

## 第四部分 合同格式

甲方：涟水县公安局

乙方：江苏春纳物业管理有限公司

甲、乙双方根据项目编号 JSZC-320826-JZCG-C2026-0008 的 淮安市涟水县公安局 2026 年物业服务采购项目 采购项目竞争性磋商采购结果及磋商文件的要求,经协商一致,达成如下合同:

### 一、货物（服务）及数量

本合同所提供的货物（服务）及数量详见“项目采购需求”。

### 二、合同金额

本合同的总金额(大写)为 壹佰万 元人民币,分项价格详见乙方提交的磋商报价表。

### 三、供货（服务）时间和地点

本合同提供服务时间为 2026 年 8 月 1 日 起至 2027 年 7 月 31 日 止。

服务时间:服务期为壹年。

地点为:采购人指定地点。

### 四、服务范围及工作标准

#### （一）保洁服务内容

1、供应商负责各单位办公楼内外、周边等公共部位的所有地面、墙面、顶面、绿化带、办公会议座椅、附属设施、设备、器具的保洁服务,包括但不限于以下内容:前后门厅、1楼大厅、卫生间、会议室、开水间及分层配电间;所有楼层、楼梯、公共过道、安全楼道、楼顶、车库、车棚、平台、屏风、扶手、栏杆、其他辅助设施及楼层的内玻璃;茶水炉,楼层灯具及开关、排气扇、电源盒、消防器材、公告栏、指示牌、房间门及门牌、烟灰筒、地垫、洗手池、镜面、面盆、水池、便斗、厕位、垃圾桶(篓)等;定期消杀(每周对相关部位进行一次)、防疫消毒(按招标方规定执行);每个工作日 8:30 前完成动

态保洁项目工作，保洁期间并做好节水、节电工作。

2、各单位保洁服务总体做到无垃圾、无杂物、无积水、无污渍、无异味、无积灰、无虫害、无污染、无破损、无践踏、无占用现象，确保保洁质量的控制标准（详见附件一）。

3、各单位保洁耗材用品摆放到位，及时更换；

4、各单位院内设备机房的地面、墙面、顶面以及各单位院内道路、停车场、绿地、沟、渠、池、井、照明设备；

5、负责各单位低楼层（一楼）、玻璃栏杆、连廊玻璃和室内外雨棚等定期擦拭清理，确保日常干净整洁。

6、负责定期完成保洁项目：地砖、大理石地面清洗、打蜡、抛光每月一次；大理石门套、各单位大厅及墙面清洗、打蜡、抛光半年一次；天花板掸尘除渍每月一次；消杀每两周一次（灭鼠、蟑、蚊、蝇、蚁）。

7、安排专人检查监督各单位公共区域广场、大厅、走廊、楼梯、扶手、电源开关插座、茶水间、地下室、天台、内墙面、停车场（库）、道路的保洁质量，所有公共区域不得杂物堆放，无废弃物、污渍，保持清洁，卫生间洁净无异味，应达到基本无虫蝇。

8、对各单位公共场所和周围环境要定期进行预防性消毒杀菌除“四害”，严格控制室内外蚊虫孳生，垃圾实行袋装化并及时清运，确保环境卫生整洁。

9、定期对各单位各类下水管道、污水井管道、化粪池、隔油池进行疏通清理，确保管道通畅，下水管道、污水井管道至少每季度1次清理，化粪池和隔油池全年不少于2次定期清理，上述费用应包含在报价中。

10、负责雨雪等恶劣天气情况下应急处置(含相关物资配备)和清扫清运。

11、负责各类保洁设备、保洁工具及和次项目相关的各类耗材的费用，自用保洁设备的维修保养工作，费用由供应商承担。

12、负责其他未述及的保洁事项及临时性的保洁任务。

13、建立健全环境卫生保洁管理制度，负责常规项目保洁，实行规范化的

清扫保洁标准，配齐备全各种环卫保洁设备及用具，明确责任落实到人，环卫保洁设备及用具费用应充分考虑，并包含在报价中。

## （二）门卫服务内容：

提供防范性安全服务，维护采购人的安全和秩序，防止守护目标受到不法侵害或灾害事故的损害，有效避免保安人员责任造成采购人经济损失，满足安全需求。

1、24 小时值守，对外来人员实行登记制度，发放临时人员出入证，并在使用后收回管理。

2、不准拾荒、小摊贩、推销人员及其他各类闲杂人员进入管理区域。

3、做好各类来访人员的询问、核实、引导及限定区域接待工作。

4、会议、接待等活动的秩序维护及相关后勤辅助工作。

5、对物业服务区域内所搬出物品经核实后放行。

6、负责停车场的管理，掌握外来车辆停放情况，建立机动车通行证制度，引导车辆按标明车位停放，做好维持交通和引导车辆停放秩序的管理；做好私家车及公车的停放管理。节假日实施人员、车辆出入登记制度。

