

合同编号：JSZC-320891-JZCG-G2025-0013

淮安市政府采购合同

项目名称：淮安经济技术开发区高级中学物业服务采购项目

甲 方：淮安经济技术开发区高级中学

乙 方：江苏洁神物业管理集团有限公司

签订时间：2025 年 9 月 24 日

淮安市政府采购合同（服务）
（合同编号：JSZC-320891-JZCG-G2025-0013）

甲方：淮安经济技术开发区高级中学

乙方：江苏洁神物业管理集团有限公司

甲、乙双方根据 淮安经济技术开发区高级中学物业服务采购项目 项目公开招标的结果，签署本合同。

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规的规定，甲方将淮安经济技术开发区高级中学物业服务采购项目委托乙方实行物业服务。为了保障甲方的合法权益和维护良好的工作、运行环境，增强安全防范能力，双方本着自愿、平等、互利、诚信的原则，达成条款如下：

一、合同主要条款

1、服务要求及工作标准

本合同所提供的服务要求及工作标准详见“采购需求”。

2、付款方式：

根据成交结果，本合同的年总金额(大写)为人民币：**玖拾贰万贰仟贰佰壹拾玖元捌分**（**RMB¥922219.08元/年**），物业管理费根据乙方提供的正规发票交甲方审核后按学期支付，第二学期付款时需有手续完备的交接单（如发生物业服务单位变更的，需经甲方验收合格并完成与后续供应商的衔接后，方可支付尾款）。

3、本合同服务期限为：1年（服务起始时间以合同约定的日期起算，合同期满后，在财政部门批准且预算保障的前提下，对于购买内容相对固定、连续性强、经费来源稳定、价格变化幅度小的政府购买服务项目，经采购人考核结果为优秀的，可以续签履行期限不超过2年的政府购买服务合同）。中标人在退场时需向采购人交付全套档案资料（含电子文档），经过采购人验收合格，并完成与后续供应商的衔接后，方可退出。

4、本项目采用总承包方式，服务费用组成主要包括但不限于人工（工资、

社会保险、福利、培训、服装及劳保工具等费用）、通讯、交通、差旅、服务所用设备工具购置、服务所用材料消耗、资料收集及处理、垃圾清运、管理、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等与本项目有关的所有费用。投标人在报价时应充分考虑服务期内的市场因素和成本变化，一旦中标，报价即为合同总价，服务期内采购人不再增加预算，即使国家出台提高最低工资标准的规定，视为含在投标报价中。

二、合同协议书

甲方：淮安经济技术开发区高级中学

乙方：江苏洁神物业管理集团有限公司

根据项目编号 JSZC-320891-JZCG-G2025-0013 招标文件和该文件的中标通知书及乙方投标文件，甲乙双方就此次采购项目及相关问题，同意按下列条款规定执行。

第一条 组成本合同的有关文件

关于淮安经济技术开发区高级中学物业服务采购项目的招标文件、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 物业服务内容

本合同所提供的服务要求及工作标准详见“采购需求”。

第三条 承担风险

1、人员在岗履行工作职责期间，发生意外伤害或伤亡情况的，均由乙方承担全部责任（含经济赔偿等），甲方不承担任何责任。

2、乙方违反国家相关法规，与聘用人员发生纠纷，均由乙方承担全部责任（含经济赔偿等），甲方不承担任何责任。

3、乙方在合同履约中违反国家相关法律规定或物业行业规范，因过失造成他人人身伤亡的，均由乙方承担全部责任（含经济赔偿等），采购人不承担任何责任。

4、乙方必须给上述人员按照国家及淮安市的有关规定支付工资和交纳正常的社会保险等。

第四条 甲方权利和义务

淮安经济技术开发区高级中学为甲方代表，负责对乙方进行监督管理和日常考核。

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；

- 2、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 3、协调处理本合同生效前的管理遗留问题；
- 4、协助乙方对违反物业管理行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失等催缴催改措施；
- 5、甲方在合同生效后 10 个工作日无偿向乙方提供装修好的物业管理用房；
- 6、负责非乙方原因而产生的各种纠纷；
- 7、协助乙方做好物业管理工作的宣传教育、文化活动；
- 8、负责收集、整理管理所需全部图纸、档案、资料（复印件），提供给乙方；
- 9、法规政策规定有甲方承担的其他费用并按时支付物业服务费。

第五条、乙方权利和义务

乙方在淮安经济技术开发区高级中学领导下开展工作，履行合同的各项条款，制定全年工作计划和月度工作计划，报总务处同意后实施。

- 1、乙方各项管理制度健全，具有明确的岗位职责、工作标准、考核措施及奖惩办法，并建有详细的物业管理工作档案；
- 2、乙方必须服从甲方的管理，遵守甲方的各项规章制度，严格按照甲方的要求提供物业管理服务，自觉接受相关地方管理部门的业务检查、监督和指导；
- 3、乙方无特殊情况不得更换现场负责人，接受物业主管部门及有关政府部门的监督和指导，并接受按甲方的监督和管理；
- 4、遇到突发事件，乙方应立即组织人员赶到事发现场，采取紧急应对措施，最大限度减少损失，并做好记录，立即向甲方有关负责人报告事情的原由。在处理特殊事件和紧急、突发事故时，甲方对乙方在本项目的员工有直接指挥权；
- 5、乙方在做好工作的同时，有责任向甲方提供合理化建议，以提高管理效率和管理质量；
- 6、乙方在合同期限内，未经甲方同意，均不可以转包、分包、外委；
- 7、乙方的工作人员必须遵守甲方有关规章制度和管理规定，并且不得将甲

