

# 合同格式及条款

合同条款前附表

| 序号 | 内 容                                                                                                                                                     |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 付款均应按下列条件进行：合同签订后预付年度服务费的 40%，剩余年度服务费服务满半年后按季度支付（每满三个月支付一次）；第二年开始服务费按季度支付（每满三个月支付一次），乙方应在每月 15 日前根据上个月考核情况向甲方提供上个月正规发票，甲方在收到每季度最后一个月发票后 15 日内支付该季度的服务费。 |
| 2  | 合同履行期限：三年（合同一年一签）。                                                                                                                                      |
| 3  | 服务地点：开发区大楼（采购人指定）                                                                                                                                       |
| 4  | 验收方式：根据相关规定并按国家相关标准进行验收通过。                                                                                                                              |

## 项目采购合同协议书

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

委托方（以下简称甲方）：江苏金湖经济开发区管理委员会

法定代表人：

住所地：江苏省淮安市金湖县金湖西路 188 号

邮编：211600

受托方（以下简称乙方）：江苏东阳物业服务有限公司

法定代表人：

住所地：宝应经济开发区浅水湾综合楼 2-4018 号

邮编：225800

物业经理：费祥

根据《中华人民共和国民法典》、《江苏省物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对提供保安、保洁，消防电梯维保等管理服务事宜，订立本合同。

### 一、项目概况

1、项目名称：金湖县开发区大楼物业管理服务项目

2、服务地点：开发区大楼（采购人指定）

3、项目概况：开发区大楼前后保洁、楼层保洁、保安、消防电梯维保等。详见采购需求。

4、服务内容：乙方必须满足磋商文件第五章“项目采购需求”相关条款。

5、服务质量：

（1）建立质量管理体系并有效运行，物业管理服务能够接受质量审核。

（2）物业管理服务逐步达到接受创优评审条件。

（3）各项承诺指标及所采取的措施详见“磋商文件”。

（4）其他物业管理服务质量要求按淮安市有关标准执行。

**二、人员配置：**项目组成员表详见乙方投标文件人员配备表。

注：以上人员须与响应文件中人员一致，未经甲方同意，不得调换。

1、乙方的所有人员均须具有健康证，合同签订前相关证书原件交由甲方审核。

2、管理人员应具备权威部门颁发从业资格证，具有敬业精神、服务意识、经营头脑、专业技能，具备一定的法律知识和善于沟通、处事应变的能力。

3、保安、保洁、消防员专职人员不得随意变动，若需变动，先征得甲方同意。

4、如遇雪情，乙方必须及时主动地进行扫雪，保证甲方范围内的正常活动；如遇霜冻、大风、暴雨等恶劣天气，乙方必须做好各项安全措施，保障院内、办公场所的安全。甲方将对各岗位实行考勤制度，对违反规定的按相关处罚标准执行。

**三、服务期限：**三年（合同一年一签）

本合同期限：2025年12月1日到2026年11月30日

**四、合同金额：**

本合同为（大写：柒拾叁万伍仟元整）（小写：735000元）。乙方报价中包含3万/年的维修费用。固定总承包方式，合同价包括全部物业服务不仅限于人员费用（工资、社会保险、福利、服装费用等）、服务所用设备工具购置、服务所用材料消耗费用、管理费用、利润、税金等费用。服务期内甲方不再增加预算，即使国家出台提高最低工资标准的规定，本文件中人员工资未达到国家调整后的最低工资标准的，涉及淮安市最低工资标准及相关保险费用的，视为含在合同总价中。

**五、付款方式：**合同签订后预付年度服务费的40%，剩余年度服务费服务满半年后按季度支付（每满三个月支付一次）；第二年开始服务费按季度支付（每满三个月支付一次），乙方应在每月15日前根据上个月考核情况向甲方提供上个月

正规发票，甲方在收到每季度最后一个月发票后 15 日内支付该季度的服务费。

备注：（1）以上付款乙方在收取服务费时须经甲方书面同意，并向甲方提供足额有效合法的发票，因乙方票据提供不及时，以及不符合项目所在地税务机关及甲方相关要求，而导致服务费不能支付的责任由乙方承担。

