# 宿迁经济技术开发区三棵树初级中学物业外包服务采购项目

# 采购合同

（本合同为中小企业预留合同）

采购单位（甲方）：宿迁经济技术开发区三棵树初级中学

中标单位（乙方）：江苏天时物业管理有限公司

年　月　日

# 专 用 条 款

采购单位（全称）：宿迁经济技术开发区三棵树初级中学（简称甲方）

成交供应商（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》、《中华人民共和国民法典（第三编合同）》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，双方根据招标编号 zjg202106007 的宿迁经济技术开发区三棵树初级中学物业外包服务采购项目（三次）招标文件及该文件的投标文件和中标通知书，就甲方聘用乙方工作人员从事的物业管理工作，签订本合同书。

一、合同期内甲方每年支付乙方物业服务费用为人民币（大写）肆拾陆万玖仟捌佰元整，（¥：469800.00 元，含人员工资、员工社保费、员工福利、工作服、工具、耗材、垃圾清运费）。

二、付款方式：

1. 甲方按季度支付物业服务费；自合同签订起进场三个月后，支付第一季度物业服务费用，乙方于下一季度 10 日内向甲方开具对等金额的发票，甲方在收到发票后 10 个工作日内付清（每季度支付金额：中标总价/4）；以此类推。

2. 为了更快捷、方便开展业务，同时支持地方总部经济发展，增加地方财政收入。乙方根据甲方要求蒋该项合同款的税源缴纳至地方税务，合同款项付入江苏省天时物业管理有限公司宿迁分公司账户，发票由江苏省天时物业管理有限公司宿迁分公司开具。

三、服务期限：一年

四、合同内容：

| 序号 | 人员配备 | 人数 | 年龄要求 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 项目经理 | 1 | 55（含）周岁以下 | 具有大专及以上学历。 |
| 2 | 水电工 | 1 | 55（含）周岁以下 | 持有高压电工证。 |
| 3 | 消防安全值班人员 | 2 | 55（含）周岁以下 | 持有建（构）筑物消防员职业技能培训证书。 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 保 洁 | 12 | 55（含）周岁以下 | 1、男女宿舍管理员 7 人。<br>2、诚意楼保洁人员 1 人。<br>3、教学区保洁人员 2 人；体艺楼和体育看台厕所 1 人；报告厅、地下车库、敏行楼（1-7 楼）1 人。 |
| 5 | 垃圾转运 | 1 | 55 周岁以下 | 全校垃圾清运 |
| 合计 | | 17 人 | | |

提供服务及管理时间自 2021 年 07 月 10 日至 2022 年 7 月 9 日。在协议有效期内一方不得擅自变更或中止此项协议，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。此项协议需终止或续签，应在协议期内提前两个月通知对方。

2、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。

3、服务范围；

4、甲方聘用的人员（可列表）。

五、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、甲方应为乙方提供机械设备、材料堆放的场地及车辆停放的便利。

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仅限于（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。

（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劳动用工管理工作，进校所有工人须签和乙方签订劳动用工合同，没有签订书面劳动合同不给进校上岗，并且书面告知用工人员甲乙双方的关系，乙方是通过招投标依法进入学校履行承包合同，劳务人员用工主体是江苏天时物业管理有限公司，服从天时物业的管理。如发生劳动合同纠纷或者工伤工亡等纠纷，与甲方无关，乙方应当积极妥善解决，不得影响学校正常工作。

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：

（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。

（8）消防演练。

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对所属员工的人身安全负责。乙方应按约定为其在甲方服务区域中的工作人员购买相关保险，工作人员在甲方服务区域中造成的人身伤亡由乙方投保的保险公司和乙方负责，与甲方无涉。

9、乙方应按甲方物业服务要求和乙方投标文件中的服务承诺规范提供服务，并在服务中维护甲方信誉和保证甲方的财物的安全。因乙方未能规范服务或员工行为不当，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）。

六、其它

1、中标单位除应为保洁、设备设施维护管理等相关人员提供必要的劳动保护条件外，还应为其办理作业时的人身安全保险和意外伤害险。一切安全责任事故均由乙方负责（保险种类由乙方自行选择）。

