合　同

1、定义：

本合同中的下列术语应解释为：

1.1 “甲方”系指招标文件中所述购买服务的镇江市机关事务管理局。

1.2 “乙方”系指招标文件中所述提供服务的江苏东恒国际物业服务有限公司。

1.3 “服务”系指根据本招标文件规定提供的服务。包括会议服务、保安服务、保洁服务、公共设施设备维护服务以及其它属于物业管理服务范围内的工作，服务亦包括招标文件中特别描述的其它形式的服务。

1.4 “合同”系指甲方与乙方签署的、合同格式中载明的甲方与乙方所达成的协议，包括所有的附件、附录和构成合同的所有文件。

1.5 “合同价”系指根据合同规定，乙方在正确地完全履行合同义务后甲方应支付给乙方的价格。

2、合同组成部分

镇江市公共资源交易中心政府采购招标文件（JSZC-321100-JZCG-G2025-0056），提交的投标文件均是构成本合同不可分割的部分，还包括：

2.1 投标函；

2.2 开标一览表；

2.3 服务方案及服务承诺；

2.4 中标通知书；

2.5 甲方、乙方商定的其他必要文件。

3、 物业管理服务范围及服务要求

本合同所提供服务详见招标文件第四部分及投标响应文件相应响应及承诺（乙方必须完全实现招标文件中的采购要求，如有不足或缺陷，由乙方自行负责弥补，甲方不再承担任何相关费用）

4、 服务费用与服务期

4.1 在物业管理服务期内，甲方支付给乙方的物业管理服务费金额为人民币壹仟陆佰贰拾捌万叁仟贰佰陆拾捌元零肆分/年（16283268.04 元/年）。

4.2 预付款：合同签订后收到等额发票的 10 个工作日内，采购方向中标方支付年合同款的 10%。

4.3 合同履行期间，采购人每季度对该项目进行考核，考核评分采取百分制，得分 85 分（含）以上为合格，得分 85 分以下为不合格；采购人根据考核情况，按季度支付供应商合同款；如果季度考核为合格，收到等额发票的 10 个工作日内支付当年合同款的 25%；如果季度考核为不合格，在支付合同款时，按得分每少 1 分扣除 2%的当季应付合同款；采购人连续 2 次考核不合格（85 分以下），采购人有权提前终止合同，重新组织招标。

4.4 本次物业管理服务合同一年一签，以实际签约入驻时间为准。采购人保留以不高于中标价续签下一年度物业管理服务合同的权利，如验收合格后，在采购内容及范围不变的基础上，在年度预算能够保障的前提下，经市财政局政府采购监管部门同意后，双方无异议可续签订下一年度合同，续签次数最多不超过 2 次。服务期内，合同价不随预期的市场价格的涨跌、汇率的变动、国家与地方政府政策发生变化而调整和变更。本次合同自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日晚十二时止。

4.5 本次中标物业管理服务费用包含所有人员费用、医疗保险金及养老金、管理费、税金;支付给第三方服务公司的费用；洗手液、卷纸、擦手纸、垃圾袋等低值易耗品购买费用；人员加班费用；人员高温费；物业维修基金等。

4.6 本合同管理范围内单件单价在 200 元以下的维修材料、配件由乙方提供。

5、甲、乙双方权利义务

5.1 甲方权利义务

5.1.1 甲方审定乙方拟定的管理制度，并根据实际情况提出合理化修改意见，乙方应予遵守。

5.1.2 甲方检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

5.1.3 甲方协助乙方作好后勤管理工作和宣传教育活动。

5.1.4 甲方对乙方管理实施监督检查。有权要求乙方对违反服务承诺的事项进行限期整改；有权对乙方不称职的人员提出撤换的建议。因乙方原因，造成重大经济损失或重大管理失误，甲方有权要求乙方承担赔偿责任，直至终止合同。

5.1.5 甲方有权要求乙方按双方约定的管理标准提供管理报告等管理信息。

5.1.6 甲方有权对乙方服务工作质量进行监督检查和考核考评，对达不到采购文件的服务要求和标准的项目，有权按本合同有关奖惩条款进行奖惩，并提出限时整改意见。连续 2 次综合考评（85 分以下为不合格）不合格，甲方有权终止合同。

