合同文本

甲方：　　项目名称：徐州市强制隔离戒毒所物业管理及食堂服务批量集中采购

乙方：　　项目编号：JSZC-320300-XZCG-G2026-0011

签订时间：2026 年 4 月 1 日

签订地点：甲方指定地点

甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》，按照徐州市市直监所物业管理及食堂服务批量集中采购项目发出的中标通知书、招标文件及乙方的投标文件等，按照平等、自愿的原则，经友好协商，签订本合同。

第一章 物业管理及食堂服务事项

第一条 物业情况：见合同附件 1

第二条物业服务范围：见合同附件 2

第三条物业管理及食堂服务要求

1. 物业管理及食堂服务工作要求：见合同附件 3。

2. 物业管理及食堂服务人员要求

(1) 物业管理及食堂服务人员配备原则：精干、专业、敬业、健康。

(2) 物业管理及食堂服务人员均需同时具备以下条件：

①无犯罪记录、无恶习、无复杂社会关系；

②有医院出具的健康证明，无重大疾病和传染病，具备正常从事物业管理及食堂服务工作所需要的身体条件；

③岗前培训合格率100%。

(3)按照乙方投标文件中《物业管理服务人员方案》组建物业管理及食堂服务队伍。合同签订后5个工作日内，乙方向甲方报送物业管理及食堂服务人员花名册、照片、相关证件影（复）印件和证明。合同期满后，甲方向乙方退还相关证件影（复）印件和证明。

3.物业管理服务人员要求：见合同附件4。

4.采购需求：见合同附件5。

5.验收标准（验收要求、验收标准和程序）：

(1)验收标准：见本合同“第二章　物业管理服务质量”。

(2)验收要求、验收程序：乙方提出书面验收要求，甲方接到书面验收要求后5个工作日内出具验收书，如乙方对验收书有异议，在接到验收书后7个工作日内向甲方书面提出。

(3)验收组织方式：☑自行组织 □委托第三方组织

验收主体：

是否邀请本项目的其他供应商参加验收：□是 ☑否

是否邀请专家参加验收：□是 ☑否

是否邀请服务对象参加验收：□是 ☑否

是否邀请第三方检测机构参加验收：□是 ☑否

是否进行抽查：□是 ☑否

如果履约验收涉及检测（检验）费、专业技术人员费用等费用由承担

验收组织的其他事项：

(4)履约验收时间：（计划于何时验收/供应商提出验收申请之日起日内组织验收）

(5)履约验收方式：☑一次性验收

□分期/分项验收：（应明确分期/分项验收的工作安排）

(6)履约验收程序：

(7)履约验收的内容：（应当包括每一项技术和商务要求的履约情况，特别是落实政府采购扶持中小企业，支持绿色发展和乡村振兴等政策情况。）

6.物业管理及食堂服务人员工资要求

(1)按照法律、法规和国家、省、市的规定，乙方按月足额发放工资；

(2)不得低于规定的月最低工资标准。下列项目不作为最低工资的组成部分，乙方按规定另行支付：①加班加点的工资；②中班、夜班、高温、低温、井下、有毒有害等特殊工作环境、条件下的津贴；③劳动者按下限缴存的住房公积金；④法律、法规和国家规定的劳动者福利待遇等。

(3)工资发放采用银行代发方式。

第二章 物业管理及食堂服务质量

第四条物业管理及食堂服务质量要求

1.达到合同附件6：《徐州市公安局物业管理及食堂服务工作

考核评分表》90分以上（含90分）；

2.各类事故发生率为0；

3.设施、设备及时维修合格率达100%；

4.保洁卫生检查合格率达96%；

5.秩序维护工作检查合格率达100%；

6.设备、设施检查合格率达100%；

7.水、电、暖、电梯等按24小时良性运转；

8.不能出现因食物腐烂变质等原因导致甲方相关人员食物中毒等食源性疾病的发生或其他事故。

第三章 物业管理及食堂服务期限及物业管理及食堂服务费用

第五条物业管理及食堂服务期限（合同期限）

自合同签订生效之日起24个月，2026年4月1日至2028年3月31日。

第六条物业管理及食堂服务费

一、物业管理及食堂服务费金额

物业管理及食堂服务费（即合同总价款）：小写￥2018200元（大写：人民币贰佰零壹万捌仟贰佰元整）；

二、每月物业管理及食堂服务费的支付

经双方协商一致，选择以下第 三 种付款方式：

（一）付款方式（不提交预付款保函的）

合同总价的百分之十(10%)即￥ / 大写： / 人民币作为预付款，在合同签订生效，甲方自收到发票（发票金额为合同总价的10%）后10个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户，预付款抵扣后期应支付的物业管理及食堂服务费。预付款抵扣后，每月物业管理及食堂服务费 =物业管理及食堂服务费（即合同总价款）*90%/24；

