

采购合同

项目名称：江苏省淮阴中学教育集团清浦开明中学物业服务采购（三次）

项目编号：JSZC-320812-JZCG-C2024-0010

甲方：江苏省淮阴中学教育集团清浦开明中学

乙方：江苏洁神物业管理集团有限公司

二〇二五年一月

江苏省淮阴中学教育集团清浦开明中学 物业服务采购（三次）采购合同

甲方：江苏省淮阴中学教育集团清浦开明中学

乙方：江苏洁神物业管理集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规的规定，甲乙双方就 JSZC-320812-IZCG-C2024-0010 的江苏省淮阴中学教育集团清浦开明中学物业服务采购（三次）采购项目竞争性磋商采购结果及磋商文件的要求，经双方协商一致，签订本合同。

1. 服务内容：

乙方为甲方提供的服务内容，包括设备和人员配备均应完全满足磋商文件所述的内容以及乙方的响应文件和承诺内容。

2. 合同金额

2.1 本合同的总金额为人民币（大写）伍拾捌万玖仟叁佰伍拾陆元整（小写）¥589356.00（一年），分项价格详见乙方提交的磋商报价明细表。

2.2 本项目采用总承包方式。乙方的“总报价”应包括但不限于人员费用（工资、社会保险、福利、国家法定节假日加班工资、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。如国家、省、市出台提高最低工资标准及相关保险费用的规定，需按照最新的标准执行，并且相关费用视为含在

投标报价中。除成交价外，服务期内甲方不再支付其他任何费用。

3. 服务时间和地点

3.1 服务时间：合同签订后一年，自 2025 年 1 月 11 日起至 2026 年 1 月 10 日止。（在服务期满后，如采购人对成交供应商服务满意且成交供应商考核合格，经区财政局同意后续签下一年度合同，续签不超过 2 次，成交价不予调整）。

3.2 服务地点：江苏省淮阴中学教育集团清浦开明中学，甲方指定地点。

4. 付款方式

4.1 按月支付，即下月初按照考核情况支付上一月应支付的物业服务费用。

每月物业管理服务费=每月度物业管理服务费合同价中的基本服务费+上月绩效费用-应扣费用及违约金等（试用期也按此办法计算，不足一月的按实际天数计算）。合同期满，最后一个月度物业费待全部交接工作圆满完成后 30 日内支付（扣除应扣费用及违约金等）。

4.2 以上付款均不计利息，乙方应向甲方提供符合甲方要求的正式有效发票，否则甲方有权拒绝付款，并不承担延期付款的违约责任。因乙方票据提供不及时，或不符合项目所在地税务机关相关要求，而导致物业管理费不能支付的责任由乙方承担。

4.3 付款时，乙方须向甲方递交本项目所有在职人员的养老保险缴纳证明，甲方根据乙方所递交人员缴纳证明资料进行支付，未提供

养老保险缴纳证明的服务人员不予支付相关费用。

4.4 乙方提供的银行账户名称必须与公章一致，具体如下：

开户名称：江苏洁神物业管理集团有限公司

开户行：中国工商银行泗阳县支行

账号：1116040009000057062

5. 双方权利和义务

5.1 甲方权利和义务

5.1.1 甲方为乙方提供物业管理必需的办公场所、维修材料等。

5.1.2 甲方对乙方的日常管理工作应给予支持和配合，协助乙方做好物业管理宣传、推动工作。

5.1.3 甲方有权对乙方的物业管理工作以及对响应文件、承诺书、物业管理委托合同的履行情况进行监督检查。对发现的问题，乙方应在 24 小时内进行整改，否则甲方有权利视具体情节对乙方处以每人 500 元以上的罚款；累计处罚超过三次或三人的，甲方有权单方解除合同，并由乙方承担相应的违约责任。

5.1.4 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，否则甲方有权对乙方处以每人 500 元以上的罚款；乙方被处罚三次或三人以上仍不调换的，甲方有权单方解除合同，由乙方承担相应的违约责任。