5.1.7 甲方负责提供本委托项目工作人员提供办公用房及仓库，产权归甲方所有，并免费提供所需的用水和用电。

5.1.8 乙方应严格按照本项目考核要求执行并落实到位，如经甲方检查未达到相关服务质量要求及标准，甲方有权对乙方进行经济处罚。

5.2 乙方权利义务

5.2.1 乙方根据有关法律、法规政策及本合同规定，制定各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理活动，但不得损害甲方的合法权益，也不得获取除后勤服务费外的利益。

5.2.2 乙方维护本项目各类设施、设备的完好，如因乙方员工责任造成甲方物品损坏、丢失或由此造成甲方经营损失，乙方应承担全部责任，并作相应赔偿。杜绝挪用及偷窃行为。严守有关安全作业规定。乙方员工在工作中所发生的工伤事故或伤及他人，一切责任由乙方承担。

5.2.3 乙方每月至少一次派出一名高层管理人员或质检员到本项目检查综合服务情况，征询甲方意见。对甲方合理之建议应予采纳。

5.2.4 乙方负责编制后勤管理年度管理计划。每月底向甲方提交服务运行工作报告，每月公开一次人员考核情况，每季度向甲方提供人员编制及档案材料。

5.2.5 乙方提供本项目所需的设施必须符合国家相关规定，如因设施使用不当，对甲方或任何第三人所造成的一切损失由乙方负全部责任。

5.2.6 乙方所录用人员要符合甲方的岗位要求，重要岗位人员聘用需经甲方审定，如有需要，乙方的所有工作人员要听从甲方调动指挥。

5.2.7 乙方自觉执行国家的法律、法规，按镇江市人社部门有关规定及时缴纳相关保险费用，签订劳动用工合同，人员工资不得低于国家、省、市、区有关规定，独立处理劳资纠纷等工作。

5.2.8 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部用房及管理的全部档案资料。未经甲方书面同意，乙方不得将本项目管理责任转让给第三方，未经甲方同意不允许乙方分包或转包甲方服务管理事宜。未经甲方同意，乙方分包或转包，甲方有权终止合同。

5.2.9 乙方要求协助工作或提出工作建议，甲方认为合理的，应予全力支持和配合。

5.2.10 乙方负责派驻本项目服务人员的教育、培训和管理。要求员工严格遵守甲方各项规章制度，保持甲方良好的环境和秩序（尤其不能在甲方提供的工作间里堆放任何垃圾和使用大功率的电器），爱护本项目财物，注意言行举止以维护甲方良好的形象，如发现有违法乱纪，并经查实确属乙方人员所为时，乙方将严肃处理有关人员；造成损失的，乙方应承担相应责任。

5.2.11 乙方选派现场管理人员具体安排、全面督导每日、每周、每月的物业管理服务工作，巡检（分自检和参与甲方联检）现场服务质量情况，及时做好工作记录，及时处理有关投诉，并做好与甲方主管负责人的日常工作联系。

5.2.12 乙方制定和执行有关应急预案，遇有紧急情况及突发事件时，乙方所派工作人员有责任在最短的时间内处理好现场，并应无条件听从甲方现场工作人员调遣。

5.2.13 乙方承诺的其他优惠条件。

6、甲、乙双方违约责任

6.1 甲方违反本合同的付款约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿，并承担相应的法律责任。

6.2 乙方违反本合同要求的规定，甲方投诉多或出现重大管理失误，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求终止合同，并要求乙方承担相应的法律责任，因未达到管理目标，造成甲方的经济损失，由乙方按相关规定给予赔偿。

6.3 合同有效期内，任何一方均不得无故解除本合同，否则责任方承担违约责任，并向对方支付相当于本合同服务费总额的 10%的款项作为违约金。任何一方因故解除本合同，需提前一个月通知对方，否则视其违约，并承担违约责任。

