物业管理服务合同

甲方：宿迁市宿城区数据局（以下简称甲方）

乙方：江苏春雨物业管理有限公司（以下简称乙方）

依照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就 JSZC-321302-JSNT-C2026-0002 号、宿城区市民服务中心配套管理服务采购项目（2026-2029 年度）相关事项协商一致，达成如下合同条款。

一、合同内容：

提供服务及管理时间自 2026 年 12 月 1 日至 2029 年 11 月 30 日。在合同有效期内一方不得擅自变更或中止此项合同，如未经双方同意，擅自变更或中止此项的一方要负违约责任。此项合同需终止或续签，应在合同期内提前两个月通知对方。

1. 下列文件为本合同不可分割部分：

① 中标通知书；

② 乙方的响应文件；

③ 乙方在投标过程中所作的其他承诺、声明、书面澄清等；

④ 采购文件及其附件；

⑤ 合同附件。

以上文件与本合同具有同等法律效力

2. 乙方聘用的人员。

3. 履行方式：乙方按甲方采购要求及合同约定提供服务，服务过程中的各种风险由乙方承担；实施方式由乙方视情况自定，费用自负。

二、甲、乙双方的责任

1. 甲方的权利和义务：

1.1、甲方有权要求乙方提供并审查物业管理服务之详细工作计划及管理方案、专项业务操作规程、本项目管理架构、工作及培训计划、工作现场的质量记录及工作人员相关资料，并有权对乙方的工作进行监督管理、品质检查和质量评估，并提出相关整改意见。乙方应在收到甲方整改意见后 3 日内组织整改，未按期整改的，甲方有权扣减当月服务费。

1.2、甲方有权审核乙方的物业服务费用。甲方按照双方签订的合同约定及考核结果审核乙方提交的结算单据并支付相关物业服务费用，不得拖欠。

1.3、甲方应为乙方清洁施工提供方便。甲方须为乙方提供清洁中正常的供水、供电及照明等。保洁的用水、用电费用由甲方承担。但乙方须从节约角度合理地使用水、电，并接受甲方的现场监管。

1.4、甲方应为乙方提供机械设备、材料堆放的场地及车辆运输、停放的便利。

1.5、甲方有权依据本合同的约定，对乙方的服务提供建议并进行日常监管，督促乙方落实或完善其制定的各项规章制度。如在实际工作中发现影响安全及服务质量而合同未涉及的事项，甲方有权要求乙方提出书面解决办法，并要求其执行。

1.6、甲方逾期支付资金，承担相关违约责任。甲方按照本合同约定支付相关服务费用；因财政资金拨付、审批流程、审计等客观原因导致支付延迟的，不视为甲方违约，甲方不承担逾期付款违约责任，乙方不得以此为由中止或减少服务。

2. 乙方的权利和义务：

2.1、在本合同期内，乙方应确保其派驻人员符合岗位要求，并做好现场员工的管理工作，如发生问题，乙方应当积极妥善解决，由此造成的一切后果均由乙方承担。因乙方管理不善导致甲方被投诉、处罚或承担责任的，乙方应赔偿甲方因此遭受的全部损失。

2.2、乙方保洁人员需完成必要的培训后方可上岗，其培训内容包括但不限于下列内容：

（1）员工礼仪礼貌培训。

（2）岗位工作技能培训。

（3）保洁服务过程中常见化学药剂的使用及注意事项。

（4）员工工服更衣柜使用规定。

（5）工作职责和工作流程。

（6）各种涉及本岗位的工具设备的正确使用。

（7）服务区域中应遵守的各项劳动纪律。

2.3、乙方必须严格服从甲方现场监督和管理。

2.4、如遇紧急事故或突发事件等需要紧急处理，甲方有权调用在场的乙方所有员工进行突击抢险和处理紧急任务。

2.5、乙方应随时配合甲方每日对保洁工作进行检查，乙方将定期清洁作业计划情况书面告知甲方，每月 5 日前将清洁及安保作业计划实施情况以书面形式报告。

2.6、乙方应保持派驻本项目人员的稳定，未经甲方书面同意不得随意变动，确需变动的，应提前 15 日内书面告知甲方并取得甲方书面同意，并将变动情况报甲方备档。

2.7、乙方派驻人员应统一着装并保持仪容整洁。

2.8、乙方在保洁服务过程中，不得使用有损物体表面的化学药剂。所有的清洗剂必须经甲方督查人员验证后方可使用。在服务过程中不得损坏各种设备设施。如果乙方操作不当，造成设施设备的损坏、变形、变色或失去色泽，由此产生的经济损失由乙方赔偿，甲方有权从应付费用中直接扣除，不足部分有权继续追偿。

