招标 方式 对 宿迁中学卫生保洁及宿舍管理等物业服务采购项目 进行了采购。经 评审专家 评定，江苏天时物业管理有限公司 为该项目中标供应商。现于中标通知书发出之日起十五日内，按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经江苏省宿迁中学（以下简称：甲方）和江苏天时物业管理有限公司（以下简称：乙方）协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

下列文件为本合同不可分割部分，其中的条款与要求为本合同执行的依据：

- ① 中标通知书；
- ② 乙方的投标文件；
- ③ 乙方在招标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等；
- ④ 甲方的采购文件及其附件；
- ⑤ 合同附件。

以上与本合同具有同等法律效力。

1.1 价款

本合同总价为：¥846354.88 元（大写：捌拾肆万陆仟叁佰伍拾肆元捌角捌分人民币）。

1.2 付款方式及相关要求

1.2.1 付款方式：服务费用由采购人按季度支付一次。中标人按月根据实际发生的所有（考核后的）费用开据合法票据，采购人在收到成交人发票后将前季度实际发生的所有（考核后的）费用支付给中标人。

1.2.2 每次付款前依据考核标准，扣除应扣款项后支付应付费用，根据考核结果据实支付。考核分数在 70（含）-90（不含）分的，支付当期应支付金额的 90%；考核分数在 60（含）-70（不含）分的，支付当期应支付金额的 80%；考核分数在 60 以下分的，支付当期应支付的金额的 60%。连续出现 3 次考评打分 60 分以下，将报经财政监管部门进行解除合同

1.2.3 甲方按照中标人实际投入人员数量及各单项人均费用并经考核完成后据实结算。合同期间，如增减服务范围，按实际增减的人员和单项人均单价调整服务价款。中标人未按要求向采购人提供发票的，采购人有权不予付款，直至发票按要求提供正确为止。采购人有权从应付款项中直接扣除应由中标人承担的违约金及其他相关款项。

1.2.4 发票及相关资料：乙方应按甲方要求提供完整、合法有效的增值税发票（包含当期人员工资总额、社保总额、服装费、耗材费、设备折旧费等明细），并附乙方当期为甲方提供服务人员考勤记录、工资支付记录（须提供银行机构出具的员工工资支付明细证明）、已缴纳社保相关证明材料（社保缴纳证明须列明符合缴纳社会保险成员的社保缴纳情况，以社保主管部门出具的为准）、雇主责任险或意外险原件，采购人将按照经确认的服务名单核对工资支付、社保缴纳等资料，符合付款条件的，采购人将按规定支付合同款。甲方在付款完成后将款项支付相关材料（发票、员工工资支付证明、社保缴纳证明及付款回执等）存档案。

1.2.5 乙方须按以不低于投标报价确定标准给员工发放工资、给符合缴纳社会保险成员全额缴纳社保、给全员全额购买意外险（或雇主责任险），相关标准在采购合同中予以明确，如中标人违反合同约定，采购人将按违约处理不予支付当期合同款，并有权扣除违约金 5 万元或解除合同，并按擅自变更合同违法行为报监管部门处罚。另如有违反《劳动法》等相关规定的，报相关主管部门处理。

1.2.6 履约过程中，如乙方服务人员经甲方同意进场更换导致服务人数不足的，采购人将按照相应的日工资进行扣除后支付当期的合同款。未经甲方同意擅自减少服务人员数量的，将按违约处理不予支付当期合同款，并有权扣除违约金 5 万元或解除合同。

1.2.7 履约过程中，所需工具、设备、物耗等均由乙方提供，乙方必须提供能满足服务要求所配置的工具、设备、物耗，如乙方提供工具、设备、物耗等质量不符合采购人要求的，应无条件更换。

12.8 履约过程中，乙方应根据工作需要，安排好双休日及节假日的值班人员，编制各岗位排班表报采购人备案后执行，并按规定发放加班费。

1.3 发票开具方式：与合同主体一致的增值税专用发票。

1.4 履行期限

1.4.1 履行期限：1年；

1.5 服务要求

按招标文件采购需求服务标准进行服务。

1.6 违约责任

1.6.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的 1 % 计算，最高限额为本合同总价的 3 %；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.6.2 除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的 1 % 计算，最高限额为本合同总价的 3 %；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

1.6.3 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段来影响对方当事人签订合同过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.6.4 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.5 除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.6 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

1.7 供应商合法权益补偿机制

供应商合法权益补偿救济机制。在履约过程因政策变化、规划调整而无法履

行合同约定，造成企业合法权益受损的，采购人依据实际情况对供应商进行补偿救济。

1.8 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列方式解决：

1.8.1 将争议提交 宿迁市 仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

1.8.2 向 宿迁市（被告住所地、合同履行地、合同签订地、原告住所地、标的物所在地等与争议有实际联系的地点中选出的人民法院名称）人民法院起诉。

1.9 合同生效

本合同自双方当事人盖章或者签字时生效。

甲方：

法定代表人：

授权代表（签字）：

电话：

第二部分 合同一般条款

2.1 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指采购人和中标供应商签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指根据合同约定，中标供应商在完全履行合同义务后，采购人应支付给中标供应商的价格。