方有关的机密文件泄漏出去，如有违反或损害甲方利益的，甲方有拒绝乙方的工作人员在此工作的权利，并有权要求乙方更换物业管理人员，乙方应当在一周予以更换；

8、乙方要建立资料的收集、分类整理、归档管理制度；

9、乙方在日常管理中要建立交接班、保养等登记制度；

10、乙方各类工作人员按岗位要求着装统一（按甲方的服装要求），言行规范，注意仪容仪表，公众形象良好；

11、乙方配合学校安排专业公司对项目的空调、电梯、消防设备设施进行各项维修、保养工作，包括空调滤网的清洗等，负责项目空调、电梯及消防设备设施的维修保养工作；

12、乙方负责属下员工的职业道德教育、业务知识培训工作；定期接受甲方关于服务工作满意度的测评；

13、乙方必须及时发现和积极处理自身引起的内外纠纷隐患，不能因此影响甲方的正常办公及生活秩序；

14、向甲方告知物业使用的有关规定；

15、乙方安排的宿舍管理人员要能胜任甲方高中生的生活指导和管理工作的；

16、本合同终止时，乙方须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案资料。

第六条 物业服务费及支付方式

根据成交结果，本合同的年总金额(大写)为人民币：玖拾贰万贰仟贰佰壹拾玖元捌分（RMB¥922219.08元/年），物业管理费根据乙方提供的正规发票交甲方审核后按学期支付（如发生物业服务单位变更的，需经甲方验收合格并完成与后续供应商的衔接后，方可支付尾款）。

第七条 合同期限和地点

本合同期限为1年，自2025年9月15日起至2026年9月14日止；

服务起始时间以合同约定的日期起算，合同期满后，在财政部门批准且预

算保障的前提下，对于购买内容相对固定、连续性强、经费来源稳定、价格变化幅度小的政府购买服务项目，经采购人考核结果为优秀的，可以续签履行期限不超过 2 年的政府购买服务合同。中标人在退场时需向采购人交付全套档案资料（含电子文档），经过采购人验收合格，并完成与后续供应商的衔接后，方可退出。

服务地点：淮安经济技术开发区高级中学（淮安经济技术开发区安澜北路 9 号）

第八条 违约责任

1、如乙方原因，造成甲方未完成规定管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿；甲方有权书面要求乙方限期整改，乙方逾期未改的，每延期一天支付给甲方违约金为 200 元；

2、因乙方建筑或设施设备质量或安装技术等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善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（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）。

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，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交工作用房和全部档案资料等，移交手续作为付款的必要条件。

第十条 合同生效及其他

1、本合同经甲乙双方双方授权代表签字盖章，并在收到乙方提交的履约保证金之日起生效。如有变动，必须经甲方、乙方协商一致，方可更改。本合同一式六份，甲方、乙方、代理机构各执二份。

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，双方如有争议或协商仍得不到解决，双方均可按“中华人民共和国民法典”规定提交调解和仲裁。

(1) 仲裁裁决应为终局裁决，对双方均具有约束力。

(2) 仲裁费除仲裁机构另有裁决外应由败诉方负担。

(3) 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、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招标文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式签订补充协议，且补充协议与本合同具有同等效力。

4、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 履约保证金

乙方交纳人民币 玖万 元作为本合同的履约保证金。（不得超过合同金额的 10%）

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。

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。

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。

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。

履约保证金在合同约定期间内不予退还，或者终止合作之日起 5 个工作日

内，甲方应将履约保证金退还乙方；逾期退还的，应按中国人民银行同期贷款基准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。

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。

第十二条 双方认为需要约定的其它事项

1、合同终止前，甲方如需重新采购，因招标原因不能按时交接，甲、乙双方需按原合同继续履行职责，直至和中标方交接为止。

2、甲方每月不定期的根据合同要求（包括合同附件）对乙方的服务质量进行检查考评，付款时按照考核结果发放合同协议的物业费用。

3、所有岗位专人专用，不得随意交互混岗使用，上岗后不得随意调换，调换必须经学校同意。学校寒暑假期间所有岗位人员必须全员正常上班，需要临时调配和调整的，须报学校审批，项目合计人数 25 人。

甲 方：

单位盖章：

代表签字：

签订日期：2025 年 9 月 24 日

乙 方：

单位盖章：

代表签字：

签订日期：2025 年 9 月 24 日

蒋和