

宿豫区特殊教育学校后勤人员采购项目 采购合同

合同编号：JSZC-321311-JZCG-C2025-0006

甲方：（以下简称甲方）宿迁市宿豫区特殊教育学校

乙方：（以下简称乙方）江苏安民物业管理集团有限公司

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 JSZC-321311-JZCG-C2025-0006 号 宿豫区特殊教育学校后勤人员采购项目 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 2025 年 06 月 01 日 至 2027 年 05 月 31 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它承诺、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

3、乙方聘用的人员。

4、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、甲、乙双方的责任

（一）甲方的权利和义务：

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、甲方应为乙方提供机械设备、材料堆放的场地及车辆运输、停放的便利。

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。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。

6、每月审核乙方递交的各项工作报告其内容包括但不限于（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），以此为依据结合现场

检查结果给乙方进行考核打分，结算每月物业管理服务费用时以考核分数为必要依据。

7、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，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）。

三、合同价款

本合同总价为：¥ 259551.6 元（大写：贰拾伍万玖仟伍佰伍拾壹元陆角人民币）。

1、人员配置及费用

序号	服务费用 简述	单价	数量	合价	备注
		(元)		(元)	
1	保洁员工资	2010	4 人	192960.00	24 月
2	水电工工资	2100	1 人	50400.00	24 月
3	意外险	10	5 人	1200.00	24 月
4	设备耗材工具等	120	1 项	120.00	24 月
5	服装劳保等	20	5 人	100.00	24 月
6	其他费用	80	1 项	80.00	24 月
7	税金	6%	1 项	14691.60	

总价	¥：259551.6 元 大写：贰拾伍万玖仟伍佰伍拾壹元陆角
----	-----------------------------------

2、付款方式及相关要求

(1) 付款方式：服务费用由甲方按按季度支付，每季度付至合同价款的12.5%(实际支付金额为考核后金额)，甲方收到乙方正式发票后的15日内将上一季度实际发生(经考核后的)服务费支付给乙方。(如遇假期顺延)。

(2) 人员统一着装，佩戴明显标志。乙方需确保选派的工作人员队伍保持相对稳定，不得随意变更人员；甲方认为乙方选派人员不适合从事服务工作的，有权要求乙方更换人员，乙方应当按照甲方的要求管理保洁员，否则甲方有权解除本合同。

(3) 合同履行期内的各项服务工作时间(如上下班考勤打卡等)必须符合及满足甲方的要求。

(4) 遇突发事件或安全检查时，乙方必须配合有关部门执行任务，并制定专职人员协助工作，直至完成。

(5) 注意安全作业，在服务过程中，所有人员人身意外伤害保险等由乙方向保险公司投保，如发生工伤及其他意外事故的与甲方无关，由乙方自行承担。

(6) 寒暑假期间须安排一名保洁值班，保证教学楼走廊、走道、道路干净整洁，无需全员上岗(特殊情况除外)。

(7) 在服务期内，根据合同的规定，乙方自行承担费用、责任和风险，管理、运营和维护项目设施。

(8) 履约期间，乙方按时按月发放人员工资，工资标准不得低于宿迁市目前最低工资标准，即按《关于调整全市最低工资标准的通知》(宿人社发〔2024〕1号)政策执行；乙方要按时按月发放人员工资及相关福利待遇，否则，甲方将直接从合同价款中扣除支付。发现此情况达三次以上，甲方有权单方立即终止本项目承包合同，清退出场，由此产生一切法律责任和经济损失均由乙方承担。

注：乙方在实施本项目过程中所需保洁工具、材料用品、消杀物品、油漆、水泥、各类胶水、胶带，螺丝、螺帽、钉子、焊条等耗材全部由乙方购买。

3、**发票开具方式：与合同主体一致的增值税专用发票。**

4、服务要求

(一) 人员配备需求

序号	岗位名称	人员素质要求	人员数量	备注
1	保洁	1、年龄 60 岁以下，勤快、卫生习惯好，品行端正，服从工作安排； 2、全校的环境卫生（办公室、卫生间，学校操场及公共区域部分的打扫等）； 3、公共场所日常消毒、保洁； 4、垃圾桶整理、清洗； 5、信件报刊收发； 6、临时性其它任务。	4	
2	水电工	1、年龄 65 岁以下，须有电工证； 2、熟悉中央空调（包含其它空调）的维修与保养； 3、擅长学校其他的小型维修，包括但不限于水电管理维修，课桌椅、门窗维修等。	1	