（二）付款方式（提交预付款保函的）

合同总价的百分之四十(40%)即￥ / 大写： / 人民币作为预付款，在合同签订生效且乙方向甲方出具合同总价的百分之四十（ 40 %)即￥ / 大写： / 人民币的预付款保函，甲方自收到发票（发票金额为合同总价的40%）后10个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户，预付款抵扣后期应支付的物业管理及食堂服务费。预付款抵扣后，每月物业管理及食堂服务费 =物业管理及食堂服务费（即合同总价款）*60%/24；

（三）付款方式（无预付款的）

按照苏财购〔2020〕52号文件相关规定，本项目在签订合同时，如乙方明确表示无需预付款的，在出具相关说明后：

每月物业管理及食堂服务费 =物业管理及食堂服务费（即合同总价款）/24。

在合同期内社保基金调整的费用由中标人负责。

扣除预付款后的剩余款项，按月支付，在乙方完成月度全部工作内容并提供对应金额的发票后10个工作日内，由甲方办理政府采购资金结算手续，经审核后支付给乙方。

每月初甲方按验收（考核）结果（考核采用乙方定期自查与甲方月度巡查检查相结合的方式对乙方负责维护的场所进行考核打分。定期自查考核每周一次；月度巡查考核以随机抽查方式。月考核结果得分以当月所有周自查考核结果及月度巡查检查考核结果加权平均值计算，其中自查考核得分占当月考核结果的60%；甲方月度巡查检查考核得分占当月考核结果的40%。甲方负责以书面形式将每月考核结果通知乙方），收到乙方开具发票之日起10个工作日内支付上一月物业管理及食堂服务费用，由甲方办理政府采购资金结算手续，经审核后支付给乙方。具体如下：

（1）验收（考核）结果按照《徐州市公安局物业管理及食堂服务工作考核评分表》考核得分在90分以上（含90分）的，全额支付合同约定的“每月物业管理及食堂服务费”；

（2）验收（考核）结果按照《徐州市公安局物业管理及食堂服务工作考核评分表》考核得分在89—75分（含75分）之间的，实际支付物业管理及食堂服务费为：[（实际得分）/100]*合同约定的“每月物业管理及食堂服务费”；

（3）验收（考核）结果按照《徐州市公安局物业管理及食堂服务工作考核评分表》考核得分在75分以下的，全额扣除合同约定的“每月物业管理及食堂服务费”。

第四章物业的承接验收

第七条乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

1.承重结构部位、外墙面、大厅、楼梯间、走廊通道、管道井等；

2.上下水管道、落水管、供电线路、共用照明、化粪池、配电设备（高低压）、中央空调、加压供水设备、消防设备、电梯设备等；

3.配电房、水泵房、消防、安全监控室、公共卫生间等。

第八条资料移交

一、乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

1.竣工总平面图，单体建筑、结构、设备安装竣工图，配套设施竣工图、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

2.设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

3.物业质量保修文件和物业使用说明文件；

4.物业管理所必须的其他资料；

(1) 物业规划建设的有关资料

a、规划定点图

b、宗地图

c、建设用地规划许可证（复印件）

d、建设工程规划许可证（复印件）

e、建设工程施工许可证（复印件）

f、工程地质勘察报告

g、建设工程设计变更资料

(2) 房屋产权权属资料（复印件）

(3) 规划、建设、房管、园林、水、电、煤气等部门验收合格证明（复印件）

二、合同终止时，乙方将本合同“第八条资料移交”中“一、乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料”中资料移交给甲方。

第五章双方的权利义务

第九条甲方的权利义务

1.甲方的权利

(1) 依据合同约定，对乙方进行检查和考核。

(2) 按照甲方审核认可的服装式样、颜色，乙方制作和购买乙方物业管理及食堂服务人员的服装，所有服装费用均由乙方承担。

(3) 乙方如有人员调整应经甲方书面同意。涉及项目经理、餐饮主管（厨师长）、工程主管、秩序维护主管和保洁主管等人员的调整应提前1个月告知甲方，秩序维护人员无特殊情况保持在岗不少于6个月。

(4) 甲方有权警告违反本合同规定的乙方人员。按照甲方要求，乙方更换违反本合同规定的人员，乙方于3日内更换新的人员到位。

(5) 追究乙方违约责任。

2. 甲方的义务

(1) 按合同约定支付物业管理及食堂服务费。

(2) 物业管理用房由甲方指定。

(3) 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第十条乙方的权利义务

1. 乙方的权利

(1) 有权要求甲方按合同约定支付物业管理及食堂服务费。

(2) 有权要求甲方指定物业管理用房。

2. 乙方的义务

(1) 乙方不得分包本项目；

(2) 提供的物业管理及食堂服务符合本合同“第二章物业管理及食堂服务质量”中“第四条物业管理及食堂服务质量要求”；

(3) 按照本合同约定提供物业管理及食堂服务，具体见“第三条物业管理及食堂服务要求”中“1.物业管理及食堂服务工作要求”；

(4) 乙方应按投标文件配备人员及到岗，具体见“第三条物业管理及食堂服务要求”中“3. 物业管理服务人员要求”。在所配备人员中指派1名人员兼职项目联络员工作，统筹项目整体运营，全面负责服务保障、安全应急、设施运维及合规档案等工作。

