合同格式及条款

注:以下为采购人提出中标后签订本项目合同的条款，投标人必须实质性响应，中标投标人不得提出实质性的修改，关于专用条款将由采购人与中标投标人结合本项目具体情况协商后签订。

甲、乙双方通过采购人平台和投标人平台签订电子合同（加盖电子签章）。

一、合同格式

甲方:淮安市淮安区卫生健康委员会

乙方:淮安市海宏物业服务有限公司

甲、乙双方根据项目编号 JSZC-320803-JZCG-G2025-0012 的淮安市淮安区卫生健康委员会（淮安区公共卫生服务中心）物业服务项目 采购项目公开招标采购结果及招标文件的要求,经协商一致,达成如下服务合同:

第一条　组成本合同的有关文件

关于淮安市淮安区卫生健康委员会（淮安区公共卫生服务中心）物业服务的招标文件、投标文件、合同条款及中标通知书，乙方在投标、评标过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分，与主合同具有同等法律效力。

第二条 服务内容

物业服务内容主要包括：物业托管区域内安全管理、财产安全管理、清洁管理、防恐防暴管理、停车管理、地下车库车辆停放秩序维护；大楼所有强弱供电、给排水（含生活水箱清洗）及电梯、消防监管；涵盖周边绿化的大院范围内卫生、秩序等门前五包内容、维修服务；绿化维保、病媒生物防制；垃圾清运；会议室（特别是大礼堂）保洁、智能化维保（要有技术人员）；物业档案资料管理（必须有相关电子档案）等。

第三条物业安全生产责任

物业公司对该项目责任片区的安全管理负主体责任，对项目区域内的各项安全工作负有监管职责，其物业主管为第一责任人。在消防、电梯、配电房等重点岗位上，物业公司应根据岗位实际要求，配备具有相应资格证书的专业技术人员，负责日常设施设备的巡查、维护与值班等工作，以及妥善应对极端天气和突发事故，对接电梯、消防、水电等行政主管部门和维保单位，处理交办事务，承担安全责任。对于委托给外部单位实施的维修改造、零星工程等，物业公司负责全程跟踪协调，履行安全监管职责。

第四条双方的权利与义务

（一）甲方权利、义务：

1、甲方负责物业检查、监督和管理，及日常事务管理。

2、甲方监督乙方用工的合法性和规范性，保持主要服务人员的相对稳定。

3、甲方依据物业服务合同，对乙方服务质量进行不定期检查和定期（每季、半年、年底）考核。**（标准详见采购需求）**

4、甲方为乙方提供规定的办公场所和能存放材料、易耗用品的储藏间及服务必需的资料。

5、甲方审议乙方服务项目的月度、年度计划、工作安排和保障措施。

6、甲方协助乙方做好主要服务项目的宣传、教育、培训和观摩。

7、甲方协助乙方处理服务过程中产生的矛盾和客观存在的问题。

8、甲方监督乙方收集、整理、上交物业服务管理资料。

9、甲方根据“三层级三覆盖”和“网格化管理”工作法，检查发现脏乱差，限期整改不到位的，根据现场情况制定处罚措施。

（二）乙方权利、义务：

1、科学设置管理机构和人员、切实加强对物业管理人员的考核（职业道德教育、安全保密），培训（岗前、技能）和使用管理。按照投标文件的

承诺，各岗位人员配齐到岗。

2、依据招标文件规定的服务范围、内容和标准，制定月度、年度计划以及保障措施，制定规章制度和工作规范，并报甲方批准备案后组织实施，提高服务质量。

3、依据物业服务规范、规程、规章，高标准、高质量实施管理、抓好服务，实现管理目标，提高服务满意度。

4、自觉服从甲方的监督管理和检查考核，及时整改物业管理中存在的问题。

5、依据物业管理需要，配备各岗位劳动工具、办公物资及保洁易耗品。

6、严格遵守甲方的相关各项管理规定，爱护公共设施，未经甲方同意，不得擅自改变其功能。

7、建立物业管理档案并负责及时记载有关变更情况，每月初向甲方提供上个月工作完成情况与下个月的工作计划。

8、物业管理中的债权债务、财产损失、人身伤害、劳资纠纷等一切问题，均由乙方承担责任，甲方不承担任何责任。

9、委托期满后，乙方无条件移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方做好物业服务的交接、衔接和善后工作，同时向甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料（包括甲方提供的资料）。