6.4 乙方应严格执行各项服务标准，确保工作质量。如有质量问题，甲方有权按有关处罚规定进行经济处罚。

6.5 乙方未能按照甲方关于物业管理工作考核的要求开展相关工作，造成不能完成管理目标、直接造成甲方经济损失或不良影响的，乙方须承担管理责任，甲方有权根据实际情况扣除乙方当月 5%-10%的物业管理服务费（上一季度累计扣除部分在下一季度付款时一并扣除），赔偿事故造成的经济损失。

7、税费

7.1 中国政府根据现行税法规定对甲方征收的、与本合同有关的一切税费，均由甲方负担，招标文件另有规定的除外。

7.2 中国政府根据现行税法规定对乙方征收的、与本合同有关的一切税费，均由乙方负担。

8、不可抗力

8.1 如果双方中任何一方由于战争、地震、洪涝、体制调整等不能预见、不能避免的，且不能克服的不可抗力事件影响全部或部分合同无法履行时，受事件影响的一方可全部或部分免除责任。

9、 转让和分包

9.1 本合同不得转让。

9.2 经甲方书面同意，乙方可以将非主体性工作分包给他人完成。接受分包的人应当具备相应的资质条件，并不得再次分包。分包后不能解除乙方履行本合同的责任和义务，接受分包的人与乙方共同对甲方连带承担合同的责任和义务。其余项目分包，一旦发现，甲方有权立即中止合同。

9.3 允许分包的项目：

（1）市行政中心：外墙清洗；垃圾清运；化粪池清理；生活水箱清洗；顿汉布什空调维保；开利空调维保；空调管道水处理；送风管道清洗消毒；压力容器、锅炉探测器、压力表、阀门等设备检测、校验；电梯年检；室内绿化租摆；布艺沙发、椅子、窗帘清洗等；

（2）市信访局：空调维保；电梯维保及年检；外墙清洗；垃圾清运；化粪池清理；电动伸缩门维修保养等；

（3）市老干部活动中心：空调维保；电梯年检；垃圾清运等；

（4）市数据局：室内绿化等。

9.4 选择的第三方公司时必须经甲方审核，乙方与第三方公司签订的服务合同必须报甲方备案。

10、纠纷解决办法

10.1 在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争端，甲方和乙方应通过友好协商的办法进行解决。如从协商开始 30 天内仍不能解决，应将争端提交有关省、市政府或行业主管部门寻求可能解决的办法。如果提交有关省、市政府或行业主管部门后 30 天内仍得不到解决，则依法向甲方所在地人民法院起诉。

10.2 在诉讼期间，本合同应继续执行。

11、履约保证金

11.1 本项目不收取履约保证金。

12、违约终止合同

12.1 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可向乙方发出终止部分或全部合同的书面通知书。

(1) 如果乙方未能按合同规定的期限或甲方同意延长的限期内完成部分或全部服务工作；

(2) 乙方在收到甲方发出的违约通知后 10 天内，或经甲方书面认可延长的时间内未能纠正其过失；

(3) 如果乙方未能履行合同规定的其他义务。

12.2 在甲方根据上述第 12.1 条规定，终止了全部或部分合同后，甲方可以依其认为适当的条件和方法购买与此服务类似的服务，乙方应对甲方购买类似服务所超出的那部分费用负责。但是，乙方应继续执行合同中未终止的部分。

13、破产终止合同

13.1 如果乙方破产或无清偿能力时，甲方在任何时候书面通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经或将要采取的补救措施的权利。

14、 合同生效及其它

14.1 本合同经甲方、乙方签字盖章后生效。

14.2 乙方中标后在履行服务的过程中，若服务达不到甲方要求，经甲方提出而乙方未及时整改的或虽经整改，但仍未达到甲方整改要求的，甲方有权终止本合同。

14.3 如需修改或补充合同内容，应经甲方、乙方协商，并签署书面修改或补充协议。该协议将作为本合同不可分割的一部分。

14.4 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方（单位盖章）：镇江市机关事务管理局

地 址：镇江市南徐大道 68 号　　电话：0511-84422500

经办人姓名：

乙方（单位盖章）：江苏东恒国际物业服务有限公司

地 址：南京市中华路 50 号　电话：13775533906

经办人姓名：

签订日期：2025 年 12 月 31 日