

盐都区养护工区（学富、秦南）及停车区（学富、秦南）、盐都应急基地物业服务项目合同

以下为中标后签订本项目合同的通用条款，中标人不得提出实质性的修改。

盐城市政府采购合同（服务）（合同编号）

项目名称：盐都区养护工区（学富、秦南）及停车区（学富、秦南）、盐都应急基地物业服务项目

项目编号：JSZC-320903-JZCG-G2025-0033

甲方：（买方）盐城市盐都区公路事业发展中心

乙方：（卖方）江苏彩之云物业发展有限公司

甲、乙双方根据盐城市盐都区公共资源交易中心盐都区养护工区（学富、秦南）及停车区（学富、秦南）、盐都应急基地物业服务项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：盐都区养护工区（学富、秦南）及停车区（学富、秦南）、盐都应急基地物业服务项目

1.2 标的质量：符合采购人要求

1.3 标的数量（规模）：本次采购包括盐都区养护工区（学富、秦南）及停车区（学富、秦南）、盐都应急基地物业服务项目。具体详见采购需求。

1.4 履行时间（期限）：一年，以合同签订日期为准。

1.5 履行地点：盐都区养护工区（学富、秦南）及停车区（学富、秦南）、盐都应急基地。

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：陆拾壹万肆仟贰佰捌拾伍元伍角伍分圆（614285.55元）人民币或其他币种。

三、技术资料

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

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、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）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 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）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 乙方交纳人民币 61428.56 元作为本合同的履约保证金。

（备注：合同金额的 10%，采购人应当对 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。）

6.2 确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

6.2.1 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。

6.2.2 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）。

6.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.4 履约保证金的退还：

6.4.1 方式：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。

6.4.2 时间：验收合格且采购人收到发票后 30 日内。

6.4.3 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。

6.4.4 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。

6.4.5 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。

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。

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 预付款支付时间：合同签订后，甲方收到发票后 10 个工作日内，

预付款支付比例为合同金额的 30%;

8.2 项目进度款支付时间:项目月月考核,按季度支付服务费。每季度支付费用=总物业服务费/4—预付款/4;

8.1.3 尾款支付时间:服务结束并验收合格,甲方收到发票后 10 个工作日内,支付剩余全部费用。

8.3 甲方成立考核小组,每月进行考核。考核分在 85-90 分之间扣除物业服务费总额的 5%,考核分在 80-85 分(不含 85 分)扣除物业服务费总额的 10%,考核分在 80 分以下扣除物业服务费总额的 20%,累计三个月考核低于 80 分,甲方有权终止合同,由此造成的损失由乙方承担,服务费支付应付金额的 70%。

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。

十一、甲方的责任与义务

11.1 审定乙方拟定的服务计划和方案;

11.2 甲方有权对乙方的工作和投标文件、承诺书、合同履行情况进行监督检查,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,针对乙方未达标的情况提出整改要求并扣除相应的服务费用;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;

11.3 在合同履行期间,如乙方中途退出或发生责任事故,给甲方带来不良影响的,或者因乙方工作严重不力,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;

11.4 对拒绝、不服从或抵触甲方领导指挥的乙方使用人员严加教育,屡教不改的,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;

11.5 监督、指导乙方人员在区域内的一切行为和活动;

11.6 依据相关法律、法规规定享有的其他权利。

十二、乙方的责任与义务

12.1 乙方收到甲方进驻现场书面通知后,要积极做好准备,准时进驻现场。

12.2 认真完成合同约定的作业内容并达到乙方方案中承诺的质量标准。

12.3 依照有关规定和本合同约定,制定物业管理服务制度,对物业及其环境、秩序进行管理。

12.4 按照物业管理情况及要求进行服务与管理。

12.5 依照本合同约定向甲方收取物业管理服务费。

12.6 工作人员在业务上受乙方的领导,同时受甲方的监督,所有人员服从甲方调配。

12.7 负责提供服务必须的工具及其它耗材。

12.8 乙方为保证物业服务质量,须根据不同材质,采用相适应的清洁

原料和操作方法。

12.9 爱护甲方内、外各项设备设施，注意节水节电。

12.10 乙方在清洁作业中应严格要求服务人员，做好各项防护措施，非紧急和必要不得擅自挪用甲方的物品。

12.11 乙方负责对派遣员工的安全生产教育，对派遣员工在服务过程中的安全生产责任负责，并给所有派遣员工缴纳社会保险，费用由乙方自行承担。

12.12 乙方清洁作业应按照规范流程实施并遵守甲方规定的时间要求，如有变更，双方协商解决。

12.13 本合同终止乙方不再管理本物业时，必须向甲方移交全部借用的物品、管理用房及物业管理的全部档案资料。

12.14 在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向甲方或公安和有关部门报告，并协助做好救助和调查工作。

12.15 因乙方未能履行本服务合同的约定，导致甲方人身、财产安全受到损害的，乙方应当依法承担相应的法律责任及经济赔偿。

12.16 乙方管理人员进行如下物业管理活动时，对甲方造成的财产损失可不承担民事赔偿责任；

(1)为救助他人生命而造成的必要财产损失；

(2)为避免甲方财产受损或可能受损而造成的必要财产损失(如失火又无人在内，为不使其造成巨大损失，物业管理者强行入内救助)；

(3)为抓捕违法犯罪分子、制止不法侵害行为而造成的必要财产损失。

十三、违约责任

13.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的，甲方向乙方偿付拒绝接受服务合同价款总值百分之五的违约金。

13.2 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五 每日向乙方支付违约金。

13.3 乙方逾期提供服务的，乙方应按逾期提供服务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个工作日不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务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百分



之五 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。

13.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。

十四、质量承诺

14.1 乙方保证认真完成合同范围内规定的服务项目和标准，确保质量，达到客户满意。

14.2 乙方在工作中未达到质量标准（实际上经过限期整改可以达到质量标准的），经甲方两次口头警告通知，仍未达到标准，将以书面形式通知乙方，每发出一次书面通知，经乙方确认后，可以扣除当月物业服务费的1—2%。

十五、损害赔偿

15.1 乙方在作业中应严格要求工作人员，做好各种防护措施，不得擅自挪用甲方的物品。要加强管理，安全生产。乙方工程进行中，如发现甲方物业材质有破损迹象，应及时保护现场，立即向甲方通报。由于乙方在日常服务工作不慎给甲方设施设备等造成损失，乙方应承担赔偿责任。因设施设备自然损耗、内在缺陷、安装不当等原因造成的损失，乙方不承担责任。

十六、监督检查

16.1 甲方对乙方提供的服务享有监督权和检查权，有权对乙方服务提出意见和建议的权利。

16.2 乙方应当保证其服务质量，服务工作完毕应主动邀请甲方进行检查；对不合格部分，乙方应进行重新处理，直到甲方满意为止。

16.3 乙方的服务不能达到合同要求的，甲方可对乙方提出异议和要求返工；

16.4 乙方应积极采纳甲方的合理化建议，协助甲方处理有关投诉。

十七、不可抗力事件处理

17.1 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。

17.2 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。

17.3 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。

十八、解决争议的方法

18.1 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。

十九、合同生效及其他

19.1 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。

19.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

19.3 本合同一式陆份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执叁份。

甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：



乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：



签订日期：2025年10月20日