

江苏省政府采购合同

项目名称：泰州市体育运动学校小轮车基地物业管理服务

项目编号：JSZC-321200-JZCG-T2025-0046

甲方：（买方）泰州市体育运动学校

乙方：（卖方）泰州城投沁莲物业管理有限公司

甲、乙双方根据泰州市公共资源交易中心泰州市体育运动学校小轮车基地物业管理服务项目竞争性谈判的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：泰州市体育运动学校小轮车基地物业管理服务

1.2 标的质量：按竞争性谈判文件内要求

1.3 标的数量（规模）：泰州小轮车轮滑中心位于泰州市医药高新区，占地面积约 1050 平方米，建筑面积约 3000 平方米。基地设有小轮车场地、轮滑场地、公共健身场地及停车场等。

1.4 履行时间（期限）：2025 年 7 月 21 日-2026 年 7 月 20 日

1.5 履行地点：泰州市医药高新区

1.6 履行方式：按竞争性谈判文件内要求

1.7 服务内容：

物业服务区域范围内安全保卫 24 小时值班管理、训练场地维护保养、小轮车基地内功能房卫生清洁、训练场馆打扫、内部道路清洁、基地内全面健身及儿童娱乐设施设备安全巡查（含检查报修）等服务。

1.8 服务要求

1.8.1 总体要求：

物业服务单位应从本项目管理实际出发，根据合同约定的管理服务范围和标准，配备符合要求的管理人员和各类服务人员，制定完整、有效的内部管理制度和日常服务运行管理制度等相关制度。

物业服务单位提供对场地的安全保卫，环境保洁服务，提供整洁、卫生、美观的环境；物业服务单位应为管理区域提供优美的训练环境。

1.8.2 具体要求：

卫生保洁

服务项目	工作内容	服务标准	工作频率	备注
一、小轮车、轮滑场地				
小轮车、轮滑	地面的清扫	无垃圾并恢复原样	2 次/日	
二、训练场馆				

训练场馆	地面的清扫	无垃圾	2次/日	
三、洗手间				
地面	拖擦	无污渍和无积水	3次/日	早、中、晚
抽水马桶或蹲位	冲厕	无便渍、无污垢、无异味	3次/日	放卫生球，用洁厕剂冲洗
小便池	冲洗便池及周围地面	内外无便迹、无异味、无水锈	3次/日	用洁厕剂冲洗
纸篓垃圾	倒垃圾清洗内外	垃圾不外溢、外周无污渍	4次/日	勤倒垃圾
门及门框	擦拭	无积尘、无污渍	1次/日	
消毒	用消毒水消毒		1次/周	
四、办公更衣区				
门及门框	擦拭	无积尘、无污渍	1次/日	
地面	扫垃圾、推尘、除污渍及香口胶	无垃圾、尘积及胶渍	2次/日	巡回推尘、保洁
护栏	清洗和保养	无灰尘和污渍	1次/周	
过道窗台	擦拭	无灰尘和污渍	1次/3日	
垃圾桶、箱	擦抹、清除	无明显污渍、灰尘、痰迹，桶、箱内无垃圾	2次/日	早、晚
消毒	用消毒水全面消毒		1次/月	
五、其他				
标语牌/告示牌	清洗、擦拭	无污渍，灰尘	数次/周	
其他设施设备				根据实际需求来做

(2) 安全值班保卫

①人员配置要求

身体健康，有责任心，有处理突发事件的经验和保安工作经历。保安人员须持有相关岗位的上岗证件，着装及仪态作风须正规。负责场地值班、秩序维持、车辆停放引导等安全保卫工作，确保园区内的人身财物安全，以及教学训练工作正常有序运转。

②工作内容

- a. 门岗实行 24 小时值班。确保无漏岗、脱岗等失职现象；发现情况须及时向园区安管处汇报，必要时向园区或当地公安机关报告，填写当班记录，并有详细完整的交接班记录。

- b. 值班人员负责对外来人员进出进行登记，引导车辆在园区内有序停放。
- c. 对区域内所有搬出物品，须有甲方的出门证，并登记出门时间、经办人，建立相应台帐；对外来车辆，要做好详细盘问或上车检查货物（货车），严禁违禁物品进入园区。
- d. 训练期间严禁闲杂人员进入园区；对于来访人员要详细盘问并取得相关责任人同意后方可进入园区。
- e. 在物管区域范围内巡视，每天至少巡视 4 次，节假日每天增加巡逻 2 次，根据甲方制定的巡逻时间、路线，进行巡逻检查，对重点区域加强巡逻，着装规范整齐。巡逻时发现问题应及时果断处置，排除各种不安全因素，处理各种偶发事件，并及时做好汇报和记载工作。
- f. 在物管区域范围内巡视，每天至少巡视 4 次，节假日每天增加巡逻 2 次，对基地内全民健身器械及儿童娱乐设施设备进行安全巡查，巡查过程中应检查设施设备是否有损坏，发现问题后应立即报修。
- g. 在物管区域范围内巡视，每天至少巡视 4 次，节假日每天增加巡逻 2 次，对基地内监控设施，消防设施进行巡查，巡查过程中应检查设施设备是否有损坏，发现问题后应立即报修；根据甲方要求调取监控，配合消防维保单位进行保养维修。

