昆山高新技术产业开发区管理委员会关于校园物业管理服务项目的采购合同

甲方：昆山高新技术产业开发区管理委员会

地址：昆山市北门路 757 号

乙方：江苏东辰物业服务有限公司
地址：昆山开发区长江中路 494 号

本项目依据采购结果，决定将采购合同授予乙方。为进一步明确采购人（甲方）和供应商（乙方）采购过程中的权利、义务和经济责任，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》之规定及本项目采购文件、乙方的投标（响应）文件等相关资料，经甲乙双方充分协商，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，特订立本合同，以资共同遵守。

第一条 合同文件

下列与本次采购活动有关的文件及附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

1. 采购文件及相关函件；

2. 乙方的投标（响应）文件；

3. 乙方在采购活动中的书面澄清及承诺；

4. 中标（成交）通知书；

5. 合同补充条款；

6. 相关附件、图纸及电子版资料。

第二条 合同标的

1. 项目名称：校园物业管理服务项目（标段 3 ）；

2. 项目编号：JSZC-320583-JZCG-G2025-0140；

3. 服务范围、标准及要求：乙方提供的服务应符合投标（响应）文件的服务范围、标准及要求、以及乙方做出的书面澄清及承诺；

4. 合同履行期限：合同签订后贰年（2026 年 01 月 01 日起至 2027 年 12 月 31 日止）；

5. 履约地点：详见本项目采购文件；

6. 岗位配置表：详见本项目采购文件；

7. **服务人员配置需求：**

序号	学校名称	保洁（人）	水电工（人）	帮厨（人）	厨师（人）	教辅人员（人）
标段三（24 人）						
1	昆山市培本实验小学（东校区）		1			
2	昆山市培本实验小学（西校区）	6	1			
3	昆山高新区西塘实验小学	1				
4	昆山高新区南星渎小学	6	1			
5	昆山市玉山镇新城域小学	2				
6	昆山高新区姜巷小学	5	1			
小学二小计		**20**	**4**			

关键岗位人员信息表：

关键岗位人员						
序号	岗位名称	姓名	性别	年龄	身份证号	专业能力
1	项目经理	陈文斌	男	38	320583********0417	1. 物业项目经理证书； 2. 两年及以上校园物业管理验
其他岗位人员						
序号	岗位名称	性别	年龄	数量	专业能力	
1	保洁	不限	男性 65 周岁以下，女性 60 周岁以下，允许使用退休人员	20	/	
2	水电工	男	非退休人员	4	承诺中标后具有特种设备操作证（低压电工作业）	
……	……	……	……	……	……	

注：专业能力为采购需求或投标（响应）文件中提供的人员证书情况。

第三条 合同总价款

合同总价款（含税）：（大写）人民币**贰佰叁拾贰万陆仟贰佰捌拾贰元整**，（小写）¥**2326282.00**。

合同总价款按此次中标价格执行，包括完成本合同的全部内容所需的费用、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。

第四条 付款约定

1.甲方根据乙方在本合同中所提供银行开户信息转账支付

乙方开户名称：**江苏东辰物业服务有限公司**

开户银行：**中国建设银行昆山市车站分理处**

银行账号：**32201986441051500134**

2.付款方式

2.1 预付款：待合同签订生效后，甲方支付合同总金额的10%作为预付款，预付款将在待支付的进度款款项中扣除；

2.2 进度款：按季度结算费用，每月支付的服务费用=（中标价-预付款）/24-考核应扣费用；

2.3 甲方按月度对服务内容进行考核，并根据考核情况在结算周期次月支付相应的服务费用。

2.4 付款前，乙方需向甲方提供：

2.4.1 合格发票；

2.4.2 经甲乙双方签字确认的物业管理考核结果。

2.5乙方在实际服务中，经甲乙双方协商若服务期限有增减，按实结算。

2.6根据国家现行税法对甲方征收的与本合同有关的税费均由甲方承担；根据国家现行税法对乙方征收的与本合同有关的一切税费均由乙方承担。如乙方在履约过程中产生额外的收益，归甲方所有。

第五条 履约验收

为加强校园物业管理项目合同履行情况及服务质量的有效监控，完善物业管理规范化、标准化、制度化运行机制，形成甲乙双方务实、高效、有序的良性互动，从而持续提升物业管理满意度，甲方特制定物业管理服务考核办法对乙方提供的物业服务履行情况及服务质量进行考核，考核结果与物业服务费用进行挂钩，具体考核办法详见本项目采购文件。

第六条 权利和义务

（一）甲方的权利和义务：

1. 根据服务考核办法，对乙方提供的服务及履行本合同情况进行检查评分。

2. 根据对乙方检查评分的月度综合成绩支付服务费用。

3. 对乙方制定的服务计划、管理制度等进行审定。

4. 向乙方提供履行合同所需的项目资料，并指定专人作为甲方联系人予以协调工作。加强与乙方沟通，交流情况，互通信息。

5. 应尊重乙方的劳动成果，积极配合乙方工作人员履行好合同所规定的职责和义务。

6. 按照合同的约定，及时考核乙方的履约工作，并按照考核结果及时支付合同价款。

（二）乙方的权利和义务：

1. 对于甲方在采购文件中所要求的及乙方在投标（响应）文件中所承诺提供的服务，乙方应无条件提供，乙方在签订合同时已充分考虑了合同履行期间的所有风险，在项目实施过程中及项目实施完成后，乙方承诺不以任何理由向甲方提出增加费用的要求。