2.1.3 “服务”系指中标供应商根据合同约定应向采购人履行的除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括采购人自身需要的服务和向社会公众提供的公共服务。

2.1.4 “甲方”系指与中标供应商签署合同的采购人；采购人委托采购代理机构代表其与乙方签订合同的，采购人的授权委托书作为合同附件。

第三节 验收合格证明

项目验收报告

项目名称	宿迁中学卫生保洁及宿舍管理等物业服务采购项目		合同履约期限	2023. 12. 8-2024. 12. 7
成交单位	江苏天时物业管理有限公司		成交金额	846354. 88 元
验收内容	序号	项目内容	数量	质量评价
	1	卫生保洁	合同约定范围	合格
	2	宿舍管理	合同约定范围	合格
评价意见	良好			
业主单位盖章	日期： 年 月 日			

第四节 合同服务费发票



电子发票（增值税专用发票）

发票号码：24322000000351429516
开票日期：2024年09月18日

购买方信息	名称：江苏省宿迁中学 统一社会信用代码/纳税人识别号：12321300469761819L	销售方信息	名称：江苏天时物业管理有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号：913213007768999060					
项目名称		规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
*企业管理服务*物业管理服务						199612.00	6%	11976.72
合 计						¥199612.00		¥11976.72
价税合计（大写）		⊗ 贰拾壹万壹仟伍佰捌拾捌圆柒角贰分			（小写）¥211588.72			
备注	购方开户银行：中国银行宿迁城中支行； 银行账号：548258209305； 销方开户银行：中国工商银行宿迁市八一路支行； 银行账号：1116020109300036050； 24.6.8-24.9.7； 复核人：于紫焰；							

开票人：高静



下载次数：1

第四章 江苏省宿豫中等专业学校物业采购服务项目

第一节 中标通知书



政府采购成交通知书

E3213010313202308011-1 号

江苏天时物业管理有限公司：

经磋商小组评审和采购人确认，贵公司已成为E3213010313202308011-1 江苏省宿豫中等专业学校物业采购服务项目（竞争性磋商）的成交人，成交金额为：贰佰叁拾陆万元整（¥2360000.00）。

请贵公司于成交通知书发出之日起15日内，派代表与江苏省宿豫中等专业学校 签订政府采购合同，并将合同送江苏思迈工程咨询管理有限公司归档。

采购单位联系人：丁铁

联系电话：181

江苏省宿豫中等专业学校

江苏思迈工程咨询管理有限公司

2023年09月15日

注：本通知书一式6份，成交人、采购人及代理机构各2份。

第二节 项目合同

物业管理服务合同

合同编号：

甲方：江苏省宿豫中等专业学校

乙方：江苏天时物业管理有限公司

依照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就 E3213010313202308011 的江苏省宿豫中等专业学校物业采购服务项目相关事项协商一致，达成如下合同条款。

一、服务内容：乙方负责甲方校园区域的保洁、绿化管理、绿化养护等工作（具体内容见采购文件和乙方的投标文件）。

二、服务时间：自 2023 年 9 月 23 日至 2025 年 9 月 22 日。到期后如需继续服务，双方另行协商合同事宜。甲方有权根据学校正常教育教学秩序需要与乙方协商，最多可提前 30 天与乙方解除本合同，并按实际服务时间结算相关费用。如需提前解除本合同，甲方应提前 30 天书面通知乙方。

三、双方的权利义务

（一）甲方的权利和义务：

1. 甲方有权审核乙方的物业服务费用，并严格按照双方签订的合同约定审核乙方提交的结算单据并支付相关物业服务费用。
2. 甲方有权要求乙方提供并审查物业管理服务之详细工作计划及管理方案、专项业务操作规程、本项目管理架构、工作及培训计划、工作现场的质量记录及工作人员相关资料。有权对乙方的工作进行监督管理、品质检查和质量评估，并提出相关整改意见。如发现乙方在实际工作中发现影响安全及服务质量而合同未涉及的事项，甲方有权要求乙方提出解决办法，并要求其执行。
3. 甲方有权在发生紧急事故或突发事件时调用在场的乙方所有员工进行突击抢险和处理紧急任务。
4. 甲方应为乙方清洁施工提供方便，须为乙方提供清洁中正常的供水、供电及照明等。保洁的用水、用电费用由甲方承担。若因供水、供电及不可抗拒的原

因造成乙方保洁难以达到质量标准，其责任不由乙方负责。乙方须从节约角度合理地使用水、电，并接受甲方的现场监管。

5. 甲方应为乙方提供机械设备、材料堆放的场地及车辆运输、停放的便利。

6. 甲方每月对乙方递交的各项工作报告（内容包括但不限于当月工作报告、下月工作计划、当月保洁物料出入库汇总、当月保洁服务质量自查报告、当月员工考勤汇总、当月员工培训总结、当月工作记录等）进行审核并结合现场检查结果对乙方进行考核打分，考核分数作为结算每月物业管理服务费用的必要依据。

（二）乙方的权利和义务

1. 乙方应做好现场员工的管理工作，如发生问题，乙方应当积极妥善解决。

2. 乙方保洁人员需完成必要的培训后方可上岗，其培训内容包括但不限于以下内容：

- ① 员工礼仪礼貌培训。
- ② 岗位工作技能培训。
- ③ 保洁服务过程中常见化学药剂的使用及注意事项。
- ④ 员工工服更衣柜使用规定。
- ⑤ 工作职责和工作流程。
- ⑥ 各种涉及本岗位的工具设备的正确使用。
- ⑦ 服务区域中所应遵守的各项劳动纪律。

