

政府采购合同

委托单位：盐城市公安局（以下简称甲方）

受托单位：江苏润悦保安服务有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，并根据盐城市政府采购中心盐城市公安局监管中心物业管理服务项目公开招标的结果，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对盐城市公安局监管中心物业管理服务项目，签署本合同，以便共同遵守执行。

第一条 物业基本情况

1、物业名称：盐城市公安局监管中心物业管理服务项目

2、坐落位置：盐城环保产业园区新港村四组（南邻纬一路、北接新洋路、西侧靠大众河、东侧为凤东河）

第二条 特别约定

1、所有物管工作不受节假日、昼夜、天气、季节的影响，无条件服从业主的作息时间和要求。

2、由于乙方的原因，给国家、甲方或第三方造成的损失与伤害，所涉及的行政的、法律的、民事的责任由乙方全部承担。

第三条 委托管理范围

盐城市公安局监管中心总占地面积约 20 万平方米（约 298 亩），绿化面积占总占地面积的 49.2%约 9.8572 万平方米，建筑总面积 7.56 万 m²。托管的物业服务范围：原监管支队四层办公楼建筑面积约 3298 平方米；看守所三层办公楼建筑面积约 4846 平方米，家属会见用房 2278 平方米；拘留（戒毒）所办公楼三层建筑面积约 3696 平方米（含探视用房）；备勤区（拘留所三层空置用房）；看守所监区、拘留（戒毒）所监区内除监室之外的公共部分；后勤保障中心楼二层约 3500 平方米（除民警食堂和在押人员食堂区域外）的公共部分。具体内容及要求详见招标文件第四章采购需求。

第四条 委托管理事项

盐城市公安局监管中心的物业服务，含治安保卫、秩序维护、车辆管理、消防安全、卫生保洁、水电维修。具体内容及要求详见招标文件第四章采购需求。

第五条 合同价款

本项目物业服务费一年总价为人民币（大写）：贰佰叁拾壹万壹仟零陆拾柒元陆角陆分（¥：2311067.66）。该费用包括人员工资及节假日加班费等补助、社保费、区域清洁费、办公费、固定资产折旧费、法定税费及公众责任保险费和合理利润外，还应包括：管理、劳务、培训、体检、国家法定假日加班、高温补助、服装、保修、特殊岗位补贴、宣传服务、风险、税金及政策性文件规定等各项应有费用，以及为完成招标文件规定服务工作所涉及的一切相关费用。

第六条 合同期限及付款方式

1、本项目服务期限：叁年（合同一年一签，服务期末经考核合格，测评满意率达到 80%以上，可续签，最多续签两次。其中：前三个月为试用期，试用期满经招标人考核合格后，合同方为有效。考核不合格，招标人有权终止合同。）

2、本次合同签订服务期为自 2026 年 7 月 14 日起到 2027 年 7 月 13 日止。

3、服务地点：盐城市境内

4、付款方式：

（1）预付款支付时间：合同签订后，甲方收到预付款发票后 10 个工作日内，预付款支付比例：合同金额的 30%（在签订合同时，如乙方明确书面表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，经双方协商甲方可就预付款比例作相应调整）。

（2）尾款支付时间：试用期（3 个月）期满，考核合格后，付试用期期间的物业管理服务费用（扣除对应的预付款）。如果未能按合同、招标文件、投标文件履约的，试用期结束后，终止合同，履约保证金不予退还，并不支付试用期间的物业管理服务费用，同时乙方应在 15 天内退还甲方已支付预付款。试用期满后，服务费的支付采用每月考核，按月支付，即甲方于每月对上月度的物业管理服务工作进行考核，并支付经考核合格的上月物业管理服务费，考核得分为 90 分（含）及以上的为合格，支付上月全额服务费，考核得分 90 分以下的按考核分值支付服务费的比例金额（例：考核得分 89 分的，支付上月全额服务费的 89%），甲方收到发票后 10 个工作日内支付款项。

