物业管理服务合同

甲方：宿迁市宿豫区数据局（以下简称甲方）

乙方：江苏春雨物业管理有限公司（以下简称乙方）

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，双方就项目编号：JSZC-321311-JZCG-C2025-0015 号 宿迁市宿豫区数据局保洁服务采购项目 相关事项协商一致，达成如下合同条款。

一、合同内容：

提供服务及管理时间自 2026 年 1 月 4 日至 2027 年 1 月 3 日。在合同有效期内一方不得擅自变更或中止此项合同，如未经双方同意，擅自变更或中止此项的一方要负违约责任。此项合同需终止或续签，应在合同期内提前两个月通知对方。

1.下列文件为本合同不可分割部分：

成交通知书；乙方的响应文件；乙方在投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等；采购文件及其附件；合同附件。以上与本合同具有同等法律效力

2.人员配置：保洁 5 名（含保洁组长 1 名）。

3.履行方式：乙方按甲方采购要求及合同约定提供服务，服务过程中的各种风险由乙方承担；实施方式由乙方视情况自定并符合甲方要求，除物业服务费用及本合同约定由甲方承担的费用外，其他所有费用乙方自负。

二、甲、乙双方的责任

（一）甲方的权力和义务：

1.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，并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。

2.甲方有权审核乙方的物业服务费用。甲方必须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，不得拖欠。

3.甲方应为乙方清洁施工提供方便。甲方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。但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。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。

4.甲方应为乙方提供材料堆放的场地。

5.甲方有权依据本合同的约定，对乙方的服务提供建议并进行日常监管，督促乙方落实或完善其制定的各项规章制度。乙方在保洁工作中未达到相关服务标准的，甲方有权要求乙方限期整改。如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，甲方有权要求乙方在甲方要求期限内提出书面解决办法并执行。

6.甲方逾期支付资金，承担相关违约责任。

（二）乙方的权力和义务：

1.在本合同期内，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，由此成的一切后果均由乙方承担。

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仅限于下列内容：

员工礼仪礼貌培训；岗位工作技能培训；保洁服务过程中常见化学药剂的使用及注意事项；工作职责和工作流程；员工工服使用规定；各种涉及本岗位的工具设备的正确使用；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需要紧急处理，甲方有权调用在场的乙方所有员工进行突击抢险和处理紧急任务。

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书面告知甲方。

6.乙方应保持派驻本项目的人员，如有变动，应提前及时书面告知甲方，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.乙方提供的保洁人员系乙方员工，与乙方成立劳动、劳务关系，乙方保洁人员在工作期间发生工伤事故的，全部费用由乙方承担。乙方用工应签订符合国家政策规定的劳动、劳务合同，并办理各种用工及保险手续，乙方保洁人员在甲方服务区域中造

成的自身及他人人身伤亡或财产损失均由乙方投保的保险公司和乙方负责，与甲方无涉。如因用工不当，给甲方造成损失由乙方承担。因乙方与其提供的保洁人员产生的劳动纠纷、用工纠纷，均由乙方负责解决，与甲方无关，由此导致甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

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。出现乙方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，并且甲方有权解除本合同的权利。（上述相关扣款将直接从乙方物业服务费用中给予扣除，不足弥补甲方损失的仍需赔偿）。

三、合同价款

1.本合同总价为：￥ 131605.25 元（大写：人民币壹拾叁万壹仟陆佰零伍元贰角伍分）。

2.付款方式

乙方明确表示本项目无需预付款。服务费用由甲方按季度支付。乙方按每季度根据实际发生的所有（考核后的）费用开具合法票据，甲方在接到乙方票据10个工作日内将上季度实际发生的所有（考核后的）费用支付给乙方。

3.款项支付相关要求

3.1 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，甲方有权不予以付款，直至发票按要求提供正确为止。且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。