3. 乙方必须严格服从甲方现场监督和管理。

4. 如遇紧急事故或突发事件等情形，乙方在场的所有员工需服从甲方的调用。

5. 乙方应随时配合甲方每日对保洁工作进行检查，乙方将定期清洁作业计划情况告知甲方，每月将清洁及安保作业计划实施情况以书面形式报告。

6. 乙方应保持派驻本项目的人员，如有变动，应提前及时告知甲方，并将变动情况报甲方备档。

7. 乙方在保洁服务过程中，不得使用有损物体表面的化学药剂。所有的清洗剂必须经甲方督查人员验证后方可使用。在服务过程中不得损坏各种设备设施。如果乙方操作不当，造成设施设备的损坏、变形、变色或失去色泽，由此产生的经济损失由乙方赔偿。



8. 在服务过程中乙方必须应加强对职工的安全生产教育并配备一定的劳动保护必需品以供员工使用。乙方对所属员工的人身安全负责，应按约定为其在甲方服务区域中的工作人员购买员工意外伤害保险。乙方工作人员在甲方服务区域中造成的人身伤亡由乙方负责，与甲方无涉。

9. 乙方在服务中，应维护甲方信誉和保证甲方的设施设备的安全。因乙方工作质量或员工行为不良，造成甲方信誉和财物损失的，甲方有权根据损失金额要求乙方提供等值赔偿。出现工作人员或乙方相关人员盗窃该项目内财物的，甲方有权按失窃物品价值的五倍要求乙方提供赔偿，并且甲方有权保留无条件单方解除本合同的权利。（上述相关扣款将直接从乙方每月保洁服务费用中给予扣除，不足以弥补甲方损失的仍需赔偿）。

四、费用及结算方式：

（一）合同金额为：人民币大写：贰佰叁拾陆万零玖百零元，¥：2360900.00元

（二）付款方式：

1. 合同签订后，甲方在收到乙方发票 15 日内，支付合同金额的 10% 作为预付款。服务费用由甲方按季度支付。乙方按月根据实际发生的所有后勤物业管理（考核后的）费用开具合法票据，甲方在接受乙方票据后的 15 个工作日内将上一季度实际发生的所有后勤物业管理（考核后的）费用支付给乙方。

注：在签订合同时，供应商明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的金额，甲方可不适用预付款规定。

2. 甲方按照乙方实际投入人员数量及各单项人均费用并经考核完成后据实结算。合同期间，如增减服务范围，按实际增减的人员和单项人均单价调整服务价款。乙方未按要求向甲方提供发票的，甲方有权不予付款，直至发票按要求提供正确为止。甲方有权从应付款项中直接扣除应由乙方承担的违约金及其他相关款项。

每次付款前依据考核标准，扣除应扣款项后支付应付费用，考核分数在 90（含）分以上的，支付当期全部费用；考核分数在 70-90（不含）分的，支付当

期应支付的金额的 90%；考核分数在 60-70（不含）分的，支付当期应支付的金额的 80%；考核分数在 60 以下分的，支付当期应支付的金额的 60%。

3. 考核分值占比

序号	名称	分值占比	备注
1	宿管及保洁	50 分	
2	绿化管养	25 分	
3	满意度调查表	25 分	

注：① 月考核合格分为 70 分，在两年服务期内，甲方制定考核方案对供应商的服务质量以季度为单位进行考核，考核不过关的，甲方有权终止合作。

② 以上所有服务人员试用期为 3 个月，试用期满后甲方视试用期表现决定是否继续留用。

五、违约责任

1. 非因甲方原因，乙方不履行本合同规定的义务，致使合同延误，甲方有权要求其强制履行，并要求乙方等赔偿由此造成的一切损失。

2. 甲方未按约定期限付款的，除向乙方支付欠款外，须按中国人民银行有关规定向乙方支付滞纳金。

3. 乙方未按照投标文件约定配备上岗服务人员，自愿支付违约金 1 万元/人。

4. 乙方未按照投标文件约定配备设备，待配置完备后，自愿支付违约金 1000 元/件。

5. 乙方安排的项目负责人根据甲方时间安排在此项目现场办公，未经甲方同意擅自离岗，乙方自愿承担 1000 元/次的违约金。

6. 保洁及宿管等所有岗位人员超过本采购需求中的要求，首次发现提出批评，限期整改到位；第二次发现，提出警告立即整改到位，乙方确认并同意每人次 1000 元人民币违约金；第三次发现，甲方有权直接解除合同，并自愿承担每人次 2000 元人民币违约。



7. 乙方对校内安全检查和卫生检查需整改的事项，虽经甲方书面督促，在限定期内仍不能整改到位的，承担 100 元/次违约金。

8. 如因乙方管理不善，造成甲方工作被动，被主要领导批评，承担 200 元/次违约金；受到投诉的，承担 500 元/次违约金。

9. 甲乙双方任何一方无法律依据提前终止合同的应赔偿对方合同金额的 10%作为违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