5.1.5 节假日乙方项目经理应保持电话畅通，做到遇突发事件时随叫随到，并应当安排保安（门卫）、保洁、消防、水电（木工）人员值班。否则，甲方有权对乙方处以每人 500 元以上的经济处罚。

5.1.6 甲方加强对乙方人员各项工作的督查和考核。对未按规定要求操作，给予每人每次 200 元以上的经济处罚。

5.2 乙方权利和义务

5.2.1 按照磋商文件、响应文件履行本合同。

5.2.2 乙方的财物安全、员工的人身安全由乙方自行负责。

5.2.3 乙方不得将物业管理责任转让给第三方，否则甲方有权解除合同。

5.2.4 乙方必须执行甲方有关管理制度并协助甲方执行有关管理制度。

5.2.5 乙方有权督促甲方按规定的期限和数额支付管理费用。

5.2.6 若在合同履行期限内，因乙方及其工作人员违反合同约定，乙方应向甲方支付相关费用（包括但不限于经济处罚金、违约金等）且乙方未及时支付该费用的，乙方同意甲方在每季度支付物业管理费时先行扣除相关费用后再支付剩余物业管理费，不足以扣除的从下季度物业管理费中扣除，以此类推。

6. 服务质量保证

6.1 乙方应保证所提供的服务，符合磋商文件、响应文件、合同规定的要求。如不符时，乙方应负全责并尽快处理解决，由此造成的损失和相关费用由乙方负责，甲方保留终止合同及索赔的权利。

6.2 乙方应保证通过执行合同中全部方案后，可以取得本合同规定的结果，达到本合同规定的预期目标。对任何情况下出现问题的，应尽快提出解决方案。

6.3 如果乙方提供的服务和解决方案不符合甲方要求，或在规定的时间内没有弥补缺陷，甲方有权采取一切必要的补救措施，由此产生的费用全部由乙方负责。

6.4 保洁工具、维修工具、设备由乙方自行准备，需确保维修时有适合的工具及设备使用，如因工具问题等原因延误维修工作，有一次甲方将罚款 100 元整，超过三次甲方可单方面解除合同。维修材料由甲方提供。甲方将对各岗位实行考核制度，对违反规定的按相关处罚标准执行。

6.5 在服务期内，除甲方要求更换、调整服务人员外，乙方不得擅自对服务人员进行更换、调整，如确实需要更换、调整，必须按人员配备要求报甲方审核同意后方可更换、调整。

7. 履约保证金

7.1 乙方需交纳 合同金额的 1% 作为本合同的履约保证金。

7.2 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。

7.3 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。

7.4 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。

7.5 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。

7.6 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。

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

8. 违约责任

8.1 服务缺陷的补救措施和索赔

8.1.1 如果乙方提供的服务不符合本合同约定以及磋商文件、响应文件关于服务的要求和承诺，乙方应按照甲方同意的下列一种或几种方式结合起来解决索赔事宜：

乙方同意将剩余未履行部分的服务款项退还给甲方，由此发生的一切费用和损失由乙方承担。如甲方以适当的条件和方法购买与未履约标的相类似的服务，乙方应负担因购买类似服务所超出的费用。

根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过甲乙双方商定降低服务的价格。

8.1.2 如果在甲方发出索赔通知后 10 日内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后 10

日内或甲方同意延长的期限内,按照上述规定的任何一种方法采取补救措施,甲方有权从应付服务款中扣除索赔金额,如不足以弥补甲方损失的,甲方有权进一步要求乙方赔偿。

8.2 迟延履行违约责任

8.2.1 乙方应按照本合同规定的时间、地点提供服务。

8.2.2 在履行合同过程中,如果乙方遇到可能妨碍按时提供服务的情形时,应及时以书面形式将迟延的事实、可能迟延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后,应尽快对情况进行评价,并确定是否同意延期提供服务。

8.2.3 除甲乙双方另有约定外,如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务,且没有在甲方同意的延长的期限内进行补救时,甲方有权从服务款中扣除或要求乙方另行支付误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法。赔偿费按每日加收合同金额的 0.5% 计收,直至提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的 20%。