3.2 每年开展 4 次考核评价，到期按采购方出具的考核结果据实支付，其中服务费用的 80%作为基本服务费用，20%作为考核费用。

考核成绩在 90 分以上（含 90 分）全额支付当期全部服务费用；

考核成绩在 80-90 分（含 80 分）之间的，当期服务费用为：基本服务费用+[（实际得分）/100]*考核费用；

考核成绩在 80 分以下为不合格，当期服务费用为基本服务费用。

3.3 乙方向采购人提交符合要求的发票（包含当期人员工资总额、社保总额、服装费、耗材费等明细）时，应提供人员工资支付明细（须提供银行机构出具的员工工资支付明细证明）及社保缴纳相关证明资料（1. 社保缴纳证明须列明每个服务人员的社保缴纳情况，以社保主管部门出具的为准；2. 社保证明缴款单位为乙方），甲方将按照经确认的服务名单核对工资支付、社保缴纳情况，符合付款条件的，甲方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）存档备案，随时接受监管部门检查。

3.4 乙方须按照不低于投标报价确定的标准给员工发放工资、

给符合缴纳社保成员缴纳全额社保、给全员全额购买意外险（或雇主责任险），如乙方违反该约定，甲方将按违约处理不予支付当期合同款，并有权收取违约金5万元并追究违约责任，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。

3.5项目履约过程中，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，甲方将按照相应的日工资进行扣除后支付当期的合同款。未经甲方书面同意擅自减少服务人员数量的，甲方将按违约处理不予支付当期合同款，并有权收取违约金5万元并追究违约责任。

3.6确因甲方工作需要，乙方应无条件配合甲方完成一些突击工作。如：安排服务人员（内部）临时加班。

3.7在本合同履行过程中，若因国家或地方政府政策的变化致使有些岗位需要取消的，双方一致同意合同亦作相应变更，人员由乙方妥善安置，相应费用甲方不再支付。

3.8乙方按专业化要求配置管理服务人员，配备调整管理服务人员必须经甲方面试或审核同意；物业管理服务与收费质价相符；本项目物业管理区域内所有物业管理服务达到《宿迁市市区物业管理办法》及甲方要求。

3.9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、物耗等质量不符合甲方要求的，应无条件更换。

3.10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甲方备案后执行，并按规

定发放加班费。

4.发票开具方式：与合同主体一致的增值税专用发票。

5.服务要求：按磋商文件采购需求服务标准进行服务。

四、检查考核办法

甲方有权对物业服务违反项直接扣分，甲方每月开展一次考核，考核具体内容如下：

宿豫区数据局保洁月度考核表

考核人：　　考核时间：　　年　　月

序号	考核项目	考核内容	分值	扣分	备注
1	工作纪律	进场无迟到早退、缺勤、请假情况。	3		
		上班时间穿工装、佩戴工牌，仪表整洁。	3		
		是否服从甲方保洁事项安排，做好保洁服务工作。	5		
		上班时间不干私活、不擅自离岗，有事离岗提前报备。	5		
2	洗漱间卫生	卫生间清洁，地面无污渍，无污水、污垢、痰迹、烟头、无异味，地面不打滑。	3		
		卫生间无异味，大小便池内清理及时，池内无污渍，定期用药水清洗便池，保持其干净明亮，无积存便垢。	3		
		洗手间内水池四周及水龙头清洁无水迹，水池台面无积灰、无污渍，镜面无水迹。	3		
		洗刷池无明显沉淀、无虫子，无杂物，池边底无明显结垢现象，四壁瓷砖无污迹、无积灰。	3		
		卫生间镜子，无水迹，做到即擦即净，整洁明亮。	3		
		卫生间隔墙顶无积灰、无杂物，外无污渍。	3		
3	办公区	地板砖地面垃圾每天清扫，洁净干燥；用拖把或抹布清除污垢、加适当尘推油或光亮剂；用尘推反复推尘，保持地面明亮、有光气、无污迹、水迹、脚印。	3		