第七条 结算方式

1、本项目采用“固定总价”合同，合同实施过程中中标总价一律不予调整（除甲方调整项目内容或合同约定调整外）。

2、结算价=中标总价±甲方调整项目内容或合同约定调整价款。

3、因乙方自身原因造成工作量增加的，乙方无权要求任何补偿。

注：服务期内，如政府出台文件对盐城市最低工资标准、社保费率或基数、住房公积金费率或基数、税金费率等进行政策性调整的，乙方应按相关规定执行，但中标价（合同价）不变；如甲方有增减人员的，结算时可以按相同的报价按实结算。

第八条 履约保证金

1、乙方交纳人民币 115553.38 元作为本合同的履约保证金。

（备注：履约保证金金额为合同金额的 10%，甲方对 AA 评级及以上政府采购投标人（需提供信用管理部门备案的第三方信用报告，且信用报告通过“信用盐城网”可查实），降低履约保证金缴纳比例为合同金额的 5%）

2、确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

2.1 乙方应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交履约保证金。依据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》，鼓励乙方自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

2.2 如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，乙方可通过政府采购电子履约保函（保险）平台（www.jsdzbh.com）在线申请履约保函（保险）。

2.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

2.4 履约保证金的退还：

2.4.1 方式：无息退还至乙方缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

2.4.2 时间：验收合格且甲方收到发票后 30 日内。

2.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经甲方验收合格，且甲方收到乙方出具的发票。

2.4.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，乙方出现下列情形之一的，其履约保证金，甲方将视情节决定不予退还或部分不予退还。

（1）乙方无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向甲方提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

（2）乙方不履行与甲方订立的合同的；

（3）乙方所供货物或服务不符合招标文件规定要求的；

(4) 乙方采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它投标人串通投标的;

(5) 乙方将合同内容转包、违法分包的;

(6) 乙方故意捏造事实或伪造证明材料, 进行虚假恶意投诉或反映的。

2.4.5 逾期退还的违约责任: 甲方逾期无故未退还履约保证金的, 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。

第九条 甲方的权利和义务

1、甲方有权对乙方进行业务指导、督查。

2、审定乙方拟定的物业管理制度。

3、检查、监督乙方管理工作的实施及有关物管制度的执行情况。

4、向乙方提供管理运作所需的办公室。

5、指导乙方做好物业管理工作, 对乙方主要物管费用的使用情况有知情权、建议权。

6、按时向乙方无偿供应工作需要的保洁工具及耗材。

7、甲方每月对乙方的服务情况进行考核。主要考核乙方的人员配备、服务及履行岗位职责等情况。甲方考核实行百分制考核, 90 分达标。甲方考核小组对每月考核的情况进行反馈, 根据考核的结果进行督促整改。

第十条 乙方的权利和义务

1、制定物业管理制度, 加强管理, 严格认真地定期督查考核, 并征求甲方管理人员意见, 奖惩兑现, 乙方将考核情况整理归档。

2、物业服务人员均由乙方招聘、管理和使用, 工资、福利待遇等均由乙方负责。根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定, 乙方自行缴纳在甲方服务人员的各项社会保险费用并发放按国家规定享有的各种福利待遇。

3、特殊工种人员必须经过培训并具备相应资格证书, 培训费用由乙方承担。

4、乙方在工作期间必须节约和使用耗材, 杜绝浪费, 对甲方相关房屋、设备、家具等人为造成损坏或由于工作不到位等原因造成甲方财产损失的, 要依法赔偿, 并追究相关人员责任。

5、乙方工作人员要统一着装, 所有人员一律挂牌上岗。

6、乙方服务人员必须文明服务、安全操作，所有服务人员的人身安全 and 经济责任，均由乙方负责。

7、物业服务所需机械设备、设施，除甲方提供的外，其它由乙方自行提供。

8、乙方服务人员必须遵纪守法，同时遵守相关规定，如出现违纪违规的行为，乙方负责教育和处理，并承担相应法律和经济责任。

第十一条 管理目标

总体要求：乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”（各项管理服务的工作标准和考核办法），取得甲方同意后，作为本合同的必备附件。

