

政府采购合同

项目名称：泗阳中学附属初级中学保洁服务外包

采 购 人：泗阳中学附属初级中学

供 应 商：上海开僖物业发展有限公司

签订日期：2025 年 12 月 1 日

保洁管理服务合同

合同编号：JSZC-321323-JZCG-T2025-0022

甲方：泗阳中学附属初级中学（以下简称甲方）

乙方：上海开僖物业发展有限公司（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 JSZC-321323-JZCG-T2025-0022 号 泗阳中学附属初级中学保洁服务外包 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 2025 年 12 月 1 日至 2026 年 11 月 30 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：

- ① 中标通知书；
- ② 乙方的投标文件；
- ③ 乙方在投标过程中所作的其他承诺、声明、书面澄清等；
- ④ 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

2. 乙方聘用的人员。

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，费用自负。

二、服务范围

物业管理（建筑物）

建筑名称		教学楼、宿舍楼、餐厅、报告厅、综合楼等
总面积	建筑面积（m ² ）	约 39450 平方米
	需保洁面积（m ² ）	男女卫生间 50 间约 2500 平方米；饮水间 18 间约 200 平方米
	雨污管道（m）	雨水下水道约 450m；污水下水道约 300m
	化粪池（m ³ ）	两个化粪池约 70m ³

三、物业管理服务内容及标准

物业管理服务包括保洁人员服务内容及要求，内部考核培训制度及其他、应对突发事件预案。

1、保洁服务

序号	服务内容	服务标准
1	基本要求	（1）每天按时到岗上午 8 点前所有卫生间、饮水间一次打扫结束，然后全天循环保洁。
		（2）垃圾做到日产日清；重点区域特别是卫生间每次课间都要打扫一遍。
		（3）寒暑假及其他节假日期间，应保证常规保洁。
		（4）学校特殊情况，如遇迎接上级检查、调研、创建、考核、观摩等重大活动，按照学校要求，集中调配和增加人力，无条件完成学校提出的特殊卫生保洁要求。
		（5）规范放置保洁工具，应放置到指定地点。
2	公共卫生间保洁	（1）保持公共卫生间清洁卫生无异味，每天上午 8 点前、中午 1 点半前全面清洁。课间按使用情况分区适时保洁。每天用水管冲洗两次。每月 1 次用毛巾擦灯具。
		（2）每周 1 次对共用卫生间进行消毒，发现墙壁有污渍及时清洁。室内无异味、臭味；地面无烟头、纸屑、污渍、积水。

		(3) 天花板、墙面无灰尘、蜘蛛网，目视墙壁干净，便器洁净无尘、无积物、无黄渍。
		(4) 洁具及龙头表面无污渍、水迹、擦痕，光亮可鉴；洗手台面及缝隙洁净无灰尘、无污垢、灰尘。
		(5) 疏通卫生间堵塞，保证大、小便池畅通冲洗。破损及时上报总务处，未及时发现上报的一经发现罚款 50 元/次。
3	垃圾桶保洁	每天至少清空垃圾桶一次，如垃圾已满应及时多次清空；保持箱体清洁；垃圾桶周围地面无散落垃圾、无污水、无污迹；垃圾桶无污迹、油迹、无异味。
4	饮水间保洁	(1) 每天上午 8 点前、中午 1 点半前全面清洁。课间按使用情况分区适时保洁。每天拖扫两次。每月 1 次用毛巾擦灯具；。
		(2) 每周 1 次对饮水间进行消毒，发现墙壁有污渍及时清洁。室内无异味；地面无烟头、纸屑、污渍、积水。
		(3) 天花板、墙面无灰尘、蜘蛛网，目视墙壁干净，饮水机洁净无尘、无积物。
		(4) 破损及时上报总务处，未及时发现上报的一经发现罚款 50 元/次。
5	下水道疏通与化粪池清理	疏通所有厕所、宿舍楼公共卫生间、食堂、开水间等地方下水管道、地漏及雨污管网，清理化粪池每年不少于 1 次，确保化粪池畅通不外溢。每月疏通下水道主干道至少一次，确保下水管道畅通。
		(1) 校园内产生的所有垃圾以及落叶必须清运至规定的垃圾中转站或填埋场，并做到日产日清。
		(2) 院内放置的所有垃圾桶（箱）里的垃圾要求分别在上午 8：00 前，和下午 18：30 前清理干净。每天至少清理两次，并做好垃圾桶身、垃圾桶周边地面及垃圾房的保洁工作。

6	垃圾清运	(3) 遇学生开学报到、放假、毕业生毕业期间以及其他重大活动根据情况增加清运次数，做到随产随清。
		(4) 垃圾清运车辆原则上为专用的环保纯电动垃圾储运车，具备机、电、液一体化实现对垃圾的收集和倾倒功能, 分类储运。不得使用非环保的运输车辆，并提供与储运车相配套的分类垃圾桶，按学校要求的数量和指定位置摆放。

2、内部考核、培训制度及其他

序号	服务内容	服务标准
1	考核培训	(1) 建立行之有效的内部考核和培训制度，
		(2) 建立健全内部考核制度激发项目组工作人员的工作积极性，
		(3) 为员工建立全面的培训制度定期为员工展开培训加强技能培养，为更好的服务加强项目组人员职业素养的提升。

