

# 西善花苑万福园、万兴园保洁第三方服务外包项目采购合同

采购人：（以下称甲方）南京市雨花台区人民政府西善桥街道办事处

供应商：（以下称乙方）南京孔联企业管理咨询服务服务有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，通过公开招标，乙方中标甲方的西善花苑万福园、万兴园保洁第三方服务外包项目。为明确双方权利义务关系，保证本项目顺利实施，经甲、乙双方充分协商，签订本合同。

一、甲方将管辖的西善花苑万福园、万兴园保洁项目承包给乙方服务。

二、承包期自2025年1月1日到2025年12月31日止。在合同期内，如未经双方同意擅自变更或终止，应负违约责任。到期延长或终止，应在合同期满前一个月通知对方，经双方协商延长、续订或终止。

三、经费结算：

1、本协议保洁服务费用总金额人民币342000元整（叁拾肆万贰仟元整）（包括：保洁工具及材料费、员工工资费、福利费、管理费、上缴税金等）。

2、甲方每月按保洁服务考核标准对保洁单位的服务进行抽查、打分（见附件：考核办法），每月得分为95（含）分以上，按签定合同的实际发生费用支付全额服务费；每月得分为85（含）分—95分，按签定合同的实际发生费用支付90%服务费；每月得分为75（含）分—85分，按签定合同的实际发生费用支付80%服务费；每月得分为75分以下，要求限期整改，月服务费暂不予支付，整改后达到要求的，按签定合同的实际发生费用支付80%服务费，整改后仍达不到要求的，无条件与保洁公司解除合同，甲方按签定合同的实际发生费用的70%支付服务费。

3、支付方式：自合同生效后每满一个季度甲方向乙方支付承包费用85500（捌万伍仟伍佰元整），如发现保洁质量问题，甲方依据合同约定先行扣款再行支付，付款前，乙方应按甲方要求开具等额完税发票；未开具的，甲方有权迟延付款。

4、如因甲方原因未能按时交付保洁服务费的，则按当月应付未付款项同期银行贷款利率（LPR）标准交纳违约金。甲方逾期不交保洁服务费超过一个月的，乙方有权撤回保洁人员，并终止保洁服务合同，由甲方承担合同违约责任。

四、保洁的形式和范围

1、保洁形式为日常保洁；



2、保洁范围包含西善花苑万福园、万兴园小区内环境和公共区域的卫生；

3、保洁服务时间、频率、保洁工作标准，按甲方具体要求执行（见附件“保洁人员考核表”）。

## 五、甲乙双方的权利与义务

### （一）甲方的权利与义务

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；

2、审定乙方拟定的管理制度；

3、检查监督乙方服务工作的实施及制度的执行情况；

4、审定乙方提出的服务年度计划、阶段工作安排；

5、按合同约定的时间和方式向乙方支付保洁服务费；

6、甲方负责提供保洁正常用水、用电及保洁员存放清洁工具及跟换服装的场所。

7、对乙方投标承诺按程序进行督促、考核，涉及扣款部分的资料、手续做好备案，以供各方查阅；

8、对不能胜任现场管理工作的乙方现场负责人有权提出更换，对此乙方必须在7天内更换到岗；乙方拒绝或延期更换的，按2000元/人次支付违约金。对乙方不经甲方同意擅自调换现场负责人的，按2000元/人次支付违约金。

### （二）乙方的权利与义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定管理制度；

2、乙方负责编制年度保洁服务计划，按管理要求编制人员排班表报甲方备案；

3、乙方负责派驻现场负责人1名，项目经理姓名为丁载凯；该负责人有权代表乙方就履行本合同进行相关确认、承诺。乙方如需更换现场负责人，需书面通知甲方，并经甲方书面同意。