夜间巡查时注意：对办公室门窗及楼道窗户关闭情况进行必要的安全检查，及时锁好有关区域的门，关闭各楼道内不必要的电灯。巡逻后要有记录，建立台帐。

（3）场地维护、园区绿化工作要求

- ①小轮车、轮滑场地要根据甲方的要求正常的维护、保养。
- ②草坪养护要求：视季节酌情修剪；确保草坪美观。

1.9 人员配置的最低要求

安全值班 2 人，负责中心安全值班保卫工作，实行 24 小时值守巡逻制度。

环境卫生、场地维护绿化养护 2 人，负责园区办公场所及训练场地的清洁卫生工作、场地维护及绿化养护。室内：1 人、室外：1 人。

二、合同金额

- 2.1 本合同金额为（大写）：壹拾陆万肆仟陆佰陆拾壹元壹角贰分（164661.12 元）人民币或其他币种。

三、技术资料

- 3.1 乙方应按谈判文件规定的时间向甲方提供与合同标的有关的技术资料。
- 3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

- 4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同标的或其任何一部分时不受第三方提出

侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

五、产权担保

- 5.1 乙方保证所交付的合同标的的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

六、履约保证金

- 6.1 乙方交纳合同金额的 10%作为本合同的履约保证金。（不得超过合同金额的 10%）。（本项目支持鼓励供应商使用电子保函（保险）代替其他非现金方式缴纳履约保证金，供应商可充分依托江苏省“政府采购电子履约保函（保险）平台”查询相关保函（保单）信息、理赔信息和开具发票，采购人及采购代理机构不得差别对待使用电子保函（保险）参与投标的供应商，不得以指定、授意、暗示等方式，干预供应商自主选择开具电子保函的金融机构。）

七、合同转包或分包

- 7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。
- 7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。
- 或 7.2 乙方应当按照响应文件中提供的分包意向协议履行合同。
- 7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

八、合同款项支付

- 8.1 合同签订后，乙方按照合同约定时间进场提供服务。物业服务费每季度支付一次。每季度最后 5 天，甲方向乙方通报考核情况、测算支付金额。乙方向甲方提交物业服务费正式发票。甲方在 10 个工作日内向乙方支付当期的物业服务费。

九、税费

- 9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、项目验收

- 10.1 甲方依法组织履约验收工作。
- 10.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。
- 10.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。
- 10.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。
- 10.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及

履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

10.6 验收合格的项目,甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目,甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的,甲方将及时报告本级财政部门。

10.7 验收标准与要求:每月考核打分,得分在 90 分(含)以上,甲方全额支付当月物业服务费,低于 90 分,每低 1 分从当月物业费中扣 100 元,当月物业服务费扣完为止。低于 70 分为不合格,累计三个月不合格,甲方有权终止物业服务合同。(考核中对于整改不及时的项目加倍扣分,累计三次仍未整改到位,直接判定当月考评不及格;被学校领导或上级检查、督察、通报的当月考评直接扣 20 分)

十一、违约责任

11.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供的合同标的的,甲方向乙方偿付拒绝接受合同价款总值 10%的违约金。

11.2 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的,甲方应按逾期付款总额万分之二每日向乙方支付违约金。

11.3 乙方逾期交付合同标的的,乙方应按逾期交付合同总额每日千分之六向甲方支付违约金,由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能交付合同标的的,甲方可解除本合同。乙方因逾期交付合同标的或因其他违约行为导致甲方解除合同的,乙方应向甲方支付合同价款总额 10%的违约金,如造成甲方损失超过违约金的,超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

11.4 乙方交付合同标的的标准不符合合同规定及谈判文件规定标准的,甲方有权拒绝接受合同标的,并可单方面解除合同。

十二、不可抗力事件处理

12.1 在合同有效期内,任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同,则合同履行期可延长,其延长期与不可抗力影响期相同。

12.2 不可抗力事件发生后,应立即通知对方,并寄送有关权威机构出具的证明。

12.3 不可抗力事件延续 120 天以上,双方应通过友好协商,确定是否继续履行合同。

十三、解决争议的方法

13.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议,应通过友好协商解决。如协商不成,由甲方住所地人民法院管辖。

十四、合同生效及其它

14.1 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

14.2 本合同未尽事宜,遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

14.3 本合同正本一式肆份,具有同等法律效力,甲方、乙方各执两份。

14.4 合同文件

下列内容是构成本合同不可分割的部分：

14.4.1 谈判文件及其补充更正公告；

14.4.2 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；

14.4.3 资格证明文件；

14.4.4 中标通知书；

14.4.5 买方、卖方商定的其他必要文件。

甲方：泰州市体育运动学校

地址：春晖路 100 号

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：泰州城投沁莲物业管理有限公司

地址：泰州市海陵区南园新村 33 号

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：2025 年 7 月 21 日