(二) 具体服务要求

(1) 楼道保洁

每日分早晚两次打扫各楼层通道和楼梯台阶，拖洗一次；每天清洗一次楼梯扶手；每两天擦拭一次各层和通道的防火门、消防栓、墙面、地脚线、指示牌等公共设施；每周清理楼梯间墙壁，顶面浮尘一次；每周擦两次共用橱窗玻璃。做到地面、楼梯墙壁干净，无垃圾、浮尘、杂物、污渍、水渍，无乱贴乱画，无乱堆乱放；扶手护栏无积灰；楼梯顶面无蜘蛛网、灰尘；外墙玻璃无积灰。

(2) 卫生间保洁

每日早晚对卫生间清洁两次，保洁时悬挂醒目警示标志；每周一次用毛巾擦拭灯具；每天擦拭消毒便具一次；每天对卫生间进行消毒（视需求可增减），

发现墙壁有字迹、污迹及时清洁；及时更换纸篓。室内无明显异味、臭味；地面无明显污渍、积水，天花板、墙面无蜘蛛网、积灰，目视墙壁干净，便器洁净无黄渍并提供男女卫生间便纸垃圾袋。一切洁具均不准放在明处，楼层以及所有区域保洁时，均要放置警示牌。

(3) 风雨操场、运动场保洁、地库保洁、道路保洁

每日清扫 2 次，保洁时间不少于 3 小时，目视道路无垃圾、杂物；地面垃圾滞留时间不超过 1 小时；每周清洁 1 次户外灯具，保持灯具及杆无积灰。

(4) 公示栏等公用物品保洁

每两天擦拭一次，保持无污渍、无积灰，不损伤被清洁物。

(5) 会议室、活动室、多功能厅等公用场所的保洁

每日清洁一次；使用前彻底刷洗消毒一次；设施表面干净，无灰尘污渍，目视室内及其周围无果皮、纸屑浮灰等垃圾，及时发现设施设备脱落及其它安全隐患并报告处理；内窗干净透明。

(6) 外窗清洁

每年 1 次清理学校外窗，整体保洁

(7) 垃圾桶、果皮箱

垃圾桶、果皮箱每日清运二次；每日抹布一次；垃圾桶、果皮箱周围地面无散落垃圾、无污水、无污迹、油迹、无明显异味。

(8) 垃圾收集与处理

垃圾废品保洁员每天定时上门收集，送至指定的垃圾中转站；垃圾桶和果皮箱垃圾，每日收集一次；垃圾日产日清；垃圾运送过程要有防掉落或飞扬洒落等措施。

(9) 卫生消杀

针对灭蚊、蝇、蟑螂、鼠的实际需要和季节特点制定具体计划；灭鼠每年至少进行两次。

(10) 水电维修

每周周二全天上班，其他时间随叫随到；自觉主动做好维修工作，要无条件接受甲方安排的配合检修、排查等工作，不得借口不会、不懂、或是抱怨、敷衍。

(11) 其他

按照要求对安排的指定事务协助等工作;其中一位员工早班于6点40之前到岗。

四、考核标准

1、考核分总分 100 分，按照考核办法进行评分，最后得分作为季度付款依据。季度考核得分≥90 分不扣款，季度考核得分: 90>考核得分≥80 分每 1 分扣除 500 元,季度考核得分<80 每分扣 1000 元,累计 3 个月或连续 2 个月考核<80 分的则甲方有权终止合同; 乙方出现工作失误造成财产损失或不良影响的，甲方有权提出终止合同，相关经济损失由乙方承担。

2、考核细则

序号	考核时间	考核标准	评分标准	得分	备注
1		不能做到垃圾日产日清或垃圾房及周围脏乱	1分/次		
2		没有关锁好垃圾房,致使其损毁	1分/次		
3		每天没有及时清理垃圾桶	1分/次		
4		垃圾桶脏有灰、污渍	1分/次		
5		通道、墙壁有蜘蛛网、灰尘网	1分/次		
6		不定期对保洁人员出勤情况进行检查,缺勤 1 人次的	1分/次		
7		上班期间,保洁人员未穿工作服	1分/次		
8		未按岗位职责或工作流程履行岗位责任	2分/次		
9		因工作失职,致使服务区域出现损失	10-20分/次		
10		对交办的任务不能按时按质按量完成的	2-10分/次		
		合 计			

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，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，甲方有权终止合同。

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、乙方合法权益补偿机制

乙方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，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。

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

本合同自甲方 乙方签字盖章后生效。

甲方：
盖章
地址：

乙方： （盖章）

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：

2025年 05 月 30 日

2025年 05 月 30 日