7、有针对性地提供突发事件的安全保卫服务，明确突发事件的应急方案及疏散措施，做到措施得力、制度健全、人员到位。遇有紧急情况或突发事件，有防止不良事态扩展的措施和方案，并及时通报采购人。

8、巡逻服务：保安负责人或领班在当班时间内对经济技术开发区院落、办公楼、辅楼、配电房服务范围进行巡逻，通过巡逻，发现可疑人员，对其进行询问，确保单位安全。加强日常巡逻检查（尤其是夜间巡逻检查，每晚 22 点以后至 6 点至少每 2 小时巡查 1 次，并做好登记备案），及时发现问题，确保无火灾、无盗窃，要有应急处理措施，做到及时报警，防止事态进一步恶化，事件处理及时率 100%。在巡逻过程中，对已经发生的不法侵害案件或灾害事故，应及时报告公安机关或有关部门并保护现场。保安人员运用科技手段和设备，为指定的区域和目标，定期维护，提供接警，先期处警和其他相关的技防服务业务。

9、负责门卫来访接待，登记各部门和工作人员的报刊、邮件和信函以及快递等的收发及勤杂事项，对外来人员、物资出入实施严格的登记验证制度，有完善的交接班制度和交接班记录。

10、完成其他临时性工作。

### **(三) 绿化养护要求**

1、养护范围：涟水县公安局所属的各单位院内绿化养护。

2、须制定保绿养护计划、绿化养护工作记录等，并按二级养护标准进行养护。

3、须对各单位院内绿化带、草坪、灌木定期修剪、养护、施肥，绿化长势良好，整齐美观，无病害、无斑秃或人为损坏，花草树木无枯死，发现枯死应在一周内清除更换。

4、对各单位院内杂草进行定期清除，全年不少于4次，无杂草滋生现象。

### **(三) 水电消防设备维修服务要求**

1、服务范围：涟水县公安局新、老大楼，民警训练基地、交通警察管理大队及其各中队、看守所监区、看守所综合楼、后勤楼，法制大队、治安大队、老公安局宿舍区和基层派出所。

2、负责配电房的日常保障和运行管理。

3、保证所有维修设备、设施安全有效，始终处于正常运转状态；保证所有维修设备、设施日常检查维护；出现情况及时到场并限时维修恢复，需要由维保单位完成的，应立即报告有关负责人并联系维保单位维修；按月抄报水电气表使用量。

4、高压配电房24小时值守和巡视，负责配电房的运行记录以及资料、图纸的整理、归档、保存工作。

5、按规定配合维保单位做好配电房继电保护、变压器试验、高压隔离开关、避雷器、电容器、接地、安全操作工具等耐压试验。

6、强电系统，每月至少检测1次所有漏电保护装置、设备、电线等安全情况；加强所有路灯管理，做好路灯定时开关；加强所有楼层配电箱、接电器等检测管理，防止漏电和过载现象。

7、给排水系统，每年需对给水管路、水箱进行防冻维护1次。大雨前需

给屋面排水、地下管网排水清理维护 1 次，做好特大风、雨、雪灾害维护的应急预案。沉积井及管道等无外溢，确保排污系统畅通并合格排污。

8、出现故障，应立即组织抢修，适时报告维修情况。

9、严格执行报修程序，经采购人确认，对确实需要更换的维修耗材采取“以旧换新,领导批准，领用人签字”的办法。

#### （四）综合管理

1、物业服务公司在本次（成交）服务项目中，按照实际情况和管理要求配备相应工作人员。

2、各岗位与责任区按照物业服务规范定时进行工作记录；建立各岗位管理目标、管理制度、工作程序、岗位职责、考核办法、奖惩制度。

3、建立水、电等报修和自查记录，确保设施完好和正常使用。

4、负责在物业服务中，对采购人或使用人的投诉应在二天内给予答复处理，并采取多种形式进行友好沟通，服务不到位或不足之处应及时进行有效整改，不断完善服务质量和提高服务水平。

