

物业服务合同

TZGAF C 2025005

项目名称：泰州市公安局交通管理支队物业服务采购

项目编号：JSZC-321200-JZCG-G2025-0029

采购人：泰州市公安局（以下简称甲方）

住所地：泰州市海陵区凤凰东路 69 号

供应商：江苏高正健康产业集团有限公司（以下简称乙方）

住所地：常州市武进区常武中路 18 号常州科教城创研港 2A201

甲、乙双方根据泰州市公共资源交易中心泰州市公安局交通管理支队物业服务采购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：泰州市公安局交通管理支队物业服务

1.2 标的质量：详见招标文件相关要求

1.3 标的数量（规模）：综合楼内部及大院清洁卫生工作、安保（含门卫管理和车辆引导管理）和消控管理、配电管理以及洗车房、洗衣房、理发室及食堂保障服务等工作。

1.4 履行时间（期限）：

交管支队姜堰大队及车管所姜堰分所、天目山中队、罗塘中队、三水中队、事故中队、梁徐中队、淤溪中队、溱潼中队、白米中队、顾高中队物业服务期从 2025 年 7 月 16 日起至 2026 年 7 月 15 日止；交管支队机关、车管所、海陵大队、医药高新区大队、快速路大队（机动大队）、事故大队、高速一、二、四、七大队物业服务期从 2025 年 7 月 16 日起至 2026 年 6 月 15 日止。但如果甲方认为乙方在本物业服务中未能履行服务承诺和合同规定的义务，管理服务质量低劣、员工业务水平较差，甲方多次指出仍不改正并无相应保证措施的，则甲方有权根据《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》和相应的法律法规，通过采购方式决定乙方的取舍。

1.5 履行地点：泰州市公安局指定地点

1.6 履行方式：提供服务

二、合同金额

本合同金额为：（大写）人民币伍佰玖拾壹万贰仟陆佰伍拾捌元捌角（5912658.8 元），其中，姜堰大队及部分中队物业服务人民币壹佰叁拾伍万贰仟叁佰陆拾肆元玖角陆分（1352364.96 元）；支队机关及部分大队物业服务人民币肆佰伍拾陆万零贰佰玖拾叁元捌角肆分（4560293.84 元）。

本合同总价包括招标文件所列项目服务管理内容、服装费、管理费、各种税金、人工、保险、劳保等一切费用。

乙方银行账户信息如下：

名称：江苏高正健康产业集团有限公司

税号：91320412755875729E

单位地址：常州市武进区常武中路18号常州科教城创研港2A201

电话：13815965980

开户银行：交通银行常州府琛花园支行

银行账户：324006270018010038634

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 乙方交纳合同金额的5%作为本合同的履约保证金。（本项目支持鼓励供应商使用电子保函（保险）代替其他非现金方式缴纳履约保证金，供应商可充分依托江苏省“政府采购电子履约保函（保险）平台”查询相关保函（保单）信息、理赔信息和开具发票，采购人及采购代理机构不得差别对待使用电子保函（保险）参与投标的供应商，不得以指定、授意、暗示等方式，干预供应商自主选择开具电子保函的金融机构。）

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 合同款项的支付方式及进度安排：合同签订后，乙方按照合同约定时间进场提供服务。物业服务费按季度支付。每季度的最后5天内，乙方向甲方提交物业服务费正式发票。甲方在次月10个工作日内向乙方支付物业服务费。

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、违约责任

11.1 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万分之二的违约金。

11.2 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二每日向乙方支付违约金。

11.3 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 3% 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。

11.4 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。

十二、甲乙双方的权利与义务

12.1 甲方的权利、义务

12.1.1 甲方负责对乙方的工作实施检查和管理,依据考核细则,每季度进行考核评定,并与乙方商量解决有关问题。对不符合质量标准的管理服务,要求乙方整改落实。如乙方派出的管理、服务人员工作表现不好,甲方可通知乙方对其考核或更换人员。如因乙方不能按约定完成管理服务目标或管理不善造成甲方重大经济

损失，甲方有权终止协议，并追究乙方的经济和法律責任。

12.1.2 协助乙方制定《物业管理制度》。委托乙方对违反物业管理法规和《物业管理制度》的責任人和責任单位进行处理，包括对违反制度者进行批评教育。如責任者属甲方管理范围，甲方根据乙方考核通知，负责对违规部门或个人进行教育、扣款等处理。对第三方可责令停工、责令赔偿经济损失等。

12.1.3 负责免费向乙方提供物业管理工作所必需的资料、水电。

12.1.4 甲方对乙方相关节能工作进行指导，督促乙方加大节能管理力度。

12.1.5 根据有关部门的要求，指导、协调乙方妥善处理与物业管理服务相关的爱国卫生等工作。

12.1.6 物业管理用房、休息房及开办费：甲方根据物业工作实际需要提供相应的物业管理用房，交物业管理人員使用。另甲方只提供值班人員的少量公共休息间，不提供員工宿舍。前期开办费由物业公司依据工作需求进行测算，计入投标总报价中。