第五条 本合同的总金额为(大写)：玖拾柒万捌仟陆佰玖拾元（人民币￥978690 元）。

支付方式：甲方依据物业服务合同和考核结果，待年度财政专项资金下拨到位后，甲方及时支付款项。

第六条 合同期限

（一）合同期限：1 年，2025 年 12 月 16 日至 2026 年 12 月 16 日。

（二）合同期满后，乙方退出本物业服务，须向甲方交付全套档案资料（含电子文档）及采购配置物品，经甲方验收合格，并完成与后

续物管服务企业的衔接后，方可退出，同时结清物业费用。

第七条　违约责任

（一）　甲方责任

乙方按合同履约，甲方在财政资金到位后及时支付款项，若甲方挪用本项资金导致未按合同约定时间及时支付款项，按合同价格的万分之五支付赔偿金。

（二）　乙方的责任

1、乙方未按合同规定的质量要求提供服务，甲方有权终止合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不给予补偿，造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿经费可从余款直接扣除，不足部分向乙方索赔。

2、乙方人员未按操作规定，无意或故意造成各类设备、设施损坏，乙方应按照原样修复或原价赔偿；

3、下列情况终止合同：

（1）年度内累计两次季度考核达不到合格；

（2）因管理不善或操作失误，发生经司法机关或权威机构认定为乙方责任性事故和火灾的；

（3）乙方人员殴打检查人员造成不良影响的；

（4）乙方擅自分包项目的；

（5）乙方擅自更换项目经理的；

（6）乙方未按投标文件规定配备人员及时到岗，经甲方督促仍未履行的；

（7）不服从甲方管理和自作主张造成影响的；

（8）其它情况终止合同的。

第八条　履约保证金

1、乙方应在签订合同之前，向甲方提交金额为中标总价1%的履约保证金。

2、乙方提供的履约保证金必须是人民币，形式为银行本票、汇票、

支票、电汇或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式。

3、如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。

4、履约保证金在合同约定期间内不予退还或者应完全有效，在约定期间届满之日起 5 个工作日内，甲方应将履约保证金退还乙方；逾期退还的，按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20%后的利率支付逾期资金占用费，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。

5、履约保证金在项目验收合格后无息退还给乙方。

第九条　合同的变更及终止

1、除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、本合同终止时，乙方应移交物业服务管理权，协助甲方作好交接和善后工作，移交或配合甲方移交工作用房和全部档案资料等。

第十条　合同生效及其他

1、合同经双方法定（授权）代表人签字（或盖章）并盖单位公章（合同章）后生效。

2、合同签订后甲乙双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照合同约定、法律法规的规定办理，在合同履行过程中，双方如有争议，由双方协调解决。如协商不能解决，双方可向淮安仲裁委员会申请仲裁，仲裁期间，除仲裁委员会要求停止履行合同或出现一方确实无法继续履行合同的情形外，本合同应继续履行。

3、下列文件为本合同不可分割部分：

（1）中标通知书；

（2）乙方的投标文件

（3）招标文件；

（4）乙方在招投标过程中所作的其他承诺、声明、书面澄清等。

4、合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和采购文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式盖章记录在案，作为本合同的附件，与本合同具有同等效力。

5、甲乙双方确认：对本合同条款及后果均已知悉，一致确认不存在欺诈、胁迫、乘人之危、重大误解、显失公平等任何可能导致合同无效或被撤销的情形。

第十一条 双方认为需要约定的其它事项

合同终止前，甲方如需重新招标，因招标原因不能按时交接，乙双方需按合同继续履行职责，直至和中标方交接止，费用按下一轮中标价结算。

第十二条 未尽事宜

本合同未尽事宜双方按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规规定另行协商。

第十三条 附则

本合同一式陆份，甲方肆份，乙方贰份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

法定代表人

或委托代理人（签字）：

日期：2025 年 12 月 16 日

乙方（盖章）：

法定代表人

或委托代理人（签字）：

日期：2025 年 12 月 16 日