		走廊、立柱、过道地面等公共卫生区域地面无灰尘、痰迹、烟头、纸屑等杂物。	3		
		楼梯栏杆要每日擦拭，楼梯地面每日拖洗，无明显污垢，楼梯道墙角无蜘蛛网。	3		
		会议室日常清理，用拖把、抹布清除污垢，每次开会前后均需进行清理。	5		
		卫生无死角，墙角无积灰、无杂物、无污渍、无蜘蛛网。	3		
4	大厅	柜台台面整洁无积尘、无杂物，公示牌无积尘。	3		
		地面整洁无异物，无异味，做到随时干净清新。	3		
		大厅内座椅、沙发无积尘、整洁、干净，排列有序。	3		
		大厅内自助区域，干净整洁，做好有物即清即净。	3		
		大厅卫生及时清扫，地面无明显灰尘无油污无烟头。	3		
5	照明电器	照明设施、安全指示标牌，每天抹尘一次，做到无积尘、无污迹、透明度好。	3		
		开关、消防器材、配电箱、电表箱、净水器等无灰尘、污渍，灯具无明显灰尘，透明度好。	3		
6	窗户、玻璃	门、窗槽等，每天用柔软毛巾先湿后干擦拭、去除污垢、污迹、手印等；适当使用光亮剂、保持明亮、无灰尘、印迹。	3		
		门窗玻璃整洁、明亮、无明显污渍，无灰尘，污垢，蜘蛛网等。	3		
7	垃圾清理	巡视垃圾桶，一天最少 2 次清理，做到无异味，特殊情况及时清倒。	3		
		垃圾桶外表及时擦洗，保持桶外表面清洁光亮、无污渍；每周冲洗一次，垃圾桶无异味。	3		
8	大厅前后门厅及楼栋周围环境	每日对所负责区域进行清洁，不留卫生死角和盲区。	4		
		大厅门前干净清洁，无杂物、白色垃圾、烟头等。	3		
		楼栋区域内的垃圾箱（桶）要及时清理，垃圾不外溢，并保证垃圾桶（箱）外表干净。	3		
		大厅门前停车位区域要保持干净、无白色垃圾、烟头等抛洒物。	3		

		楼栋周围循环清理抛洒物、白色垃圾等，除雪及时无残雪、露出边石、雪堆放整洁。	3		
9	合计		100		
最终得分					
考核评分说明	1.此考核表，按月考核。由甲方安排人员巡查数据为准。 2.满分为100分。每发现一项违反以上事项的按对应分值扣分。 3.如保洁人员在岗时造成重大财务损失或未按规定履职、玩忽职守情节严重的予以辞退并扣除考核分20分。				

五、违约责任

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，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 3‰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。

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，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1‰；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。

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；

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；

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；

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。

7.除不可抗力外，乙方未按合同规定的质量要求提供服务，不能完成合同时，甲方有权终止合同，重新组织招标，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不给予补偿和赔偿，造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，可从余款中扣除并可提出索赔要求。

8.未经甲方许可，乙方将承包的物业管理服务转包他人，采购人有权终止合同。

9.乙方长期（连续两个月内）有人员不到位，影响物业管理质量的，经甲方要求及时改正，乙方仍拒不改正的，甲方将报经财政监管部门终止合同。

10.因乙方管理不善，导致甲方出现生命财产安全重大事故的（如有人员伤亡医药费在5万元以上的或有财产损失5万元以上的），甲方将报经财政监管部门终止合同，乙方对甲方造成的经济损失负有赔偿责任。

六、供应商合法权益补偿机制

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，甲方依据实际情况对乙方进行补偿救济。

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。

2.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。

4.任何一方由于不可抗力原因致使本合同无法继续履行或完全履行的，应在不可抗力事件发生后3日内向对方通报，并尽最大努力予以补救，减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构

的不可抗力书面证明后，允许延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免予承担违约责任。

八、附则

1.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。

2.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。

3.本合同一式四份，以中文书写，甲方、乙方各执贰份。

4.本合同一切未尽事宜，按《中华人民共和国民法典》有关规定执行，无相关规定的，由甲乙双方协商解决。

九、合同的生效

本合同经甲方、乙方签字盖章后生效。

甲方：（盖章）

地址：

法定（授权）代表人：

联系人：

联系电话：

2026年1月4日

乙方：（盖章）

地址：

法定（授权）代表人：

联系人：

联系电话：

2026年1月4日