（2）因乙方管理不到位或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理全部费用。物管范围内的原因给甲方被造成网络、书面投诉或带来不良影响的，造成的一切损失由乙方承担并善后。

（3）乙方未完成合同规定或者不符合招标文件要求，甲方视情况对乙方进行经济处罚。连续两季度发生类似情况且情节严重的，甲方有权扣除管理费用并终止与乙方的合同（因此造成的一切损失由乙方承担并善后）。

## **六、双方的权利和义务：**

### **（一）甲方权利和义务**

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益。
- 2、审定大楼使用公约并入驻单位遵守公约，协助乙方做好物业管理工作。
- 3、审定乙方拟定的物业管理制度、年度计划、财政预决算。
- 4、检查监督乙方管理工作的实施及制度执行情况。
- 5、向乙方提供管理用房和物业管理所需的图纸、档案、资料。
- 6、按时交纳物业管理费。
- 7、对违反合同规定的乙方和乙方人员，有权终止或要求调换人员。
- 8、甲方发现乙方有使用不符合响应文件要求的物业管理人员情形的，有权要求乙方立即进行调换；乙方未调换的，甲方有权单方解除合同，由乙方承担相应的违约责任。

### **（二）乙方权利和义务**

- 1、遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权对物业实施综合管理，确保实现各项管理目标和经济指标，并承担相应责任。
- 2、负责编制物业管理计划、资金使用计划及决算报告。
- 3、向业主和物业使用权人告知物业使用的有关规定，并负责监督。有权对物业使用人违反法规、规章的行为根据具体情况采取批评、规劝、警告、制止、提请有关部门处理等措施。
- 4、工作人员在开发区大楼服务必须进行保密教育，并遵守保密有关规定，否则

依规定追究责任。

5、消防、电梯维保可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。

6、乙方员工在服务过程中，损坏甲方物品及设备的，由乙方给予赔偿。

7、加强安全教育，提高员工安全意识，以保证员工在进行服务过程中能够安全、规范作业。如员工在工作过程中发生安全事故，由乙方自行处理并承担相应责任，甲方概不负责（抢救甲方财产，见义勇为除外）。

8、如人员无法达到要求，甲方有权终止合同。

## 七、其他

1、乙方有下列情形之一的，甲方有权终止合同，造成甲方损失，由乙方照价赔偿：

2、由于乙方责任，造成物业服务范围内的财产、物资发生损毁、损失或财产、物资被盗的；

3、乙方发生责任事故给甲方带来不良影响的，或者因乙方原因，影响甲方正常工作秩序的。

4、合同期内如遇甲方物业管理范围减少，甲方有权变更与物业管理范围减少有关的部分合同条款，并相应减少物业管理费用。

5、合同期内如遇办公地址搬迁，经双方协商，可以继续履行或终止合同。如协商不成，甲方有权解除合同。

6、乙方在录用相关人员时，甲方原则上不参与乙方人员录用及安排。因工作原因上述人员需要发生变动的，乙方应事前征得甲方的同意，否则不得随意进行调动。乙方全权负责物业服务人员（须具备健康证）在其工作范围内的人身安全及处理相关事宜。不得聘用不合条件的员工（有违法乱纪劣迹或素质较差或精神异常的人）；甲方发现乙方聘用不合条件的员工有权责令辞退。乙方用工必须严格遵守新的《中华人民共和国民法典》的有关规定，自行发放所聘员工工资、补助、社会保险等各项福利，并接受甲方和劳动部门监督检查，保证所有人员个人信息齐全。如发生经济或其他纠纷均由乙方承担，与甲方无关。造成乙方工作人员意外事故发生的一切后果均由乙方承担相应的赔偿责任和法律责任。