2.9、乙方应妥善处理服务过程中产生的废弃物、垃圾等，不得随意堆放或倾倒；因乙方处理不当导致甲方被环保部门处罚的，乙方应赔偿甲方因此遭受的全部损失。

2.10、在服务过程中乙方必须对所属员工的人身及财产安全负责。乙方应为其派驻人员提供必要的劳动保护用品和安全作业条件，并定期开展安全教育培训；因乙方未提供劳动保护或安全培训导致人员发生工伤事故的，由乙方承担全部责任。乙方应按约定为其在甲方服务区域中的工作人员购买员工意外伤害保险，乙方工作人员在甲方服务区域中造成的自身及他人人身伤亡或财产损失均由乙方投保的保险公司和乙方负责，与甲方无涉。

2.11、乙方应确保其派驻人员与乙方建立合法劳动关系或劳务关系，依法签订书面合同并缴纳社会保险；乙方派驻人员与乙方发生劳动争议的，由乙方自行解决，与甲方无关；因乙方未依法用工导致甲方被追索或承担连带责任的，乙方应赔偿甲方因此遭受的全部损失。

2.12、乙方在服务中，应维护甲方信誉和保证甲方的设施设备的安全。因乙方工作质量或员工行为不良，造成甲方信誉或财物损失的，甲方有权根据损失金额要求乙方提供等值赔偿。出现乙方工作人员或乙方相关人员盗窃该项目内财物的，甲方有权按失窃物品价值的五倍要求乙方提供赔偿，并且甲方有权解除本合同的权利。（上述相关扣款将直接从乙方每月物业服务费用中给予扣除，不足弥补甲方损失的仍需赔偿）。

3. 检查考核办法

详见磋商文件第四部分、采购需求中“五、考核标准”，按照要求实施考核。

三、费用及结算方式

1. 合同金额为：人民币大写：壹佰伍拾玖万贰仟肆佰壹拾肆元柒角贰分￥：小写（1592414.72 元 ）；

2. 付款方式：合同签订后，采购人在收到中标人发票和履约保证金后 10 个工作日内，支付合同金额的 10%作为预付款。服务费用由采购人按月支付一次。中标人按月根据实际发生的所有后勤物业管理（考核后的）费用开具合法发票，采购人在收到中标人票据后的 10 个工作日内将前一个月实际发生的所有后勤物业管理（考核后的）费用支付给中标人。采购人按照中标人实际投入人员数量及各单项人均费用结算。

注：在签订合同时，乙方明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的金额，采购人可不适用前述规定。乙方放弃或降低预付款的，应以书面形式确认，该确认一经作出不得撤回。

采购人按照乙方实际投入人员数量及各单项人均费用并经考核完成后据实结算。合同期间，如增减服务范围，需经甲方书面同意，并按实际增减的人员和单项人均单价调整服务价款。乙方未按要求向采购人提供发票的，采购人有权不予付款，直至发票按要求提供正确为止。采购人有权从应付款项中直接扣除应由乙方承担的违约金及其他相关款项。

乙方向采购人提交发票时，中标人向采购人提交发票时，应提供人员工资支付资料、社保缴纳凭证及意外险投保凭证。如有违反《中华人民共和国劳动法》等相关规定的，报相关主管部门处理。符合付款条件的，采购人在付款完成后将款项支付相关材料（发票、员工工资支付证明及付款回执等）存档，随时接受监管部门检查。

3. 发票开具方式：与合同主体一致的增值税专用或普通发票。

4. 服务要求

按磋商文件采购需求服务标准进行服务。

四、违约责任

1. 乙方未按约定期限提供服务的，每逾期一日，由乙方按合同总价 3‰标准向甲方支付违约金，逾期 15 天以上的，甲方有权解除本合同，解除合同的通知自送达乙方时生效。甲方选择解除合同的，乙方须返还已付款项，并按合同总价 30%支付违约金；违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应就不足部分予以赔偿。

2. 本项目不得转让、分包，如有发生，甲方有权解除合同，有权要求乙方退还甲方已付款项，并由乙方向甲方支付合同总价 30%违约金。

3. 除另有约定外，非因甲方原因，乙方未全面不履行本合同约定或其他义务的，甲方有权要求其继续履行或解除合同。甲方要求继续履行的，乙方应支付合同总价 10%违约金，并应在收到甲方书面通知之日起 5 日内纠正违约行为；甲方选择解除本合同的或乙方仍未全面履行的，甲方均有权解除本合同，解除合同的通知自送达乙方时生效。甲方选择解除合同的，乙方须返还已付款项，并按合同总价 30%支付违约金，不足弥补甲方损失的，仍需赔偿。

4. 甲方未按约定期限付款的，应就逾期部分向乙方支付按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算的逾期付款违约金。因财政资金拨付、审批流程、审计等客观原因导致甲方付款延迟的，不视为甲方违约，甲方不承担逾期付款违约金；非因前述原因甲方逾期付款的，双方应友好协商解决，乙方不得以甲方逾期付款为由解除合同或中止服务。

5. 合同签订后，乙方单方终止或解除合同的，除应退还甲方已付款项外，还应支付合同总价 30%违约金。违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应就不足部分予以赔偿。

