

泰兴市体育学校物业管理服务合同

甲方（采购人）：泰兴市文体广电和旅游局

乙方（中标人）：江苏倾城环卫物业有限公司

甲乙双方根据项目编号 JSZC-321283-JZCG-C2025-0002 的泰兴市文体广电和旅游局体育学校物业管理服务采购项目采购结果及招标文件的要求，经协商一致，达成如下采购服务合同。

一、项目基本情况

本项目位于泰兴市体育学校，本项目服务范围为（详见竞争性磋商文件）。

二、合同文件

下列文件构成本合同不可分割的部分：

1. 竞争性磋商文件及其补充更正公告；
2. 乙方提交的投标文件和在投标过程中所作的其它承诺、声明、书面变更材料等；
3. 资格证明文件；
4. 中标通知书；
5. 甲乙双方商定的其他必要文件。

三、服务人员、服务职责范围、技术标准（详见竞争性磋商文件）

1. 提供服务人员：物业管理人员 1 名、宿舍管理人员 2

名（女2人）、保安2名、保洁2名。

2. 服务职责范围：

（1）安排保洁做好体育学校宿舍楼（鼓楼小学内）、体育馆（实验初中泰师分校内）、教室、宿舍以及周边道路、绿化带的清洁卫生、垃圾收集运送；所有楼宇的卫生间保洁；学校卫生死角的突击清理保洁任务。

（2）安排宿管做好宿舍楼内人员管理、卫生管理、安全管理。

（3）安排保安做好体育学校安全保卫工作，做好人员登记。

（4）物业管理人员服从甲方安排，做好日常物业管理工作及交办的其他事项。

（5）体校公共卫生防疫消毒服务。

（6）垃圾集中堆放点的垃圾清运。

四、双方权利和义务

（一）甲方的权利和义务

（1）甲方为乙方提供作业用水、用电以及必要的存放工具、用品及员工更衣的房间。

（2）对乙方物业服务质量及时监督检查，发现问题及时提出，直到符合质量标准。

（3）负责协调乙方与学校教师、学生之间的关系。

（4）听取采纳乙方在校内物业服务方面的合理化建议。

(5) 根据乙方物业服务人员的工作表现及服务质量，甲方有权要求乙方及时更换工作人员，乙方在接到通知后须在三日内更换合格服务人员。

(6) 甲方有权对乙方物业服务工作中发生的质量问题给予口头或书面警告，整改不到位的，视情况按 2000 元/次向乙方主张违约责任。

(7) 甲方对乙方提供的物业服务享有监督权和检查权。

(8) 甲方对乙方服务考核合格后，及时支付服务费用。

(二) 乙方的权利与义务

(1) 乙方工作人员必须具有高品质的职业素养和职业行业为范围。工作中需遵纪、守法、勤勉、自律，爱护甲方的一切校产。

(2) 乙方提供的人员需在甲方要求的工作时间内进行工作，(具体时间由双方商定，作业时间随同季节变化和学
校调整)，作业时必须严格遵守学校的各项规章制度，使用各类机械作业时须确保师生人身安全。

(3) 乙方要安排专人管理本方员工，并与甲方主管物业负责人进行相关工作的协调，对甲方提出的合理的整改意见有义务执行，以保证物业服务工作顺利进行。

(4) 乙方向甲方提供的服务人员不改变其劳动关系，乙方员工人身安全、财物安全由乙方负责。乙方必须为所有在岗人员购买意外伤害保险：在本公司员工上岗前要对员工

进行人身安全及工作安全操作培训。乙方员工在上、下班期间及工作中所发生的任何伤害事故均与甲方无关。

(5) 乙方服务人员在物业服务过程中所需劳保用品由乙方负责，物业服务工作中保洁所需的扫帚、拖把、抹布、手套、垃圾袋、清洗液等消耗品由甲方酌情提供，所需要的各种机械、设备、油料及维修由乙方自行解决；为保证服务质量，使用的器具必须符合国家相关质量标准规定，同时还须严格按照各项工作的流程进行作业。

(6) 乙方应建立相应的物业服务制度，对本项目服务人员进行考核，并保存详细的物业管理档案资料。

(7) 乙方应在每周五上午向学校报送下周工作计划。

(8) 乙方进校工作人员需统一标识，衣帽整洁。

五、合同的变更、续签、解除和终止

(1) 合同生效后，即具有法律约束力，除本合同另有约定外，任何一方不得随意变更和解除。需要变更或解除合同时，应双方协商一致，达成书面协议。

(2) 由于不可抗力的原因，使本合同无法完成履行或者不必要履行时，经双方协商，可以变更或者解除合同。

(3) 如甲方出现连续两期(季度)以上(含当期)无正当理由不支付劳务费情况的，乙方有权解除合同，同时追究甲方的违约责任。

(4) 如乙方在工作期间因工作失误给甲方造成损失的，

乙方应按照有关法律对甲方进行赔偿；如乙方在工作期间因工作失误给甲方造成严重后果的，甲方有权解除合同。

(5) 甲方与乙方物业管理服务合同一个年度一签订，付款期前考核一次，满分 100 分，分数在 85 分及以上为合格，合格后方可结算费用，考核评分细则表见附件一。

六、合同价款以及支付方式

1. 项目价款：2025 年 3 月 9 日至 2026 年 3 月 9 日，物业服务费：276000（¥贰拾柒万陆仟元）。（实际按甲方通知为准，结束期限相应提前或顺延）