注：以上违约金甲方有权从服务费用中直接予以扣除。

六、合同的变更和终止

1. 本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料等。

2. 本物业管理合同终止后，乙方应提供过渡期物业管理服务，过渡期物业服务标准不变，由乙方收取；过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

3. 根据学校正常教育教学秩序需要，甲方有权与乙方协商，最多提前 30 天终止本合同，并按实际服务时间结算相关费用。提前终止本合同时，甲方应提前 30 天书面通知乙方。

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，甲乙双方应首先友好协商解决，如果协商不能解决争议，则向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

2. 除甲方依法解除本协议外，在审理期间，本合同应继续履行。

3. 甲乙双方签订本合同时登记的地址、联系方式作为通知及法律文书（含诉讼文书、传票等）送达地址、联系方式，如有变更，甲乙双方须提前以书面形式通知对方。否则，如出现无法通知、文书被退回、拒收等情形视为对方已收，由此产生的法律后果均由该方承担。

八、附则

1. 下列文件为本合同不可分割部分：

- ① 中标通知书；
- ② 乙方的投标文件；
- ③ 乙方在招投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等；
- ④ 招标文件及其附件；
- ⑤ 合同附件。

以上与本合同具有同等法律效力

2. 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，补充协议与本合同具有同等效力。

3. 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

九、合同的生效

本合同一式四份，甲方、乙方各执一份，代理机构、财政监管部门各一份，双方签字盖章后生效。

甲方：_____（盖章）

乙方：_____（盖章）

地址：_____

地址：_____

法定（授权）代表人：_____

法定（授权）代表人：_____

联系人：_____

联系人：_____

联系电话：_____

联系电话：_____

2023 年 9 月 20 日

2023 年 9 月 29 日



合同附件

附件 1：卫生保洁、宿管等管理要求：

一、卫生管理制度

（一）环境卫生：

1. 健全卫生管理制度及各级卫生管理网络，划片包干责任到人，每月组织检查评比一次。
2. 室内窗明几净六面光，家俱陈设无灰尘无蛛网。
3. 果壳箱、痰盂等设施每天要清洗干净，保持卫生。
4. 公共厕所所有专人负责，厕所跟踪清洗，保持清洁无臭味无积垢。
5. 楼内、楼外无临时性蚊蝇孳生地，雨后及时清扫积水。
6. 保持楼内、楼外的全体整洁，主要工作点跟踪保洁。
7. 垃圾做到日产日清。

（二）服务态度和质

1. 文明清扫。
2. 员工穿工作服，配戴服务证上岗。
3. 工作时间内清洁工具随身携带，休息时工具定点摆放，摆放隐蔽。
4. 包干区内痰盂、果壳箱按指定数量、地点摆放。
5. 厅堂内每天上岗后开门窗，下岗前关好门窗。

（三）宿管工作要求

1. 24 小时驻岗服务，全天候负责宿舍楼管理；
2. 严格执行门禁制度，实行人员来访登记押证出入，贵重物品和学校财物出入宿舍务必验证登记；
3. 制止学生携带违规生活电器、灶具、各类易燃易爆物品及法律管制的刀具枪支和毒品进入宿舍内，定期检查安全及消防系统，负责防火、防盗等日常安全防范。
4. 做好楼道、走廊的卫生工作，检查学生寝室内务卫生，督促学生按时熄灯、



准时起床，维护良好生活秩序；

5. 对突发事件采取相应措施，及时上报记录。
6. 经常检查校内公共设施，发现损坏，及时处理，节约用水、用电。
7. 热爱学生，服从领导，尽职尽责，全心全意为同学服务。

二、保洁工作要求：

（一）总的目标：

1. 各项卫生管理制度、考核标准及记录齐全。
2. 职责、分工明确，责任到人，全天保持整洁。
3. 室内窗明几净，室外无纸屑杂物。
4. 卫生设施厕所数量和卫生状况，要求符合厕所三星以上标准。
5. 除四害措施落实，测试密度达标。

（二）厅堂陈设卫生要求

1. 室内建筑梁架无积尘、无蛛网，柱坊、墙壁无乱涂刻画。
2. 门窗玻璃透明锃亮，无污迹。
3. 厅室简介，说明、导向牌，围栏等无积灰、污渍。
4. 家具等陈设物品及装修无积尘、污迹；
5. 字画条幅、挂件摆设等无污斑、水渍；
6. 地面整洁，无纸屑杂物，无积水、积泥；
7. 禁止直接用水冲洗。

（三）道路场地（庭园）卫生要求

1. 道路、场地等平整，无坑洼、积水、积泥、无纸屑、杂物；
2. 示意图、广告牌，各种简介、标识、导向牌，画面、字迹清楚，无斑驳、污渍、乱涂刻画；

3. 建设及各种构筑物、公共设施等，外体整洁，无乱涂刻画；

（四）绿地、花坛卫生要求

1. 绿地、花坛内无纸屑、杂物，无 20 公分以上野生杂草；



2. 标识、导向牌外表整洁、无破损，无缺字；
3. 各种乔木，花灌木无枯枝败叶；
4. 公共设施及各种构筑物表面无大块斑驳、破损，无乱涂刻画；
5. 草坪、绿地内无生活垃圾。