3、应对突发事件预案

(1) 卫生消毒：成立卫生应急小组；出现消杀事故应急处置程序，应急小组组长或值班人员进行确认后，立即启动相应的事故应急预案；卫生消杀注意事项等。
(2) 清洁环保：在学校内设置校园环境保洁中心值班电话，并备有校园保洁工作应急预案相对应的联系电话；应急保洁清洗设备；应急物资储备等。
(3) 雨雪：雨天预防预警机制，暴雨应急措施，雨雪天气，需要及时扫除积水、积雪；检查雨、污水井，提前清理，确保畅通无阻，防止出现安全隐患。
(4) 洪涝：洪涝灾害及其衍生灾害所引发的有毒、有害化学物品泄漏事件等，制定预案，预警级别，应急响应方案。
(5) 停电：一旦在晚上有停电突发事件发生，要立即启动应急处理预案，按照统一指挥，分级负责，各司其职的原则，及时控制局面，努力将事故危害降到最低程度。
(6) 停水：应急处理流程，项目经理收到通知后应立即联系保洁人员，告知停水时间和区域，组织工作人员及时上岗；必要时安排应急小组参与停水应急处置工作。

4、服务人员要求

岗位	工作地点	岗位所需 总人数	相关要求	备注
保洁员	泗阳中学附属 初级中学	2	年龄 60 周岁（含）以下，身体健康，有吃苦耐劳精神，责任心强，负责学校的保洁工作，遵守学校各项制度，遵守学校的相关纪律要求，根据保洁需求，由管理员的分配负责各自区域的卫生保洁工作。根据学校工作实际按采购人要求积极给予配合并按时完成，采购人有权根据现场情况对保洁人员配备进行调整。打扫女厕所的必须为女性。	

四、甲乙双方的责任

（一）甲方的权利和义务：

1. 甲方有权审核乙方的保洁服务费用。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保洁服务费用，不得拖欠。

2. 甲方应为乙方清洁施工提供方便。甲方须为乙方提供清洁正常的供水、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。

3. 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。

4. 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。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，甲方有权要求乙方提出书面解决办法，并要求其执行。

（二）乙方的权利和义务：

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，由此形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限于下列内容：

- (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. 在服务过程中乙方必须对所属员工的人身及财产安全负责。乙方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。

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每月物业服务费用中给予扣除，不足弥补甲方损失的仍需赔偿）。

五、合同价款

本合同总价为：¥ 64131.57 元

（大写：陆万肆仟壹佰叁拾壹元伍角柒分）。

2、付款方式及相关要求

2.1 采购人约定在合同签订后，采购人在接到中标人票据的 10 个工作日内，支付合同金额的 10%作为预付款；

采购方按月支付给乙方保洁承包费，于次月 15 号前支付中标方保洁承包费，中标方必须提前一星期提供发票及有关报账附件送财务室。

注：在签订合同时，中标人明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例金额，采购人可不适用前述规定。

2.2 乙方向甲方提交符合要求的发票，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存档备案，随时接受监管部门检查。

2.3 乙方须按不低于投标报价确定的标准给员工发放工资、给符合缴纳成员缴纳全额社保、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，如乙方违反合同约定，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 1 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《中

华人民共和国劳动法》等相关规定的，报相关主管部门处理。

2.4 甲方支付此项费用外不再承担其他任何费用（包括物业人员的衣食住行），物业服务人员的薪金、福利、节假日补贴等由乙方付给，与甲方无关。

2.5 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。

2.6 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。

2.7 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。

2.8 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，并有权收取违约金 1 万元或解除合同。

2.9 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、物耗等质量不符合采购人要求的，应无条件更换。

2.10 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采购人备案后执行，并按规定发放加班费。

3. 发票开具方式：与合同主体一致的增值税专用发票或普通发票。

4. 服务要求

按招标文件采购需求服务标准进行服务。

六、检查考核办法

项目	考核标准	处罚
面盆	台面无水垢、无污渍、不堵塞	1、采购方检查人员发现问题,要求中标方在规定时间内整改,未整改到位的,每次收违约金 100 元。 2、收取违约金后仍未整改的,则加倍收取。 3、加倍后还未整改到位的,采购方有权终止合同,停发当月承包费。
拖把池	无水垢、无污渍、不堵塞	
大便池	无便渍、无便纸、不堵塞	
小便池	无尿垢无积水,不堵塞。	
冲水箱	内外清洁,不堵塞。	
地面、墙面、室内空气	地面清洁、无垃圾、无积水;墙面清洁无污垢;室内无异味。	
垃圾篓、垃圾清运	垃圾篓摆放到位、套垃圾袋;垃圾及时清运至垃圾中转站,确保无积压清运途中无撒落。捡拾可回收垃圾。	
下水管道、地漏	下水管道、地漏畅通,堵塞及时疏通。	
化粪池	及时清理,保持畅通,粪水不外溢。	
饮水间保洁	地面清洁、无垃圾、无积水;墙面清洁无污垢;饮水机表面清洁,无异物。	
损坏保修	发现损坏,及时报修。	
公物保护服从管理	爱护公物,人为损坏按价赔偿。服从甲方管理,遵守校园管理制度。	

七、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,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 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,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 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。

八、供应商合法权益补偿机制

供应商合法权益补偿救济机制。在履约过程中因政策变化、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。

九、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. 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于承担违约责任。

十、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。

十一、合同的生效

本合同经甲方、乙方签字盖章后生效。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定（授权）代表人：

法定（授权）代表人：

联系人：石学宏

联系人：王佳滨

联系电话：13852820069

联系电话：17826874966

2025 年 12 月 1 日

2025 年 12 月 1 日