(5) 按照甲方要求，乙方更换违反本合同规定的人员；

(6) 接受甲方的检查和考核；

(7) 按照甲方审核认可的服装式样、颜色，乙方制作和购买乙方物业管理及食堂服务人员的服装，所有服装费用均由乙方承担；

(8) 乙方如有人员调整应经甲方书面同意。涉及项目经理、餐饮主管（厨师长）、工程主管、秩序维护主管和保洁主管等人员的调整应提前1个月告知甲方，秩序维护人员无特殊情况保持在岗不少于6个月；

(9) 不得占用非指定的物业管理用房，不得改变物业管理用房用途；

(10) 不得因乙方原因，发生火灾、水灾、伤亡等重大安全事故；

(11)合同终止时，乙方应将物业管理用房、相关资料等交还给甲方；

(12) 乙方应及时向甲方通告本物业管理及食堂服务区域内有关物业管理及食堂服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方监

督；

（13）因维修物业或者公共利益，乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得甲方的同意。临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在甲方要求的期限内恢复原状；

（14）乙方未能履行本合同的约定，导致甲方或第三方人身、财产安全受到损害的，依法承担相应的法律责任。乙方对自己管理的范围内因管理不善而造成的一切损失，负相应的赔偿责任；

（15）乙方对本项目物业管理及食堂服务人员进行岗前培训，不得违章指挥、强制冒险作业、违规作业；

（16）乙方负责处理本公司员工的生病、事故、伤残、死亡以及一切劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。乙方保证如有上述情况发生，积极处理，确保不影响甲方正常办公。

（17）因甲方单位性质特殊，乙方须无条件遵守甲方相关保密规定要求，并签署《保密协议》，《保密协议》详见合同附件7。

第六章违约责任

第十一条违约责任

一、甲方责任

乙方按合同履约，甲方按合同约定支付物业管理及食堂服务费，甲方每逾期一天，按应付物业管理及食堂服务费的万分之一支付

违约金，但违约金的总数不超过当月物业管理服务费的(1)%。

二、乙方的责任

第一部分

乙方有下列情况之一的，全额扣除当月的合同约定的“每月物业管理及食堂服务费”，且甲方有权解除合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失，甲方不予补偿；造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿费从物业管理及食堂服务费、履约保证金（如有）中直接扣除，不足部分向乙方追索。

(1) 乙方分包本项目的；

(2) 乙方违反本合同“第二章物业管理及食堂服务质量”中第2-8条的；

(3) 按照《徐州市公安局物业管理及食堂服务工作考核评分表》考核得分在75分以下的；

(4) 乙方违反本合同“第一章物业管理事项”中“第三条物业管理及食堂服务要求”中“6.物业管理及食堂服务人员工资要求”的。

(5) 乙方违反“第十条乙方的权利义务”中“2.乙方的义务”中(17)的。

第二部分

(一) 乙方违反“第十条乙方的权利义务”中“2.乙方的义务”中(3)—(16)的，第一次发生（发现）的，甲方有权从物业管理及食堂服务费中扣10000元。第二次发生（发现）的，甲方有权从

物业管理及食堂服务费中扣20000元，且甲方有权解除合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失，甲方不予补偿；造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿费从物业管理及食堂服务费、履约保证金（如有）中直接扣除，不足部分向乙方追索。

（二）上述违约事项如于《徐州市公安局物业管理及食堂服务工作考核评分表》中相关内容相同，乙方应先行承担上述违约责任，乙方按照本合同承担违约责任后，甲方按照《徐州市公安局物业管理及食堂服务工作考核评分表》考核时，将不再扣减相应的分值。

第十二条本合同在下列条件全部满足后生效，生效日期以下列条件全部满足的最晚日期为准：

(1) 双方加盖公章或合同专用章；

(2) 甲方收到乙方按政府采购合同金额（合同总价）的0%提交的履约保证金（乙方以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交给甲方）。

第十三条合同的双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。

第十四条双方约定，在履行合同过程中产生争议时，应通过友好协商解决，若协商不成可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十五条合同其他未尽事宜及与采购文件有矛盾之处，以采购

文件[项目编号：JSZC-320300-XZCG-G2026-0011]为准。

第十六条合同一式四份，具有同等法律效力，甲方二份，乙方二份，徐州市政府采购中心一份存档，政府采购管理部门一份备案。

第十七条：按照《财政部关于做好政府采购信息公开工作的通知》（财库〔2015〕135号），甲方依据《保守国家秘密法》等法律制度规定确定本合同部分涉及国家秘密，该涉及国家秘密部分不公告；甲方依据《反不正当竞争法》等法律制度的规定与乙方约定本合同部分涉及商业秘密，该涉及商业秘密部分不公告。

甲 方

单位签章：

单位地址：

开户银行：

银行帐号：

联系人：

联系电话：

日期：

乙 方

单位签章：

单位地址：

开户银行：

银行帐号：

联系人：

联系电话：

日期：2026.4.1