（五）养护及管养要求

1. 养护效果。承包人必须按照宿迁市绿化管养标准二级标准进行施工管养施工养护定期进行，一年春夏秋冬定期养护，确保现有树木成活率在 100%，如有死亡乙方应按原树木大小及树形补齐。

2. 做好树木的浇水、施肥、修剪、病虫害防治工作，确保校园绿化处在正常生长状态。在由专业技术人员对对苗木进行修剪塑形基础上进行日常性的花木修剪，并最终定型，实现校园绿化到美化质的转变。

3. 定期与不定期的修剪结合，做好草坪修剪和杂草清除。绿化修剪：每年至少八次定期草坪修剪和杂草清除，（8 月 24 日-28 日、9 月 20 日-25 日、10 月 20 日-25 日、11 月 20 日-25 日、4 月 20 日-25 日、5 月 20 日-25 日、6 月 20 日-25 日、7 月 20 日-25 日）。冬季一次灌木、树木修剪（1 月 10 日-15 日），确保草坪生长旺盛，高度不超过 5cm。

4. 环境卫生。负责及时清理绿化带内的落叶枯枝保证绿化带整洁。

5. 每天两名绿化工人正常维护管养。

6. 肥料（尿素 600 千克、复合肥 600 千克、磷肥 400 千克）。

7. 校方有重要活动安排，承包人要提供必要的花卉摆放，全面做好绿化管养工作，确保出效果、树形象。紧急情况随叫随到。

（六）垃圾箱及清洁工内卫生要求

1. 垃圾、果壳箱外表及周边干净、整洁，无破损，分类回收；
2. 垃圾房及其设施符合规定要求，无积水，无蝇蛆；
3. 扫帚、拖把等工具摆放规定地点，不影响观瞻；
4. 垃圾箱（筒）做到日产日清，无积存。



（七）厕所卫生要求

1. 免费使用，专人负责，标识齐全、完整；
2. 设施、设备完好，无缺损，达到厕所三星以上标准；
3. 通风无异味，管道畅通，无堵塞、积水现象；
4. 无蛛网，无蝇蛆，便器洁净，无便迹、尿垢；
5. 墙体、隔栏整洁，无斑驳、乱涂乱画。

（八）建设及构筑物卫生要求

1. 各种建筑及构筑物墙体内外、壁面无斑驳、脱落，无乱贴乱画；
2. 门窗整洁无破损、残缺，无乱涂乱划；
3. 各种装饰及附件等无积灰，无蛛网；
4. 地面整洁，无纸屑杂物，无积泥。

（九）除四害要求

1. 有具体工作计划，措施落实，台帐齐全；
2. 购买药物凭证，布药时间、检测数据等记录完整无缺；
3. 现场查年笼夹摆放，布药位置合理、有效，蚊蝇孳生地有效控制；
4. 科学用药，不使用国家违禁药物；
5. 经检测，四害密度达到国家标准。

（十）考核制度



江苏省宿豫中等专业学校 年度保洁员管理督查记录表

督查时间： 年 月 日

序号	督查项目	目标要求	督查记录	得分
1	工作纪律 (10 分)	上班不脱岗 3'		
		工作不拖拉 3'		
		不聚众聊天 2'		
		不大声喧哗 2'		
2	仪容仪表 (10 分)	精神饱满 2'		
		仪表整洁 2'		
		服装统一 2'		
		不穿拖鞋 2'		
3	工作态度 (10 分)	不吸烟 2'		
		语言文明 2'		
		态度端正 2'		
		服从安排 3'		
4	工作质量 (70 分)	认真负责 3'		
		走廊、过道、卫生间地面无积水、无垃圾 10'		
		门、窗、墙壁、天花板、灯具无积尘无蛛网 10'		
		电梯间，扶手打扫、擦拭干净无污迹 10'		
		卫生间清洁卫生无异味 10'		
		清洁区内清理及时，无杂草、杂物 10'		
		保洁工具及时消毒清理摆放规范 10'		
5	计分权重	垃圾日产日清垃圾房及周边保持整洁 10'		
		月度考核百分制，月累计积分 85 分以上（含 85）为优秀，70 分为合格。		



督查人（签字）：

物业整改负责人（签字）：

注：根据目标要求，督查人员定期督查，一处不符合要求视其情节扣除相应分值，每月一汇总。作为季度付款依据。校领导随机抽查并录入当月督查记录（重复部分不重复扣分）。因管理不力而被市区检查组、市区创卫办、或被报纸、电视等媒体通报批评的，每次从服务费中扣除 1000 元。