12.1.7 甲方负责提供水电日常维修耗材。

12.1.8 不在本合同约定的物业管理服务范围内，需由甲方承担的相关费用。

12.1.9 协助乙方做好有关项目管理的宣传教育，协调乙方与地方行政管理部门的关系。

12.1.10 根据考核情况按时支付物业服务费用。季度考核连续两次为“不达标”，甲方有权单方面提出终止合同，并且不承担违约责任。

12.1.11 审议乙方服务项目的年度计划、工作安排，并予以监督。

12.1.12 甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更建议。

12.1.13 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，便于乙方开展工作。

12.1.14 法律、法规规定由甲方承担的其他責任。

12.2 乙方的权利、义务：

12.2.1 乙方须作出以下书面承诺：

(1) 遵守《中华人民共和国劳动合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》和泰州市最低工资标准等相关规定；

(2) 物业管理公司必须接受泰州市公安局的管理、检查、验收方式、奖励与处罚规定。

12.2.2 在承接物业时，对物业档案资料、共用部位等进行查验，并做好书面确认工作；做好物业资料建档工作。

12.2.3 在本物业管理服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按合同要求委派符合岗位资格要求的人员履行本合同。

12.2.4 乙方依据法律法规的规定，根据甲方的委托及实际情况，按照合同约定的服务标准对本项目实施服务，接受甲方检查、管理。及时与甲方沟通，接受甲方的合

理化建议。及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。

- 12.2.5 根据有关法律法规的规定，结合甲方的需求以及实际情况，负责制定汇编《物业管理制度》，制定乙方工作岗位的工作规范和考核办法。根据甲方的委托和《物业管理制度》对违反物业管理规章制度的责任人和责任单位进行处理。制定的各项规章制度和工作规范送甲方备案，并向甲方提供依据工作规程制定的考核标准。
- 12.2.6 根据合同规定的内容，负责编制本管理项目的物业管理服务方案、年度工作计划、内部考核办法，经甲方批准后，由乙方组织实施。
- 12.2.7 协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作，按照甲方的指导要求做好相关节能工作，对物业管理服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度。
- 12.2.8 做好本物业管理区域的安全管理（包括安全秩序等）、事故防范、监控，协助做好消防设施年检、维保工作，对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训；遵守甲方和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取事故防范措施，制定应急预案，组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。
- 12.2.9 未经甲方同意，乙方对所管理的甲方公用设施不得擅自占用和改变其使用功能；不得占用、挖掘物业管理区域内道路、场地。
- 12.2.10 在经过甲方同意后，乙方才可委托专业公司承担乙方不能或没有资质承担的项目，并由甲方支付费用，合同需经甲方审核同意后方可签订，合同签署后送交甲方备案。乙方对专业公司在甲方所从事的工作承担责任，不得将项目管理的整体责任及利益转让给其他单位或个人。
- 12.2.11 依据合同约定设置项目管理机构和人员，统一着装，挂牌服务，文明操作，爱护公共财产，如有损坏照价赔偿。
- 12.2.12 保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，有关服务工种的人员，必须按国家规定具备相关工种上岗证条件，并符合国家相关部门的要求。水电维修人员需持有安监部门所发《特种作业操作证》高压电工作业证书。做好从业人员有关政治素养方面的审核，负责对物业管理人员进行岗前培训和经常性的职业道德、业务技能培训教育，尤其要加强安全、保密教育，严格遵守甲方有关规章制度。
- 12.2.13 乙方项目管理人员及服务人员在合同履行期内（含试用期）不得擅自更换，如确需更换，须事先得到甲方同意。对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后3天内更换到位，直到甲方认可。
- 12.2.14 乙方应执行国家有关规定依法用工，负责乙方员工的生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷的处理，甲方不承担任何相关责任。
- 12.2.15 正常作息时间：乙方作息时间随甲方作息时间做相应调整，并保证提前准备

工作的质量效应和下班后的保洁效应。

12.2.16 双休日及法定假日：每天安排值班人员保障常规的保洁、保安、监控、配电房等，根据甲方要求安排人员完成保安、保洁、设备维修等工作。

12.2.17 做好保洁用具及耗材的日常维护管理，认真记好台账，并做到厉行节约。

12.2.18 建立物业服务档案并负责及时记载有关变更情况，在管理期满不再续签新合同时，应移交物业管理权和保洁用具、耗材，撤出本物业。协助甲方做好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业服务的全部档案资料（包括甲方提供的资料）及账目。全部手续完成后签署物业移交确认书。

十三、不可抗力事件处理

13.1 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。

13.2 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。

13.3 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。

十四、解决争议的方法

14.1 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。

十五、合同生效及其它

15.1 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。

15.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

15.3 本合同正本一式肆份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执贰份。

甲方（采购人）：泰州市公安局
住所地：泰州市海陵区凤凰东路 69 号
法定代表人：刘宇东
项目联系人：张翼
联系方式：0523-86326135
联系地址：泰州市祥泰路 330 号
签订日期：2025年 7月 16日

乙方（供应商）：江苏高正健康产业集团有限公司
住所地：常州市武进区常武中路 18 号常州科教城创研港 2A201
法定代表人：万君楠
项目联系人：韩爱珍
联系方式：13815965980
联系地址：
签订日期：2025年 7月 16日