6. 违约方应承担守约方主张权益产生的包括但不限于交通费、误工费、律师费、鉴定费、保全费、保全保险费、诉讼费等相关费用。

7. 在合同履行期间，因非可归于甲方的原因造成的乙方自身或者他人人身损害及财产损失，均由乙方自行承担。

8. 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标结果的，导致甲方终止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

9. 除不可抗力外，乙方未按合同规定的质量要求提供服务，不能完成合同时，甲方有权终止合同，重新组织招标，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不给予补偿和赔偿，造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，可从余款中扣除并可提出索赔要求。

10.未经甲方书面许可，乙方将承包的物业管理服务转包他人，采购人有权单方解除合同，履约保证金不予退还，并要求乙方支付合同总价 30%的违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应就不足部分予以赔偿。

11.乙方长期（连续两个月内）有人员不到位，影响物业管理质量的，经甲方要求及时改正，乙方仍拒不改正的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方支付合同总价 10%的违约金。

12.因乙方管理不善，导致甲方出现生命财产安全重大事故的（如有人员伤亡医药费在 5 万元以上的或有财产损失 5 万元以上的），甲方有权单方解除合同，履约保证金不予退还，乙方对甲方造成的经济损失负有赔偿责任。

13.乙方违约或造成甲方经济损失时，甲方有权从应付未付款项中直接扣除相应违约金或赔偿款，不足部分仍有权向乙方追偿。

14.甲方解除或终止合同的，乙方应在收到解除或终止通知之日起 3 日内完成服务交接并撤出甲方区域；乙方逾期未撤出的，甲方有权采取必要措施强制清场，由此产生的费用由乙方承担。

五、政策变化处理

在履约过程中因国家政策变化、规划调整等非因甲方原因导致本合同无法继续履行的，双方协商解除合同，甲方仅按乙方已实际提供并经考核确认的服务支付相应费用，不对乙方承担补偿、赔偿或其他责任。

六、履约保证金

1. 履约保证金提交形式：履约保证金应在采购合同签订前提交，除银行电汇、网上银行、数字人民币外，供应商还可选用银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等多种形式向采购人缴纳。

2. 履约保证金提交金额：按采购合同总价的 5 %提交。

支持和鼓励成交供应商使用江苏政府采购电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，成交供应商如使用江苏政府采购电子履约保函（保险）的，可按采购合同总价的_3%提交。办理流程、偿付等内容见江苏政府采购网“保险保函”模块。履约保函（保险）开具期限须覆盖至合同期满、验收合格后 6 个月。

3. 履约保证金退还方式：以银行电汇、网上银行、数字人民币形式缴纳履约保证金的，退回至成交供应商存款账户或数字人民币账户；以保函、担保、保险等形式缴纳履约保证金的，在保函、担保、保险约定的保证期限届满之日起自行失效。

4. 履约保证金退还条件：具有验收合格相关证明材料且结清所有应付违约金、赔偿金后。

5. 履约保证金退还时间：采购人收到成交供应商退付申请后 5 个工作日内无息退还。

6. 履约保证金不予退还情形：除不可抗力外，成交供应商不履行与采购人订立的采购合同的，履约保证金不予退还，给采购人造成的损失超过履约保证金数额的，还应对超过部分予以赔偿。

7. 逾期退还履约保证金违约责任：采购人逾期退还履约保证金的，除应退还履约保证金外，还应按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率支付超期资金占用费，但因成交供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

七、争议的解决

1. 因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲乙双方应首先友好协商解决，如果协商不能解决争议，则向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

2. 在审理期间，本合同应继续履行。

3. 甲乙双方签订本合同时登记的地址、联系方式作为通知及法律文书（含诉讼文书、传票等）送达地址、联系方式，如有变更，甲乙双方须提前以书面形式通知对方。否则，如出现无法通知、文书被退回、拒收等情形视为对方已收，由此产生的法律后果均由该方承担。

4. 任何一方由于不可抗力原因致使本合同无法继续履行或完全履行的，应在不可抗力事件发生后 3 日内向对方通报，并尽最大努力予以补救，减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力书面证明后，允许延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免予承担违约责任。

八、附则

1. 双方可对本合同的条款进行补充，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。

2. 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，遵照中华人民共和国有关法律法规和规章执行。

3. 本合同一式四份，以中文书写，甲方、乙方各执贰份。

4. 本合同一切未尽事宜，按《中华人民共和国民法典》有关规定执行，无相关规定的，由甲乙双方协商解决。

九、合同的生效

本合同经甲方、乙方签字或盖章后生效。

甲方：宿迁市宿城区数据局（盖章）

地址：宿城区渤海路与吉林路交汇处

法定（授权）代表人：

联系人：李冠东

联系电话：15751592852

2026 年 11 月 19 日

乙方：江苏春雨物业管理有限公司 （盖章）

地址：江苏省宿迁市湖滨新区软件园（保险小镇）A8 幢 109 室

法定（授权）代表人：徐伟

联系人：蔡雷

联系电话：18118033789

2026 年 11 月 19 日