8.2.4 如果乙方迟延履行超过 30 日,甲方有权终止全部或部分合同,并依其认为适当的条件和方法购买与未履约类似的服务,乙方应负担购买类似服务所超出的费用,且乙方应继续执行合同中未终止的部分。

8.3 未履行合同义务的违约责任

8.3.1 守约方有权终止全部或部分合同。

8.3.2 由违约一方支付违约金,违约金应按合同成交价的 20% 支付。

8.3.3 违约金不足以弥补守约方实际损失、可预见或者应当预见的损失，由违约方全额予以赔偿。

8.4 违约方的全部赔偿责任，包括但不限于因合同、侵权、违约或者违反保证或其他引起的赔偿，累计不超过本合同总价款的20%。

8.5 本合同生效后，各方均应全面履行本合同约定的义务。任何一方不履行或不完全履行本合同约定义务的，应当承担相应的违约责任，并赔偿由此给守约方造成的损失，包括守约方为实现债权而支付的律师费、保全费、诉讼费、公证费、鉴定费、保函费等。

9. 争议的解决

本合同执行过程中发生纠纷，由甲乙双方协商解决，若协商15日不能解决，可提起诉讼。约定由甲方所在地法院管辖。

10. 不可抗力

10.1 因不可抗力（或甲、乙双方不能控制的原因）不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。但合同一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

10.2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的客观情况，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震等。

10.3 在不可抗力事件发生后，当事方应及时将不可抗力情况通知合同对方，在不可抗力事件结束后3日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知合同对方，并提供相应的证明文件。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗

力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行的协议。

11. 其他

11.1 成交供应商不得将合同内容以任何形式进行转包、分包。

11.2 乙方在项目履约过程中出现的一切安全事故或造成他人人身伤亡、财产损失的，均由乙方自行负责，与甲方无关，甲方不承担乙方派驻服务人员可能产生的一切经济和法律纠纷。

11.3 乙方除应做好职工的安全生产教育外，施工区域应该设置围挡，有效避免非施工人员进入，还应为派出人员提供必要的劳动保护条件、办理人身安全保险和意外伤害险（保险种类由乙方自行选择）。

11.4 甲方对乙方合同实行一年一考核一签订。服务期满后，如甲方对乙方服务满意且乙方考核合格，在预算保障的前提下，甲方与乙方续签下一年度合同，续签不超过2次，成交价不予调整。

11.5 乙方服务人员在为甲方提供服务期间，对甲方有关涉密工作内容及信息负有保密义务，且该保密义务不受合同有效期的限制，在合同有效期结束后乙方服务人员仍应承担保密义务。如乙方服务人员出现泄密行为，乙方除应承担相关的法律责任，还应对泄密而给甲方造成的经济损失进行赔偿。

12. 合同的解除和转让

12.1 甲方和乙方协商一致，可以解除合同。

12.2 有下列情形之一的，合同一方可以解除合同：

12.2.1 因不可抗力致使不能实现合同目的，未受不可抗力影响的一方有权解除合同；

12.2.2 因合同一方违约导致合同不能履行，另一方有权解除合同。

12.2.3 一年合同期满但甲方未获得第二年（第三年）的预算批复时，经甲方书面通知乙方后，甲方可单方面终止合同。

12.3 有权解除合同的一方，应当在违约事实或不可抗力发生之后三十天内书面通知对方提出解除合同，合同在书面通知到达对方时解除。

12.4 合同的部分和全部不得转让。

13. 合同生效及其他

13.1 本合同经甲、乙双方授权代表签字盖章生效。

13.2 下列文件为本合同不可分割部分：

- (1) 磋商文件；
- (2) 乙方的响应文件；
- (3) 成交通知书；
- (4) 乙方在招标过程中所做的其他承诺、声明、书面澄清等。

13.3 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。

14. 附则

14.1 本合同一式四份，甲、乙双方各执贰份。

14.2 本合同未尽事宜应按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定解释。

甲 方：

单位盖章：

代表签字：

签订日期：



乙

单位盖章：

代表签字：

签订日期：