江苏省宿豫中等专业学校 年度宿管员管理督查记录表

督查时间： 年 月 日

序号	督查项目	目标要求	督查记录	得分
1	工作纪律 (10 分)	上班不脱岗 3 分		
		工作不拖拉 3 分		
		不聚众聊天 2 分		
		不大声喧哗 2 分		
2	仪容仪表 (10 分)	精神饱满 2 分		
		仪表整洁 2 分		
		服装统一 2 分		
		不穿拖鞋 2 分		
3	工作态度 (10 分)	不吸烟 2 分		
		语言文明 2 分		
		态度端正 2 分		
		服从安排 3 分		
4	工作质量 (70 分)	认真负责 3 分		
		24 小时驻岗服务，全天候负责宿舍楼管理 10 分		
		严格执行门禁制度，实行人员来访登记押证出入，贵重物品和学校财物出入宿舍务必验证登记 10 分		
		制止学生携带违规生活电器、灶具、各类易燃易爆物品及法律管制的刀具枪文和毒品进入宿舍内，定期检查安全及消防系统，负责防火、防盗等日常安全防范 15 分		
		做好楼道、走廊的卫生工作，检查学生寝室内务卫生，督促学生按时熄灯、准时起床，维护良好生活秩序对突发事件采取相应措施，及时上报记录 15 分		
		经常检查楼内公共设施，发现损坏，及时处理，节约用水、用电 10 分		



		热爱学生，服从领导，尽职尽责， 全心全意为同学服务 10'		
5	计分权重	月度考核百分制，月累计积分 85 分以上（含 85）为优秀，70 分为合格		

督查人（签字）：

物业整改负责人（签字）：

注：根据目标要求，督查人员定期督查，一处不符合要求视其情节扣除相应分值，每月一汇总。作为季度付款依据。校领导随机抽查并入当月督查记录（重复部分不重复扣分）。因管理不力而被市区检查组、市区创卫办、或被报纸、电视等媒体通报批评的，每次从服务费中扣除 1000 元。



江苏省宿豫中等专业学校物业管理满意度调查问卷

亲爱的老师、同学：

您好！我们正在进行学校物业满意度调查。占用您 2 分钟时间，请您以客观、公正的态度，实事求是填写本调查问卷，因为这关乎大家共同利益。请您对下面的问题在 1-5 之间打分，5 非常满意 4 满意 3 合格 2 不满意 1 非常不满意。感谢您的合作！

1. 您对学校公共区域的整体卫生状况的满意度是

A、1 B、2 C、3 D、4 E、5

2. 您对学校绿化养护状况的满意度是

A、1 B、2 C、3 D、4 E、5

3. 您对学校车辆管理和校内交通管理状况的满意度是

A、1 B、2 C、3 D、4 E、5

4. 您对学校门卫安保措施的满意度是

A、1 B、2 C、3 D、4 E、5

5. 您对学校物业服务人员（宿管、安保、保洁、绿化人员等）的总体态度和服务态度的满意度

A、1 B、2 C、3 D、4 E、5

6. 您对学校物业寝室服务的满意度

A、1 B、2 C、3 D、4 E、5

7. 您认为学校物业管理最需改进的方面是

A、安保 B、卫生 C、绿化 D、车辆管理 E、服务态度

8. 您对学校物业管理总体满意度是

A、1 B、2 C、3 D、4 E、5

您对我们学校的物业管理工作还有什么意见、建议？请用简单的话概括。



第三节 验收合格证明

项目验收报告

项目名称	江苏省宿豫中等专业学校 物业采购服务项目		服务期限	2023. 9. 23-20 24. 9. 22
成交单位	江苏天时物业管理有限公司		成交金额	2360000. 00 元
验收内容	序号	项目内容	数量	质量评价
	1	保洁服务	合同约定范围	合格
	2	宿舍管理	合同约定范围	合格
	3	绿化管养	合同约定范围	合格
评价意见	合格 采购单位：（盖章）			

第四节 合同服务费发票



电子发票(普通发票)

发票号码: 24322000000270201342
开票日期: 2024年07月26日

购买方信息	名称: 江苏省宿豫中等专业学校 统一社会信用代码/纳税人识别号: 12321321469733973J	销售方信息	名称: 江苏天时物业管理有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 913213007768999060					
项目名称		规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
*企业管理服务*物业管理服务						278301.89	6%	16698.11
合计						¥278301.89		¥16698.11
价税合计(大写)		☒ 贰拾玖万伍仟圆整			(小写) ¥295000.00			
备注	销方开户银行: 中国工商银行宿迁市八一路支行; 银行账号: 1116020109300036050; 24.3.23-24.6.22; 复核人: 于紫焰;							

开票人: 高静

江苏天时物业管理有限公司

第五章 宿迁市黄河故道水文化中心物业服务项目

第一节 中标通知书

成交通知书

JSHY[2023]14 号

江苏天时物业管理有限公司：

经磋商小组评审和采购单位确认，贵公司已成为 JSHY[2023]14 号宿迁市黄河故道水文化中心物业服务采购项目（竞争性磋商）的成交人，成交金额为肆拾玖万肆仟元整（¥494000.00）。

请贵公司于成交通知书发出之日起 15 日内，派代表与江苏省水文水资源勘测局宿迁分局签订政府采购合同，并将合同送江苏省鸿源招标代理股份有限公司归档。

采购单位联系人：沙朦

联系电话：1585

江苏省水文
水资源勘测局宿迁分局
2023 年 3 月 24 日

江苏省鸿源
招标代理股份有限公司
2023 年 3 月 24 日

注：本通知书一式 3 份，成交人、采购人及代理机构各 1 份。

第二节 服务合同

宿迁市黄河故道水文化中心 物业服务采购项目

政府采购合同

甲方（采购人）：江苏省水文水资源勘测局宿迁分局

乙方（供应商）：江苏天时物业管理有限公司

甲方（采购人）：江苏省水文水资源勘测局宿迁分局（以下简称甲方）

乙方（供应商）：江苏天时物业管理有限公司（以下简称乙方）

依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就 JSHY[2023]14 号宿迁市黄河故道水文化中心物业服务采购项目相关事项协商一致，达成如下合同条款。