5、供应商应充分考虑采购人单位的工作勤务时间，并制定相应的物业服务制度。

6、制订安全岗位责任制、本物业档案、资料管理办法、物管单位进退场交接方案。

#### 五、付款

依据考核结果奖惩兑现后按月支付。

考核打分:考核表满分 100 分，月平均得分超过 90（含）分的，付供应商月度款费用 100%，月平均得分 75（含）—90（不含），付供应商月度款费用 95%，月平均得分 60（含）—75（不含）的，付供应商月度款费用 85%，月平均得分低于 60 分的，采购人有权拒付该单位当月物业服务费。保洁考核标准详见附件一。

#### 六、验收

甲方按磋商文件相关要求进行。如需委托第三方验收，第三方是指:\_\_\_/\_\_\_，

验收费用由甲方承担。因乙方交付的货物、服务不符合标准导致甲方重复支出的验收费用，由乙方承担。

## 七、履约保证金

1、为保证合同的顺利执行，成交供应商在领取成交通知书后，签订合同之前，向采购单位缴纳不超过成交价 10%的履约保证金。

2、成交供应商提供的履约保证金可以是人民币形式（银行本票、汇票、支票、电汇），或银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等多种形式。

3、成交供应商选取银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等形式的向采购人缴纳的，如保函（担保、保险等）的约定期到期但乙方履约仍未结束的，乙方须进行续保。

4、成交供应商选取以履约保函（保险）形式向采购人缴纳的，按照《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购【2023】150号）的要求，登录“政府采购电子履约保函（保险）平台”，选择第三方机构并提交保函（保险）申请，经审核通过后支付相关费用。

5、如成交供应商未能履行合同规定的义务，采购单位有权从履约保证金中取得补偿。

6、履约保证金在合同约定期间内不予退还或者应完全有效，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%后的利率支付超期资金占用费，但因成交供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

7、履约保证金在合同约定期间内不予退还或者应完全有效，履约保证金在项目验收合格后无息退还给乙方。

## 八、履约验收的基本要求：

1、验收依据：以本合同、磋商文件为准。

2、验收内容：合同约定服务内容。

3、验收流程：乙方提交验收申请→甲方组织验收→出具合格/整改/不合格结论。

4、整改与追责：不合格项需按期整改，逾期未达标按合同约定处理。

## 九、甲方权利和义务

1、甲方有权组织相关人员对本合同的履行进行监督检查，检查时发现乙方有违反法律规定及本合同约定义务情形的，甲方有权制作问题整改通知单交乙方整改，甲方相关监督检查人员及负责人在问题整改通知单上签字确认，即视为甲乙双方已确定乙方工作确实存在问题。该问题整改通知单经乙方物业服务项目负责人签收后即视为送达，送达即生效。甲方也可以采用邮寄送达方式，将整改通知单送达乙方整改，甲方按上述地址及收件人寄出整改通知单即视为送达，送达即生效。

2、为便于管理，乙方应在本合同签订后向甲方送交服务项目负责人的名单、联系方式，并提供所有服务人员的名单及身份证号码（前述资料需书面盖章确认，如遇相关人员调整或信息发生变化，在五个工作日内书面提供）。

甲方应支持和关心乙方派驻的服务人员，为其提供必要的工作环境和场所。

3、为确保人员素质，甲方应积极支持乙方对派驻人员的教育培训；对乙方特殊的勤务活动应给予配合。

4、甲方应依据国家法律、企业内部规章制度的规定，赋予保洁服务人员与其职责相适应的权利，保证能够顺利履行职责。对甲方内部人员违反规定而影响正常工作的行为，甲方应积极协助处置相关事宜。

5、甲方有权对服务人员的工作进行监督、检查和管理，对发现的问题，乙方应在收到问题整改通知单的24小时内进行整改。

6、对乙方提出的消除事故及安全隐患的整改建议甲方不采纳或不整改的，由此造成的损失乙方不承担责任。

7、有权监督乙方在选聘物业服务人员时的各项审核，对不符合要求的人员

有权要求乙方进行调换。

8、负责向乙方提供必要的管理用房，以利于乙方顺利开展管理服务工作，提供管理用房，具体按招标文件以及相关规范要求执行。

9、收集、整理保洁服务所需全部图纸、档案、资料，并于乙方接管之日起逐步向乙方移交统一归档。

10、甲方有权对乙方的管理服务实施监督检查，不定期抽查管理服务质量，每月进行一次全面考评，检查及考核的内容包括：保洁服务管理、环境、设备管理、日常维护及其它认为必须的内容，对发现的问题，书面督促乙方改进，乙方应在收到问题整改通知单的 24 小时内进行整改。