2. 支付方式，签订合同后，接到甲方服务通知开始，按季度付费，第一次在 2025 年 6 月 9 日至 30 日内开具正式发票 69000 元，并截止到开票日评分合格，第二次在 2025 年 9 月 9 日至 30 日内开具正式发票 69000 元，并截止到开票日评分合格，第三次在 2025 年 12 月 9 日至 30 日内开具正式发票 69000 元，并截止到开票日评分合格，第四次在 2026 年 3 月 9 日至 30 日内开具正式发票 69000 元，并截止到开票日评分合格，甲方支付。

3. 本合同与招投标文件不一致之处以本合同为准。

七、违约责任

1. 甲、乙双方应全面、实际履行合同，拒绝或不适当履行本合同的，应按相关法律规定及本合同的约定承担违约责任。

2. 当事人一方因不可抗力不能继续履行合同的,应当及时通知对方,以减轻可能给对方造成的损失,并在合理期限内提供证明。

3. (1) 甲方违反本合同约定,无正当理由拖欠乙方物业费的,每日承担所欠服务费总额万分之五的逾期付款违约金,但逾期付款违约金总额不超过所欠服务费总额的5%。

(2) 甲方连续两期(季)以上(含本期)无正当理由不支付服务费的,乙方有权解除合同,甲方应向乙方全额支付已产生物业服务费,并同时承担合同费用总额5%的违约金。

4. 乙方未按本合同约定履行物业服务义务或未达到考核合格标准的,甲方有权催告并有权推迟支付当期服务费,如催告后乙方仍不整改,甲方有权单方解除本合同并要求乙方按照合同总额5%支付违约金,因此造成的所有损失以及甲方为维护权利支付的所有费用(包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费等)由乙方承担。

5. 甲乙双方发生纠纷应协商解决。协商不成的,可向甲方所在地人民法院起诉。

八、附则

1. 本合同未尽事宜,由双方协商补充,甲乙双方签订的补充协议为本合同的组成部分。补充协议如与本合同正文有矛盾之处,以补充协议为准。

2. 本合同一式四份,甲乙双方各执两份。每份具有同

等法律效力，合同自法定代表人或授权代理人签字盖章之日起生效。

3、提示

甲、乙双方对本合同条款的理解完全一致。已详细阅读本合同各项条款，自愿履行本合同条款的权利、义务，对于本合同签署的原因、目的及法律后果已通晓并充分理解经甲、乙双方协商一致，订立本合同。

甲方：(盖章)

法定代表人

(或授权代理)

周扬

乙方：(盖章)

法定代表人

(或授权代理)

张小红

单位地址：

2025年3月4日

单位地址：

2025年3月4日

附件一

考核评分细则表

序号	岗位	考核项目	评分标准	扣分
1	体育馆	地面无污迹、积尘、废弃物、水迹	违反每次扣1分	
2		墙面无积尘、蜘蛛网、无乱涂乱挂	未清除每次扣1分	
3		门窗、隔板无污垢、积尘、蜘蛛网，保持亮洁	违反扣1分	
4		玻璃亮洁，楼梯护栏、踢脚线、墙群无印迹、积尘	违反扣1分	
5		指示牌、门牌、茶水炉、墙面控制开关，无印迹、积尘	未做好扣1分	
6		垃圾箱及时清理，确保干净整洁	一星期至少清洁两次，违反一次扣2分，	
7		安全巡查	没按规定巡视、清洁，扣2分	
8	楼层	地面无污迹、积尘、废弃物、水迹	违反每次扣1分	
9		墙面无积尘、蜘蛛网、无乱涂乱画	半小时内未清除每次扣1分	
10		门窗、隔板无污垢、积尘、蜘蛛网，保持亮洁	违反扣2分	
11		玻璃、镜面保持亮洁，楼梯护栏、踢脚线、墙群无印迹、积尘，保持亮洁	违反扣1分	
12		垃圾箱及时清理，确保干净整洁	一星期至少清洁两次，违反一次扣2分，	
13	体育场	地面无污迹、积尘、废弃物、水迹	未清除每次扣2分，未清洗每次扣2分	
14		垃圾箱及时清理，确保干净整洁	违反每次扣1分	
15		安全巡查	没有按规定巡视，每发现一次扣2分	
16	卫生间	地面无污迹、积尘、废弃物、水迹	违反每次扣1分	
17		墙面无积尘、蜘蛛网、无乱涂乱画	违反每次扣1分	
18		门窗、隔板无污垢、积尘、蜘蛛网，保持亮洁	违反扣1-2分	
29		镜面、洗手台面干净无水渍、洗手盆无污垢	违反每次扣1分	
20		及时清理小便池内烟蒂	发现一次次扣1分	
21		小便池和马桶内不得有明显污渍	有明显污渍，每发现一次扣2分	

22		及时清理厕位垃圾桶	一星期以上不清理发现一次扣 2 分	
23		无异臭味	违反每次扣 1 分	
24	宿舍楼	参照采购需求中的宿管服务质量标准要求	违反每次扣 2 分	
27	会务	会前服务（参照采购需求中的服务质量标准要求）	违反一项扣 1 分	
28		会中服务（参照采购需求中的服务质量标准要求）	违反一项扣 1 分	
29		会后服务（参照采购需求中的服务质量标准要求）	违反一项扣 1 分	
30		重大会议不出现会务服务过失	违反每次扣 10 分	
31	外围	大小广场、绿化带无污迹、水渍、废弃物	违反每次扣 2 分	
32		道路整洁，无污迹、水渍、废弃物	违反每次扣 2 分	
33		垃圾箱及时清理，确保干净整洁	一星期至少清洁两次，每发现一次扣 2 分，	
34	停车场	干净整洁无污渍	违反每次扣 1 分	
35	安保服务	参照采购需求中的安全保卫服务质量标准要求	违反一项扣 1 分	
36	劳动纪律	确保规定时间内在岗，做到随叫随到	违反一次扣 2 分	
	日期		总分	