7、甲方因工作需要，对物业管理范围或内容进行调整的，乙方应无条件服从甲方调整；按响应文件中的报价内容，由甲、乙双方计算、调整物业管理费用数额，

另行签订书面补充协议。

8、在本合同履行期限内，若一方违反本合同、物业管理招标文件及响应文件的约定，给守约方造成损失的，违约方应当立即改正。

9、合同期满后，本合同自行终止。乙方必须向甲方移交全部物业管理用房、设施设备以及全部物管档案资料(包括电子文档)，并有责任做好与后续物业管理单位的交接工作。

10、如乙方未按照磋商文件第五章采购需求完成相关服务内容，甲方有权要求其整改，若整改后还未解决问题，甲方有权解除合同并要求乙方承担相应的赔偿责任和法律责任。

## 八、监管考核要求

1、乙方要保证所有员工政审合格率达到 100%，保证员工政治思想素质过硬。

2、本合同签订后，乙方必须在 3 日内按照标书规定的人员配置人数提供上岗人员花名册和保洁人员上岗证。

3、合同签订后，如果乙方录用不合格人员进入保洁、保安队伍，立即调离；未按规定进行身份核查或政审的，并在规定时间内整改到位。

4、乙方要保证员工到岗率 100%。按照招标文件的人数，安排人员到岗。

5、乙方要保证员工持证率达到 100%。新上岗保洁员、保安员必须要参加资格考试并取得相关证书；日常培训包括职业道德、礼仪礼貌、工作纪律、岗位职责等，要有培训记录。

6、乙方要有立足为甲方提供优质服务思想，必须有强有力的管理团队，有健全的规章制度和考核奖惩机制。

7、乙方要保持队伍的相对稳定，每月员工流动率不高于 1%，。

8、乙方要加强内部管理。如有下列情形之一，甲方有权终止其合同，并追究相关责任；如涉嫌违法，则由司法机关追究其法律责任：

- (1) 因管理不善、安全防范措施不到位，发生重大安全责任事故的；
- (2) 在服务过程中发生严重违法违纪案件，如被治安行政处罚或逮捕判刑的；
- (3) 因工作失误造成严重后果，受到相关部门通报批评或被媒体曝光查实的。

9、在服务期间，出现以下问题，要进行经济赔偿和经济处罚。

(1) 因服务人员警惕性不高或玩忽职守，在所负责的警卫区域内造成贵重物资丢失、被盗和损坏，乙方必须照价赔偿。

(2) 服务人员在值班、执勤中出现无故迟到、早退、误岗、脱岗的；在值班、执勤中打盹、睡觉丧失警惕性的；酒后参加值班、执勤和工作期间喝酒的；利用工作之便营私舞弊贪污钱财和物品的；违反规定的服务人员必须调离。甲方有权对乙方人员进行考勤，方式包括但不限于打卡、巡查、软件考勤等。

(3) 在值班、执勤中出现打、骂、侮辱来访人员，违反规定的服务人员必须调离。

(4) 对于在服务人员在本项目工作期间出现违反的国家法律、法规的违法行为的，移交司法机关处理。

10、服务范围工作的服务人员出现以下情况，甲方有权单方解除本合同并要求乙方承担赔偿责任等违约责任。

(1) 严重违反服务单位的规章制度并给此单位带来较大影响者；

(2) 严重失职，营私舞弊，给单位造成重大损害的；

(3) 法人被依法追究刑事责任的；

(4) 在服务范围的服务人员内部管理混乱，服务人员经常出现私自外出、打架、喝酒、盗窃等违法和严重违纪问题的；

(5) 在服务工作期间，内部发生严重刑事案件的。

## 九、履约保证金

1、乙方交纳人民币 22050 元作为本合同的履约保证金（不得超过合同金额的 1%）

注：乙方选取以履约保函(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）、《关于在全市公共资源交易领域全面推广应用数字人民币的通知》（淮协调办【2023】33 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，经审核通过后建议采用数字人民币形式支付相关费用。

2、乙方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、乙方选取银行保函、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、乙方选取以履约保函(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。

6、履约保证金在合同约定期间内不予退还或者应在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,但因乙方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。

## **十：项目验收**

1、甲方依法组织履约验收工作。

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。

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。

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。

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。验收时间、验收标准见招标文件验收内容。验收时,甲方按照采购合同的约定对每一项技术、商务要求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。

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《中华人民共和国民法典》。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、不可抗力**