一、项目概况

座落位置：宿迁市黄河故道水文化中心

建筑面积：7767.73 平方米；

服务期限：1 年，自合同签订之日起计算。

（一）办公区、食堂、庭院、露台、道路、地下停车场、地面停车位等所有区域的日常保洁、安保服务，以及绿化养护、垃圾汇集转运、水电、消防设备日常巡逻、维护等工作；

（二）全天候安全保卫、消防设施及监控（24 小时）维持中心秩序，公共设施看管；

（三）电梯、中央空调、电力设备、水暖管道、亮化设施、电子显示、智能化及展示设备等系统的维护；

（四）车辆行驶及停泊管理；

（五）对中心进行全天候监控巡视，控制中心各类公有物品进出，协助处置发生在馆内的紧急突发事件，实行对外人员检查登记出入制度；

（六）配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作；

（七）建立和健全物业及物业管理档案、资料，制定一系列物业管理工作制度和计划并上报甲方。

二、合同金额、付款方式及服务要求

(一) 合同价款总计：人民币肆拾玖万肆仟元整（¥494000.00），包括完成本项工作所需的人员工资（不得低于宿迁市目前最低工资标准）及节假日加班费等补助和福利费、耗材费、垃圾清运、工作人员服装费、社保、意外险、利润、税金以及为完成物业管理工作所涉及的一切相关费用，如遇政策调整，乙方自行承担。

(二) 付款方式：物业服务费用每季度支付一次（共四期，每期人民币壹拾贰万叁仟伍佰元整，小写：123500.00元）。乙方每季度根据实际发生且经考核后的费用按照甲方要求开具发票，甲方在接到成交乙方发票后15日内将上一季度实际发生且经考核后的费用支付给乙方。

乙方未按甲方要求向提供发票的，甲方有权不予付款，直至发票按要求提供正确为止。甲方有权从应付款项中直接扣除应由乙方承担的违约金及其他相关款项。

(三) 其他物业管理服务质量要求按江苏省、宿迁市有关标准执行。

(四) 乙方账户相关信息

开户银行：工商银行宿迁八一路支行

开户账号（基本账户）：1116020109300036050

三、人员要求

(一) 人员数量要求

- 1、项目经理：1人。
- 2、保洁员：6名（5名女性，1名男性）。
- 3、安保员：4名（3名男性，1名女性）。
- 4、水电工：1人（具有高压电工证）。

(二) 人员素质要求

原则：要求政治清白、身体健康、品德端正、精干、高效、专业、敬业。

- 1、项目经理：年龄40周岁以下，具有大专及以上学历，熟悉物业管理相关



法律法规，并能规范组织管理服务，知识面广，会电脑操作，能基本掌握 Word、Excel 等办公软件，专业技能熟练，有较强的组织领导和协调能力，全面负责物业管理相关人员的管理、监督、指导、培训、考核等工作，做好部分办公室及会议期间的卫生工作、服从甲方的管理和考核。

备注：①成交后，项目经理不经采购单位同意不得擅自更换。

②甲方有权要求更换不称职的项目经理，更换人员不得低于成交的项目经理标准，否则不予进场实施管理。项目经理试用期为3个月，试用期满后甲方视项目经理试用期表现决定是否继续留用。

③乙方须严格按照响应文件配备项目经理，如进场时更换项目经理，须按照相关政策文件履行更换手续，并承担5万元违约金；项目经理岗位空缺期间，甲方记录扣除乙方服务费500元/日；除因项目经理不称职而甲方要求更换外，乙方因自身原因更换项目经理的不得超过1次，否则每多一次，甲方扣除乙方2万元/月服务费。

2、保洁员：年龄50周岁以下，初中及以上文化程度，有吃苦耐劳精神，责任心强。

3、保安员：男性年龄50周岁以下，女性40周岁以下，初中及以上文化程度，有吃苦耐劳精神，责任心强，其中女性要求长白班。

注：备注：①除项目经理外，其他成员可在成交后按要求聘用具有相关证书的人员，并依法签订劳动合同。所有人员进场前采购单位将对其是否有违法犯罪记录进行审查，审查不通过不予留用，不得兼职。

②所有人员均须有健康证，无重大疾病和传染病。由乙方按照相关要求招聘，并获采购单位认可后进场。以上人员均无犯罪记录，未受过刑事处罚，未有相关法律纠纷。

③乙方在成交结果公告发出之日起7日内将所有人员资料交甲方审核，以上聘用的人员经甲方审核同意后方可上岗。



④如因乙方项目组成员疏忽或失职造成贵重物品被盗、毁坏或发生重大安全事故，乙方承担一切赔偿责任。履约期间，如若发生项目组成员工伤或遇项目组成员人身伤亡事故，均由乙方负责，与采购方无关。