2、乙方应做好职工的安全生产教育，并配备一定的劳动保护必需品以供职工使用。

七、违约责任

1、非因甲方原因，乙方不履行本合同规定的义务，致使工作延误，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，除向乙方支付款项外，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、乙方安排的项目负责人每周至少5个工作日在此项目现场办公，每天在岗时间不低于7小时。除项目负责人外其他人员（水电工、消防安全值班人员、保洁、垃圾转运人员）须无空间、无时间、无死角全天全年在岗，未经甲方同意擅自离岗，甲方有权处以500元/次的处罚。

5、自本协议签订之日起，如因乙方管理不善，造成甲方工作被动，甲方有权对乙方进行如下经济处罚，内容如下：

（1）被主要领导批评，罚款200元/次；被企业主要负责人投诉的，罚款500元/次。

（2）对大楼进行安全检查和卫生检查需整改的事项，虽经甲方书面督促，限定期内仍不能整改到位的，处罚款100元/次。

6、甲方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。

7、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。

8、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。

八、合同的生效

本合同在双方签字盖章后，并经政府采购管理机构备案后即生效。

九、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，增遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

3、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。本合同自签订之日起生效。

| | |
|---|---|
| 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： |
| 二〇二一年 7 月 14 日 | 二〇二一年 7 月 14 日 |

合同附件

## 附件 1：日常考核办法

| 项目 | 序号 | 检查标准 | 记 分 |
|---|---|---|---|
| 形象 | 1 | 当班期间着工作服，整洁整齐;非工作时间不得穿工作服在区域内逗留 | 1 分/次 |
| | 2 | 工作期间不做与工作无关的事情（如聊天、吃东西、玩手机等） | 1 分/次 |
| | 3 | 工作期间精神饱满、坐姿端正、站姿挺立、面带微笑 | 1 分/次 |
| | 4 | 使用文明用语 | 1 分/次 |
| | 5 | 严禁酒后上岗 | 5 分/次 |
| 服务质量 | 1 | 按照岗位职责或工作流程履行岗位责任 | 2-10 分/次 |
| | 2 | 按规定检查、登记进入区域的人员、车辆、物品等 | 2 分/次 |
| | 3 | 公共区域内无卫生死角，无蛛网、灰尘、污迹、垃圾以及杂物等；卫生间无污水、无异味 | 2 分/次 |
| | 4 | 保洁按时到岗到位，履职尽责 | 2 分/次 |
| | 5 | 维修服务及时，质量合格 | 2 分/次 |
| | 6 | 定期进行消防器材检查，因漏检造成损失的 | 2-10 分/次 |
| 服务效能 | 1 | 文明服务意识差、受客户有效投诉或上级检查产生不良影响 | 5-10 分/次 |
| | 2 | 不能及时制止影响服务中心形象或环境的行为 | 2 分/次 |
| | 3 | 因工作失职，致使服务区域出现财产损失 | 10-20 分/次 |
| | 4 | 对交办的任务不能按时按质按量完成的 | 2-10 分/次 |
| | 1 | 严禁特殊工种无证上岗操作 | 不符合扣 10 分/次 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 安全规定 | 2 | 高空作业、地下管道、深井内作业必须两人以上进行并佩戴安全帽、使用安全绳索 | 不符合扣 5 分/次 |
| | 3 | 带电作业必须两人进行，严禁单人作业，严格执行停送电工作票制度 | 不符合扣 5 分/次 |
| 奖励事项 | 1 | 抓到违法犯罪嫌疑人奖 | 奖 5 分/次 |
| | 2 | 能及时发现并控制恶性事件发生 奖 | 奖 5 分/次 |
| | 3 | 因做好人好事受到群众表扬并收到表扬信、锦旗 | 奖 3 分/次 |

注：考核分总分 100 分，按照考核办法进行评分，最后得分作为付款依据。考核 90 分以上不扣款，低于 90 分以下每扣 1 分扣除 200 元物业管理费，连续 3 个月考核低于 85 分的则甲方有权终止此项合同；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。

附件 2：卫生保洁等管理要求：

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、垃圾派专人清运，做到日产日清。

（二）服务态度和质量：

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；

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，

2、标识、导向牌外表整洁；

3、公共设施及各种构筑物表面无大块斑驳、破损；

4、草坪、绿地内无生活在垃圾。

（五）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。

（六）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。

（七）建设及构筑物卫生要求

1、各种装饰及附件等无积灰，无蛛网

2、地面整洁，无纸屑杂物，无积泥。

（八）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。

（九）其他甲方提出的临时要求