4、乙方不得外包或转移该项目保洁服务，否则甲方有权解除合同（合同期内，保洁服务过程非乙方实质运作，亦视作保洁服务整体转移）；

5、乙方保洁工作人员必须身体健康、仪容端正、品德良好，无违法犯罪记录，准时上岗。

6、乙方须在合同期限内提供的保洁服务及管理人员年龄均为18周岁至50周岁之间，服务人员在合同期内必须保证到岗率，不得虚报人数及擅自从事其他工作（包括外调、借用等），甲方将不定期检查服务人员的在岗率，检查结果作为考评付款依据；重大活动期间所有服务人员必须服从甲方统一调度，乙方



向甲方派出的人员应当附相关的劳动合同及其有关资料。甲方有权要求乙方更换不能胜任的保洁服务人员，乙方应在7日内更换；拒绝或延期更换的，按2000元/人次支付违约金；未经甲方同意乙方擅自更换保洁服务人员的，按2000元/人次支付违约金。

7、乙方对保洁工作认真负责，并定期征求甲方对保洁工作的意见和建议，对存在的问题及时处理。

8、乙方需自觉保障甲方的场所设施及物品的正常使用，不得占用、关闭、损坏房屋、设备资源，并遵守甲方符合法律法规的各项规章制度。

9、乙方负责管理人员和保洁服务人员的工资福利。如因劳资纠纷引起的人员短缺应该及时增补，不得影响甲方工作质量。

10、乙方可根据自身的工作特点和甲方的保洁要求自行安排工作程序。

11、乙方应根据国家相关规定并办理各种用工手续，工作期间发生的工伤等人身安全事故责任与费用由乙方承担。

12、因乙方在保洁工作中给甲方设施、物品等造成损失的，乙方承担赔偿责任。

13、乙方负责保洁工的培训，保洁工作人员要统一着装上岗。

14、乙方要为所有岗位人员提供保洁工作必需的设备 and 工具，负责管理人员和保洁人员的工资福利、社会统筹等。

15、不得利用管理区域从事违法犯罪、危害公共利益和危害他人正当权益的活动。

16、乙方应爱护室内各种设施，注意节水节电；

17、乙方保洁需达到甲方要求的标准。

18、乙方工作人员在工作期间或在甲方管理范围内，故意或过失造成他人人身、财产损失的由乙方承担责任，如果造成重大影响、性质恶劣的事件，客观上给甲方造成不良影响，甲方有权要求乙方按合同总价的2%支付违约金；造成其他损失的相应赔偿。

19、特殊雨、雪天气、异常气温情况下，服从甲方抗灾调度需要，避免灾害损失，维护甲方利益、形象。

20、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部所有权为甲方的设备设施，以及保洁管理的全部档案资料。

当乙方违反上述约定时甲方有权要求其整改，若乙方拒绝整改或整改后仍达不到甲方要求的属乙方违约，甲方有权解除合同。

府西



第

## 六、违约责任

1、甲、乙双方应严格履行合同，如乙方不能按照甲方要求的保洁标准完成保洁工作，甲方有权随时解除合同，同时乙方应支付甲方合同金额 10% 的违约金。

2、甲、乙双方无正当理由不得无故终止合同，否则违约方应向对方支付合同金额 10% 的违约金。

3、因不可抗力原因（如政府拆迁等）造成不能继续履行本合同的，双方互不承担责任。

4、由于乙方在日常保洁工作中不慎给甲方设施、材料及甲方客户物品造成损失，乙方应承担赔偿责任。

5、乙方在承包的保洁工作范围内，甲方如因保洁工作未达到保洁质量标准，被有关社会职能部门（环卫、城管等）处罚，该罚款由乙方承担。

6、乙方员工在工作期间发生工伤事故全部费用由乙方承担，乙方用工应签订劳动协议，并办理各种用工手续，如因用工不当造成损失由乙方承担。

7、乙方保洁服务人员应自觉加强节水意识，节电意识，造成浪费扣除当月管理服务费 100 元/次。

8、凡甲方依据法律规定或合同约定单方解除合同的，乙方应按合同总价的 10% 向甲方支付违约金。

9、本合同所称赔偿责任、违约责任包括但不限于守约方的实际损失，偿付第三方的违约金以及守约方为实现权利所支出的调查费、诉讼费、鉴定费、保全费、保全担保费、律师费、公证费、公告费等实际支出的一切费用。守约方因违约方违约而获得的权利与救济在本合同被解除、撤销、终止或完成后仍应有效。

