政府采购合同

项目名称：射阳县高级中学采购物业服务项目

项目编号：JSZC-320924-JZCG-G2026-0029

甲方：（买方）射阳县高级中学（简称甲方）

乙方：（卖方）江苏彩之云生活服务集团有限公司（简称乙方）

甲、乙双方根据射阳县高级中学采购物业服务项目公开招标的结果，签署本合同。

一、服务范围及内容

项目名称：射阳县高级中学采购物业服务项目

项目地点：射阳县高级中学

工作内容：射阳县高级中学采购物业服务项目服务范围包含学校区域内的卫生保洁、宿舍管理、安保服务以及学校安排的其他有关物业管理事项等。

二、合同金额

1.本合同金额为（大写）：柒拾玖万肆仟伍佰伍拾叁元伍角捌分（¥794553.58元）。

注：该合同的服务价格即合同价，主要包括（但不限于）：所有配备人员工资及节假日加班费等补助、社保费、区域清洁费、办公费、固定资产折旧费、法定税费及意外伤害险费和合理利润，还应包括：管理、劳务、培训、体检、材料费、设备费、设备折旧费、国家法定假日加班、高温补助、服装、保修、特殊岗位补贴、宣传服务、风险、福利费、劳保用品费、现场管理费、税收、利润、不可预见费及其它一切相关费用等所需的全部费用的价格体现，凡漏项或少计均视为优惠，甲方不另行增加费用。各类风险（除国家政策性调整除外）已包括在投标报价中，最终结算时除合同约定调整外一律不予结算（当年合同价按中标价执行）。

三、合同期限

服务管理时间：壹年。本合同有效期为自2026年9月2日至2027年9月1日止。

四、履约保证金

CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

叁万玖仟柒佰贰拾陆元捌角捌分 ¥39727.68

1.本项目履约保证金为合同价的10%，即人民币（合同价即为中标价），对AA评级及以上政府采购供应商（需提供信用管理部门备案的第三方信用报告）免收履约保证金或降低履约保证金缴纳比例。（**本项目约定降低履约保证金比例，即为合同金额的5%**））

2.确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

2.1 供应商应当以支票、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履约保证金。依据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》，鼓励供应商自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

2.2 如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，供应商可通过政府采购电子履约保函（保险）平台（www.jsdzbh.com）在线申请履约保函（保险）。

2.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

2.4 履约保证金的退还：

2.4.1 方式：无息退还至投标人缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

2.4.2 时间：验收合格且采购人收到发票后30日内。

2.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经采购人验收合格，且采购人收到中标人出具的发票。

2.4.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，投标人出现下列情形之一的，其履约保证金，招标人将视情节决定不予退还或部分不予退还。

（1）中标人无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向采购人提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

（2）中标人不履行与采购人订立的合同的；

（3）中标人所供货物或服务不符合招标文件规定要求的；

（4）中标人采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它投标人串通投标的；

（5）中标人将合同内容转包、违法分包的；

（6）中标人故意捏造事实或伪造证明材料，进行虚假恶意投诉或反映的。

2.4.5 逾期退还的违约责任：采购人逾期无故未退还履约保证金的，按中国

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

人民银行同期贷款基准利率上浮20%后的利率支付超期资金占用费，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

五、权利和义务

（一）甲方权利和义务

1、甲方权利：

1.1 审定乙方拟定的年度物业管理服务计划和方案。

1.2 对物业设施、设备和共用部分自然损坏的大中修及更新、改造计划、方案、费用的审批，并组织验收。

1.3 甲方有权对乙方的物业管理工作和服务承诺、考核标准、合同履行情况进行监督审查，考核、监督乙方管理工作的实施及相关制度和《投标文件》执行情况，对发现的问题，乙方应及时整改，针对乙方未达标或考核不合格的情况提出整改要求并扣除相应的物业服务费用。甲方下达整改通知后，乙方逾期仍达不到承诺目标，甲方有权视情节对乙方实施处罚，直至终止合同。

1.4 在合同履行期间，如乙方中途无故退出或发生责任事故，给甲方带来不良影响的，或者因乙方工作不力，严重影响甲方正常工作秩序的，甲方有权终止本合同，并要求乙方给予经济赔偿。

1.5 对拒绝、不服从或抵触甲方领导指挥的乙方物业服务人员，甲方有权要求乙方进行调换，否则甲方有权终止本合同，并对乙方进行经济处罚。

1.6 监督、指导乙方人员在区域内的一切行为和活动；乙方聘用的物业服务人员进场前应征求甲方的意见。如甲方或服务单位对个别物业服务人员不满意，乙方应予以调换。

1.7 依据相关法律、法规规定享有的其他权利。

2、甲方义务：

2.1 甲方应向乙方移交下列资料：

①设施设备的安装、使用说明书和维护保养等技术资料。

②物业管理所必需的其他资料。

2.2 按照合同约定按时足额支付物业服务费。

2.3 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

2.4 协助乙方规范对区域内人员违反法规、规章的行为。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

2.5 协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题。

2.6 法律、法规规定的其他义务。

（二）乙方权利和义务

1、乙方权利

1.1 按照国家和有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务合同进行管理，提供专业化的服务。

1.2 按照本合同和有关规定向甲方收取物业服务费用和其他费用。

1.3 根据甲方授权，制定必要的规章制度，并以有效方式督促辖区内人员遵守。

1.4 根据甲方授权，采取规劝、警告等措施制止区域内人员违反公众管理制度的行为。

1.5 依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

2、乙方义务

2.1 全面贯彻执行国家物业管理的法规、政策，全面遵守《招标文件》的要求，执行《投标文件》的承诺，接受甲方的审查、考核和监督，接受物业管理行政主管部门等的监督和指导。