甲、乙双方中的任何一方,因不可抗力不能及时或完全履行合同的,应及时通知对方,并在10天内提供相应证明。未履行完合同部分是否继续履行、如何履行

等问题，可由双方协商解决，但确定为不可抗力原因造成的损失，免予承担责任。

## 十二、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：2

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。约定由甲方所在地法院管辖。

## 十三、合同生效及份数

本合同经甲乙双方盖章后生效。如有变动，必须经甲方、乙方协商一致，方可更改。本合同一式伍份，甲方、乙方各执贰份，备案执壹份。

## 十四、 组成本合同的文件包括

1、合同主要条款和通用条款；

2、招标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，乙方对此不表异议。

甲 方：

乙 方：

单位盖章：

单位盖章：

签订日期：2025. 10. 29

签订日期：2025. 10. 29

附件：

## 物业服务保密协议

甲方：江苏金湖经济开发区管理委员会

乙方：江苏东阳物业服务有限公司

根据政府采购相关要求和甲方单位物业管理的实际需要，双方就物业服务保密事项，订立本协议。

一、甲方要求乙方承担下列内容的保密义务：

- 1、甲方大楼内的结构、布局、大楼设备设施的数量及运行情况；
- 2、甲方大楼内的用途，包括但不限于办公区域、会议区域、设备设施区域、档案管理区域等布局与位置；
- 3、甲方人员的工作作息时间，领导的出入时间，通道走向等；
- 4、甲方人员的交通工具、车辆特征与车辆牌号等；
- 5、可能被乙方人员知晓的甲方人员的工作内容及相关情况；
- 6、甲方向乙方明示的其他认为能公开的内容。

二、乙方要求甲方承担下列内容的保密义务：

- 1、乙方提供的物业服务方案，包括但不限于乙方人员的组织结构、岗位设置与管理成本分配；
- 2、乙方提供的物业服务标准、操作程序等；
- 3、乙方向甲方明示的其他认为不能公开的内容。

三、双方对对方具有保密义务的内容，不能向第三方透露，包括口头传播、文字资料、图片、图像资料传播以及以网络数据传播等任何方式乙方人员认真遵守作业区域的秘密保守，包括不随意进入作业区域以外的其他区域，不翻动书籍、报刊等资料，不查看电脑等设备。

四、鉴于甲方大楼的特殊性，乙方为甲方大楼提供服务的人员，应当提前报请甲方审查，经甲方认可后方可进入甲方大楼作业，且报备人员无特殊情况不得随意更换。同时未经甲方同意，乙方不得将无关人员带入大楼，包括参观、学习交流等一切活动。

五、乙方人员在服务期间，应当严格遵守大楼的出入管理制度，并不得随意进入

甲方明令禁止的区域。

六、甲方对乙方提供的物业服务投标文件及其他相关资料应妥善保管，未经乙方同意，不能提供给甲方以外的第三方知晓。

#### 七、违约和赔偿

- 1、任何一方有任何违反本协议的情形之一的，无论故意与过失，应当立即停止侵害，并在第一时间采取必要措施防止保密信息的扩散，尽最大可能消除影响。
- 2、乙方违反本协议的规定，应承担违约责任，乙方应向甲方支付违约金，违约金的具体数额由双方协商，并最终由甲方核定确定。
- 3、上述违约金数额并不影响甲方向乙方要求损害赔偿。该等赔偿以甲方实际遭受的损失为限。
- 4、乙方员工如有违反上述规定的情况，视为乙方的违约行为，乙方应按照本协议约定的违约责任。乙方员工接受甲乙双方的处罚，包括赔偿由此引起的经济处罚、直接终止劳动关系。如果触犯刑法，接受刑事处罚。

#### 八、协议生效

- 1、本协议一式伍份，甲乙双方各执贰份，备案壹份。协议经双方代表加盖公章后生效。
- 2、本协议为双方订立的《物业管理服务合同》的重要补充部分，与服务合同同时生效，并具有同等法律效力。

甲 方：

乙 方：

日 期：2025.10.29

日 期：2025.10.29