⑤乙方在合同签订后7日内将意外险购买情况报至甲方。

⑥履约期间，乙方按规定按时为项目组成员缴纳社保费用。

四、甲、乙双方的责任

（一）甲方的权力和义务

1、在本合同履行中甲方负责无偿提供本项目进行清洁工作所需的水、电及乙方清洁工人休息室，（甲方仅提供休息室，休息室内的设施设备由乙方自行负责），甲方不提供任何清洁器械和材料，乙方需提供按投标文件所需履行的一切清洁器械、材料等物品并归类放置在指定地点。乙方应自觉节约用水、用电，并接受甲方相关节能制度、节能要求的管理；

2、有义务协助乙方做好物业管理的宣传和协调工作，并对乙方的管理和服务提出建议，乙方应遵守、执行。甲方有权对乙方每月的工作计划进行监督和审核；

3、有义务按照规定向乙方支付物业服务经费；

4、甲方对乙方的管理和服务有监管权和考核权，有权对乙方的管理和服务进行奖励和处罚，对于不合格人员，有要求乙方调换权利；

5、甲方有权要求乙方每月上报当月保洁物资采购计划和损耗表，有权检查乙方物资品消耗及设备投入情况。

（二）乙方的权力和义务

1、有权根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度，对公司员工进行管理；

2、按照合同内容保质保量完成甲方交给的服务任务；每周向甲方代表汇报工作开展情况，对甲方提出的合理整改意见有义务不折不扣完成；

3、对场内的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能，如确因工作需要，必须报经甲方同意后方可实施；

4、必须按投标文件计划派遣管理人员及用工人员，定人、定岗、按时上下班；

5、不得将本物业的管理责任转让给第三方；

6、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部档案资料及有关设施设备、用房。

五、服务标准要求

见《宿迁市黄河故道水文化中心物业服务考核办法及实施细则》

六、考核标准

见《宿迁市黄河故道水文化中心物业服务考核办法及实施细则》

七、其他

1、乙方不得利用服务区域内的甲方房产、物业水电等资源从事经营活动，不能改变其使用性质。

2、如果发生因乙方工作失职造成消防事故、失窃事件或其他财产损失和人身伤害，均由中标单位承担相关经济 and 法律责任。

3、乙方所用的全体工作人员的岗位职责、操作规范、人身安全、医疗、工资、各项保险、工程机械、劳动工具、劳保用品、内部管理、各类纠纷等各项事宜及所涉及经费均由中标单位自行负责，甲方概不负责。

4、乙方人员的住宿、就餐、保险、治安等问题由乙方自行解决，与甲方无任何关系。

5、乙方人员必须统一着装，挂牌上岗，服从甲方日常临时工作安排；建立完整的工作台账、工作信息收集、反馈等内容。

6、如因工作失误而造成甲方经济损失或工作被动，由乙方负责赔偿经济损失。不可抗力的因素除外。



7、本物业采购由乙方进行总承包，不得转包、分包，一旦发现转包或分包，甲方将终止合同。

8、其他属于物业管理服务范畴内的工作。

9、本合同附件是合同不可分割部分，与本合同具有同等法律效力。

八、附则

（一）合同未尽事宜，甲乙双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

（二）本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

（三）本合同一式伍份，以中文书写，甲方、乙方各执贰份，代理机构壹份。

（四）本合同在履行过程中发生的争议，由甲乙双方友好协商解决。协商不成的，可依法向甲方所在地有级别管辖权的人民法院提起诉讼。

九、合同的生效

本合同经甲方、乙方签字盖章后生效。

附件：《宿迁市黄河故道水文化中心物业服务考核办法及实施细则》

甲方：江苏省水文水资源勘测局宿迁分局

地址：宿迁市宿城区人民大道4号

法定（授权）代表人：

联系电话：0527-84

2023年4月1日

乙方：江苏天时物业管理有限公司

宿迁市软件服务外包产业园
地址：水杉大道1号知浩楼527室

法定（授权）代表人：

联系电话：130

2023年4月1日

第三节 合同甲方出具的验收合格证明材料

项目验收（履约）报告

采购单位：江苏省水文水资源勘测局宿迁分局 验收日期：2024 年 5 月 10 日

项目名称	宿迁市黄河故道水文化中心物业服务采购项目		
成交供应 商	江苏天时物业管理有限公司		
合同履约 时间	2023 年 4 月 1 日-2024 年 3 月 31 日	成交金额	494600 元
验收内容	序号	验收内容	质量评价
	1	保洁	合格
	2	安保	合格
	3	水电维修	合格
验收意见	合格		

单位盖章：

第四节 任意一张合同服务费发票电子件



电子发票(普通发票)
国家税务总局监制

发票号码: 2332200000089095779
开票日期: 2023年12月05日

购买方信息	名称: 江苏省水文水资源勘测局宿迁分局 统一社会信用代码/纳税人识别号: 123200004660145785	销售方信息	名称: 江苏天时物业管理有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 913213007768999060						
*企业管理服务*物业管理服务		项目名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
							116509.43	6%	6990.57
合计							¥116509.43		¥6990.57
价税合计(大写)		壹拾贰万叁仟伍佰圆整					(小写) ¥123500.00		
备注	销方开户银行: 中国工商银行宿迁市八一路支行; 银行账号: 1116020109300036050; 2023.7-2023.9								

开票人: 高静

江苏天时物业管理有限公司