2.2 及时向甲方通告本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方的监督管理。

2.3 在承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并做好书面记录和签认工作。

2.4 结合本物业管理区域的实际情况，编制年度管理计划，维修保养计划，经甲方批准后组织实施。

2.5 制止本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规章制度的行为，对违反法律法规规定的行为及时向甲方报告。

2.6 协助做好本物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场、协助做好救助工作； 秩序维护员在维护本物业管理区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害公民的合法权益。

2.7 非经甲方许可并办理有关手续，不得擅自改变物业管理区域内共用部

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

分、共用设施设备的用途；对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。

2.8 因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用的（除排危抢险情形以外），乙方应事先通知甲方。

2.9 经甲方书面同意，可选聘专业公司承担本物业的个别专项管理业务，但不得将履行本合同的责任转让给第三方。

2.10 本合同终止或出现本合同约定终止情形时，乙方应当在接到通知七日内将物业管理用房和物业管理相关资料、物件、设施及时如数地移交给甲方并撤出前委托管理区域，不得以任何理由拒绝或拖延。

2.11 法律、法规规定的其他义务。

六、合同款项支付

1、付款方式：

1.1 合同签订后，甲方支付合同总价的 30%作为预付款，乙方须提供相应的增值税发票；（在签订合同时，如乙方明确书面表示无需预付款的，可不执行）；

1.2.付款方式：服务期拆分为 12 个月，每个月服务期满，经学校验收合格，在次月 15 日前凭票支付合同总价 1/12 的 80%(含预付款)。

从次月起凭乙方开具的增值税发票支付约定的上月物业管理费；整个服务期满，经学校、教育局履约验收合格，付至合同总价的 90%；余款按审计结果结算，在审计后 3 个月内结清。

七、违约责任

1、甲方不履行本合同约定的义务，乙方可要求甲方履行，由此造成乙方损失，甲方应承担相应的责任。

2、甲方违反本合同的约定，未能按时如数交纳物业服务费的，应按每月千分之五的标准向乙方支付违约金，并应于五日内补交拖欠费用。

3、乙方违反本合同约定，乙方如发生将本物业转包、转让、违规出现违法现象或在履行合同单方中途退出的，甲方将中止本合同，并有权追究乙方其它责任。

4、双方约定，在下列条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

4.1 因不可抗力而导致的中断服务或物业价值的贬损。

4.2 因物业本身固有的瑕疵造成的损害。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

4.3 因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用的（除排危抢险情形以外，乙方应事先通知甲方）。

4.4 因政府有关部门原因而非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共用设施设备的故障和损失。

5、甲乙双方均应严格履行合同的约定，若任何一方导致合同不能正常履行或无故单方解除合同，则应承担合同价 5%违约金和由此造成的后果，给对方造成的损失，应赔偿相应损失。

八、转包和分包

1、甲方不允许乙方将本项目转包给任何第三方，如发现乙方有转包行为，限令改正。否则，甲方有权终止合同。转包造成甲方损失的，乙方应承担相应赔偿责任，从到期的合同款中扣除。

2、未经甲方同意，乙方也不得采用分包的形式履行合同，否则，甲方有权终止合同，分包造成甲方损失的，乙方应承担相应赔偿责任，从到期的合同款中扣除。

九、其他事项

1、本项目招标文件和乙方的投标文件中（以及投标时承诺）被甲方认可的部分为本合同的不可分割的组成部分，与本合同具有同样效力。

2、乙方自行协调解决本项目实施过程中发生的各种矛盾，甲方不承担任何费用和责任，服务期不顺延；乙方已到项目现场踏勘以充分了解本项目的情况，任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔或工期延长申请不被批准。

3、乙方在服务过程中必须确保安全，如造成各种人身伤害、财产损失或其他事故，均由乙方负责处理和经济赔偿，甲方不承担任何责任。

4、本合同中的未尽事宜，采购文件中有规定的，按采购文件中的规定处理；没有规定的，双方可协商后进行补充，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。本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

5、合同期满本合同自然终止。

6、双方约定合同份数：壹式 肆 份，甲方 贰 份，乙方 贰 份。

7、本合同自双方签订之日起生效。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

甲方（盖章）：

法定代表人

或授权委托人（签字或盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人

或授权委托人（签字或盖章）：

日期：2026年 8月 6日