同一物业服务人员因工作存在问题被要求整改两次后又出现问题的，甲方有权要求乙方进行调换，乙方应在甲方要求后三个工作日内予以调换。对在检查中涉及乙方经营信息，不对第三方泄露。

#### 十、乙方的权利和义务

1、按照甲方要求及承诺履行好本合同。

2、严格执行甲方制定的各项公共管理制度。

3、有权根据甲方的工作性质及特点建立独立的管理与运作体系。

4、应积极主动的遵守甲方的有关规章制度，服从甲方管理，不得有损害、贬毁甲方声誉及利益的言行。

5、本项目的内容按《江苏省物业管理条例》制定各项管理制度、各岗位考核标准、奖惩办法并严格遵守。

6、图纸档案资料齐全，用户档案规整，建立客户回访制度及回访记录。

7、保洁服务的服装耗材工具用品由乙方提供。

8、乙方应按照规定与所有服务人员建立劳动关系，并负责服务人员的管理、工资发放、保险缴纳、福利保障、劳动保护等工作。乙方安排人员服务应

符合相关法律法规的规定，对与服务人员发生的一切争议由乙方负责解决，与甲方无关。

服务人员与甲方不存在劳动关系，不享有甲方员工的福利待遇。

合同生效后，即具有法律约束力，任何一方不得随意变更和解除。需要变更或解除合同时，应双方协商一致，达成书面协议。

9、因乙方未履行或未全面履行本章约定义务，导致甲方人身或财产遭受重大损失的，甲方有权单方解除合同并要求乙方赔偿损失。

#### 十一、分包约定

1、乙方不得将其承包的全部项目内容转包给第三人，或将其承包的全部项目内容分解后以分包的名义转包给第三人。

2、乙方不得以劳务分包的名义转包或违法分包本项目。

#### 十二、合同的变更、解除和终止

1、合同生效后，即具有法律约束力，任何一方不得随意变更和解除。需要变更和解除合同时，应双方协商一致，达成书面协议。

2、由于不可抗力的原因，使合同无法履行或者不必要履行时，经双方协商，可以变更或者解除合同。

3、甲方按本合同约定行使单方解除权或合同到期自动终止的，乙方应在接到解除合同通知书的三日内或合同到期日向甲方移交全部管理资料（包括电子文档）并撤离所有工作人员。

本合同解除或到期终止的，乙方应做好与后续服务单位的交接工作。

#### 十三、违约责任

1、甲、乙双方应全面、实际履行合同，不履行或不适当履行本合同的，应按《中华人民共和国民法典》有关条款及本合同的约定承担违约责任。

2、当事人一方因不可抗力不能继续履行合同的，应当及时通知对方，以减

轻可能给对方造成的损失，并在合理期限内提供证明。

3、保洁不符合要求的应承担合同费用总额 2%的违约金；乙方的违约行为引起其他后果的，由乙方承担赔偿责任。

4、乙方如对甲方发出的整改通知内容未能在二十四小时内整改，累计超过三次，甲方有权解除合同，并由乙方承担合同费用总额 2%的违约金。

#### 十四、合同纠纷处理

本合同执行过程中发生纠纷，由甲乙双方协商解决，若协商不成，作如下处理：

- 1、申请仲裁。选定仲裁机构为淮安市仲裁委员会。
- 2、提起诉讼。约定由采购人所在地法院管辖。

#### 十四、合同生效及其它

本合同经甲、乙双方加盖电子签章后生效。如有变动，必须经甲方、乙方协商一致后，方可更改。

#### 十五、组成本合同的文件包括

- 1、合同格式及条款；
- 2、磋商文件和乙方的响应文件；
- 3、成交通知书；
- 4、甲乙双方商定的其他必要文件。上述合同文件内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

甲 方：

乙 方：江苏春纳物业管理有限公司

单位盖章：（电子签章）

单位盖章：（电子签章）

代表签字：

代表签字：

签订日期：2026 年 7 月 7 日

签订日期：2026 年 7 月 7 日