2. 建立各类管理规章制度和工作计划等管理档案资料，按照采购文件及中标文件的内容认真履约，定期向甲方书面报告履约情况。

3. 主动积极地接受行业管理主管部门、有关政府部门和甲方的检查监督，配合甲方共同做好相关工作，对相关工作负有相关责任；接受并积极配合甲方组织考核、满意度调查等工作，并按甲方提出的意见及时进行整改。

4. 乙方应及时调整不适应工作需求的服务人员，如甲方认为该员工不能胜任其本职工作的，必须调整。

5. 不得向履约无关的其他人透露采购项目的信息，应指定专人负责本项目管理、协调工作。

6. 乙方保证所提供的服务不会侵犯任何第三方的知识产权和商业秘密。一旦出现侵权、索赔或诉讼，乙方应承担全部责任。

7. 乙方在履约工作中应当做到文明工作、安全生产，加强对员工进行岗位职责和安全教育，工作中采取必要的安全防范措施。合同期内若发生因乙方管理不当、违规操作导致的安全责任事故，经权威部门鉴定确属乙方责任的，由乙方承担全部责任，与甲方无关。如对甲方造成一定经济损失的，乙方需承担相应的经济赔偿责任。

8. 乙方在履约过程中，因自身原因造成甲方或第三人的人身或财产损失的，由乙方自行承担全部责任。

9. 因乙方过错导致物业共用部位、共用设施设备损坏的，乙方应承担相应的赔偿责任。

10. 确保有关工作人员按国家规定具备相关工种的上岗证和健康体检证条件，并按国家有关部门规定，定期组织体检且有年审合格记录。

11. 认真执行国家有关规定（如苏州市最低工资标准和其他规定），严格遵守各项安全制度和操作规程，加强对员工的安全教育，凡发生设备损坏和人员损伤等事故，以及员工生病、事故、伤残、死亡和劳务（劳资问题、工资拖欠问题）纠纷等，均由乙方负责和赔偿。

12. 本合同终止时，如双方不再续签合同或者本合同解除时，乙方必须在规定期限内撤回全部服务人员，向甲方及其指定的管理服务公司移交全部档案资料和甲方购置的固定资产与工具，自然损耗除外。移交的资料档案应具备完整性，如不配合甲方进行移交的，将扣除其服务费并追究相关责任，若乙方未在规定的时间内撤场，则乙方遗留在甲方场所的所有物品均视为乙方丢弃物，甲方有权任意处置。

13. 乙方在投标文件中提出的其他服务承诺。

第七条 违约责任及合同终止

1. 甲乙双方任何一方违反合同，造成对方经济损失的，应给予对方经济赔偿。在合同服务期限内一方不得擅自变更或终止合同，合同需终止或续签，应在合同服务期限内提前一个月以书面形式通知对方。

2. 乙方提供的履约工作无法达到合同规定的服务质量标准的或者乙方延误履约，甲方可向乙方提出限期整改，整改期内，乙方应按每日合同总价款的万分之四向甲方支付赔偿金，另外甲方有权邀请第三方提供服务，费用由乙方承担或从乙方合同款中扣除。乙方整改后仍无法达到合同相应要求的，甲方有权停止支付合同款并终止合同，并向乙方索要违约损失赔偿，违约金原则上不高于合同总金额的百分之二十。违约金不足以弥补损失的，甲方有权继续追偿。

3. 乙方实际履约过程中提供人员持证情况低于中标（成交）的投标（响应）文件中相应标准的，甲方有权终止合同并追究乙方违约责任

4. 甲方无正当理由不配合或者阻挠乙方正常履约的，乙方积极沟通仍无效的，乙方有权终止合同并向甲方索要违约损失赔偿，违约金原则上不高于合同总金额的百分之二十。违约金不足以弥补损失的，乙方有权继续追偿。

5. 甲方不能及时按合同付款，则应当付款逾期第五日起，每日按合同总价款的万分之四向乙方支付滞纳金，甲方应付费用拖欠六十日后，乙方有权终止合同，并向甲方索赔。

6. 乙方或乙方工作人员违反保密义务，泄漏甲方信息的，甲方有权立即解除合同，并要求乙方承担合同总价款百分之二十的违约金。违约金不足以弥补损失的，甲方有权继续追偿。

7. 双方提出索赔通知后十五日内或双方允许的更长时间内未能予以答复，该索赔应视为已经被对方接受。甲方有权从未付款项中扣除索赔金额，并拥有对赔偿不足部分进一步索赔的权利。

第八条 分包

未经甲方书面同意，乙方不得将本项目服务内容以任何形式分包，否则甲方有权解除合同，并要求乙方承担不高于合同总金额百分之二十的违约金。违约金不足以弥补损失的，甲方有权继续追偿。

第九条 不可抗力

1. 如果乙方和甲方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。因乙方或甲方先延误或不能履行合同而后遇不可抗力的情形除外。

2. 本条所述的“不可抗力”系指那些双方无法控制，不可预见的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。

3. 在不可抗力事件发生后，当事方应在十五日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。双方应尽实际可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

第十条 争端的解决

1. 甲方和乙方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。

2. 调解不成，双方中的任何一方可向甲方所在地的人民法院提起诉讼。诉讼费、律师费由败诉方负担。

3. 因合同部分履行引发诉讼的，在诉讼期间，除正在进行诉讼的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

第十一条 合同生效

1. 双方签约人为各自法定代表人或被授权代表。

2. 本合同壹式肆份，甲乙双方各执贰份，各份具有同等法律效力。

3. 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

4. 合同修改：除甲乙双方签署书面修改、补充条款，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

（以下无正文）

甲方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签订日期：2025年12月30日

乙方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签订日期：2025年12月30日