## 七、合同解除

1. 甲方未按合同规定向乙方支付费用，经乙方书面催告后 7 个工作日内仍未支付时，乙方可以解除合同，并按违约责任要求赔偿；

2. 乙方严重失职造成甲方物业管理的重大损失，甲方可以解除合同，并按违约责任要求赔偿。

3. 乙方发生严重违约后，在收到甲方书面通知 7 日内仍不能采取补救措施，甲方可以解除合同。

## 八、合同变更与终止

1、合同的变更与提前终止必须采用书面形式；

2. 本合同规定的履行期限届满，合同自行终止；
3. 在合同履行过程中，如遇不可抗拒的因素，双方协商解决；
4. 合同内容变更、提前终止必须提前一个月书面通知对方并经双方协商一致，否则按服务费用的5%承担违约责任。

#### 九、争议解决

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（1）种方式解决争议：

（1）向甲方所在地有管辖权 雨花台区人民法院 提起诉讼；

（2）向南京仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在诉讼期间，本合同应继续履行。

#### 十、合同的生效

本合同一式肆份，双方各执贰份，合同自甲乙双方签字盖章之日起生效；《卫生保洁标准》、《考核处罚标准》及其他附件作为合同组成部分与本合同具有同等法律效力。

#### 十一、其他

本合同未尽事宜和新增内容，由甲、乙双方协商解决，或签订补充协议。

#### 十二、送达条款

甲方送达地址：南京市雨花台区西善桥岱山平治社区三楼

乙方送达地址：浦口区明发滨江新城三期 331 栋

双方约定通过特快专递方式邮寄（包括但不限于：催告函、通知书、诉讼法律文书等）到合同中的通讯地址，无论是否有效接收，均视为有效送达。若合同中通讯地址发生变更，须于变更后五日内书面通知对方，变更方未及时通知的，应承担由此产生的不利后果。

甲方(签名盖章):

甲方法定代表人或

委托代理人(签名):



日期: 2025年1月1日

乙方(签名盖章):

乙方法定代表人或

委托代理人(签名):



日期: 2025年1月1日



## 保洁人员考核标准

考核项目	序号	考核内容	考核标准	分值	扣分原因	考核人
行为规范	1	服装	衣服保持整洁、挺刮、无破损、无皱纹、无丢扣，并按规定扣好扣子。不着工作服每发现一次扣0.5分；着装不整洁0.5分/次；未按要求佩戴工号牌0.5分/次	4分		
	2	言行	使用文明用语，不得与业主发生言语和肢体上的冲突。与客户或业主发生主观争执，扣2分/次，若发生肢体冲突扣5分/次。	5分		
天台	1	地面	干净、无杂物、无污渍、无青苔、无积水、无乱摆放、无黑灰。每发现一处扣0.5分/次。	5分		
	2	雨水沟	无杂物、无堵塞、无积水、无青苔。每发现一处扣0.5分/次。	3分		
	3	围栏、扶手	目视无黑灰、无污渍。每发现一处扣0.5分/次。	3分		
楼层	1	公共通道地面、墙面	釉面地板、大理石地板目视干净无杂物、无污渍，有亮泽；天花、悬挂牌目视无蜘蛛网、无污渍、无积尘。蜘蛛网、无污渍、无积尘。每发现一处扣1分/次。	5分		
	2	公共设施、设备	无污渍、无灰尘。每发现一处扣0.5分/次。	3分		
	3	玻璃、窗台	窗台无明显污染，窗槽、框、内窗玻璃无明显污迹、灰尘。每发现一处扣0.5分/次。	3分		
	4	单元门、防火门	门框、玻璃无明显污迹、灰尘。每发现一处扣0.5分/次。	3分		
	5	楼梯扶手	每周全面清洁一次，平时每日循环保洁。无明显灰尘、污迹。每发现一处扣0.5分/次。	3分		
	6	消防设施	干净、无明显灰尘。每发现一处扣0.5分/次。	3分		
电梯	1	垂直电梯	每日清洁1次。不锈钢电梯门（内侧、外侧）、不锈钢门框、不锈钢轿箱内壁面、按键及面板、天花不锈钢等，无污渍、无尘，保持光亮、无手印；天花、灯罩及风口无尘、无蛛丝、无污渍、光亮、干净。地面随时保持干净、无污渍、尘渍、痰渍。每发现一处扣	10分		
地面、地下车库	1	地面、下坡道、地沟	每2日清扫1次。目视车库地面无尘土、杂物，无脏污，地库地沟无杂物。每发现一处扣0.5分/次。	3分		
	2	墙面、墙角、天花及管道、排风口	目视无蜘蛛网、无明显灰尘、无污渍。每发现一处扣0.5分/次。	5分		
	3	指示牌、停车场道闸设施	无明显污染，无污渍、保持光亮、干净。每发现一处扣0.5分/次。	3分		

	4	污水井	地下污水井内积水不能过半，目视水面无结块漂浮物。每发现一处扣 0.5 分/次。	3 分		
	5	公共设施、设备	无明显灰尘、无污迹。每发现一处扣 0.5 分/次。	5 分		
外围	1	地面	目视水泥、大理石、透水砖、木质、水洗石、釉面等材质地面无杂物、垃圾、香口胶垢、污渍、青苔、泥沙、积水等，道路无泥沙、无纸屑、无白色垃圾、无大面积杂物。每发现一处扣 1 分/	5 分		
	2	绿地	草地、灌木丛中无纸屑、塑料袋、烟头等垃圾、杂物。每发现两处扣 0.5 分/次	3 分		
	3	地沟	目视无垃圾、无积水。每发现一处扣 0.5 分/次	2 分		
	4	公共设施、设备	活动设施地面无垃圾、杂物、香口胶。目视健身步道无杂物、垃圾、污渍、泥沙；健身器械无积尘、污渍、香口胶垢；运动场目视无杂物、垃圾，坐凳：无积尘、无污垢。每发现一处扣 0.5 分/	5 分		
	5	公共部位玻璃、 墙壁	目视无灰尘、无污迹、无水渍。每发现一处扣 0.5 分/次	3 分		
	6	雨蓬	目视无杂物、无污迹、无积水。每发现一处扣 0.5 分/次	3 分		
	7	垃圾箱、果皮箱 表面	目视箱体清洁、无脏污，箱体外无散落垃圾杂物。每发现一处扣 0.5 分/次	5 分		
野广告	1	小区各处小广告	每日巡视，保证小区内部没有小广告。及时发现及时清理。每发现一处扣 1 分 /次。	5 分		
乙方安排不少于 9 名保洁，未按照协议要求提供相应服务人员，每少一人从服务费内扣除 2000 元/次						
合计		总分数		100 分		

考核人：

审核：

注：考核标准采用计分制，满分为 100 分制。根据所考核内容的重要性设置相关的计分方法，再根据实际得分情况，我方按一定比例扣除保洁服务费进行一定经济处罚。

得分为 95（含）分以上，按签定合同的实际发生费用支付全额服务费；

得分为 85（含）分—94 分，按签定合同的实际发生费用支付 95% 服务费；

得分为 75（含）分—84 分，按签定合同的实际发生费用支付 90% 服务费；

得分为 75 分以下，要求限期整改，整改后达到要求的，按签定合同的实际发生费用支付 85% 服务费；整改后仍达不到要求的，无条件与保洁公司解除合同，按签定合同的实际发生费用支付 80% 服务费。