第十二条 合同的构成

- 1、本合同书；
- 2、本招标文件；
- 3、中标人投标文件；
- 4、盐城市公安局监管中心物业管理服务考核办法（简称《考核办法》）；
- 5、国家相关法律法规。

第十三条 考核标准及履约办法

甲方根据《考核办法》对乙方进行考核，乙方如在服务过程中管理指标未达到承诺标准，且一年中连续有两个月考核不合格或累计三个月考核不合格，则甲方有权单方面解除本合同，并扣除履约保证金（考核办法详见本合同附件 2）。合同期满后，如未因故扣除履约保证金，在双方完成交接后甲方无息退还履约保证金。

第十四条 违约责任

1、因甲方违反本合同第九条，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成经济损失的，乙方可要求甲方限期整改或终止合同，并有权要求甲方给予赔偿。

2、因乙方违反本合同第十条，造成未完成规定管理目标或直接造成甲方经济损失的，甲方可要求乙方限期整改或终止合同，并有权要求乙方给予赔偿。

3、因甲方房屋建筑、设施（设备）质量或安装技术不良等原因造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。事故的发生原因，以行业主管部门的调查鉴定结论为准。

4、物业服务人员在工作中不负责任，玩忽职守，发生重大责任事故的，依法追究法律责任。发生一般责任事故的，视事故责任大小处以辞退当事人、罚款、终

止物业管理合同等措施。

5、乙方不得将合同标的进行转包。未经甲方同意，乙方也不得采用分包的形式履行合同，否则甲方有权终止合同。转包或分包造成甲方损失的，乙方应承担相应赔偿责任。

6、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

7、甲乙双方任何一方均不得无正当理由提前变更或解除合同。如乙方无正当理由退场，扣除全部履约保证金，如因甲方原因，甲方提出提前解约，全额退还乙方所缴纳的履约保证金。

8、乙方如果未能按合同、招标投标文件履约的，终止合同，履约保证金不予退还，并不支付服务期间的物业服务费用。甲方有权终止合同的履行，乙方应承担相应的完全责任，包括赔偿因此而给甲方及第三人带来的相应损失。

9、合同签订且开始履行之日起，乙方所有服务人员必须按要求持证上岗，有一个不符合视为违约，甲方可终止合同，不予退还其履约保证金，乙方承担相应法律责任。乙方未经甲方同意更换服务人员的，甲方有权不续签下一年度合同。

第十五条 其它事项

1、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2、合同规定的管理期满，本合同自然终止。合同期满并完成与后续物业管理服务企业的衔接后，方可退出，经甲方验收合格，退出本物业管理时必须向甲方移交全套档案等资料，同时退还履约保证金。

3、物业服务合同签订后，乙方须与上一轮物业管理服务企业之间应当做好交接工作。合同终止时，乙方须与后续物业管理服务企业之间应当做好交接工作。

4、在履行合同中发生纠纷，双方应协商解决。协商不成时，双方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼，因此而产生的包括但不限于诉讼费、律师费、保全申请费、保全保险费用、交通费等均由败诉方承担。除诉争事项外，合同中的其他内容仍需履行。

5、合同未尽事宜，按《中华人民共和国民法典》和国家其他相关法律法规的有关规定由甲、乙双方协商解决。

6、本合同连同附件共16页，一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，自签订之日起生效。

附件 1：物业服务安全协议

附件 2：物业服务考核办法

附件 3：物业服务人员名单

甲方（盖章）：

法定代表人：

或委托代理人（签字或盖章）：

单位地址：

电话号码：

签订日期：



乙方（盖章）：

法定代表人：

或委托代理人（签字或盖章）：

单位地址：

电话号码：

签订日期：



郭阳

2026.7.13

附件 1：物业服务安全协议

物业服务安全协议

委托单位：盐城市公安局（以下简称甲方）

受托单位：江苏润悦保安服务有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》及《物业管理条例》、江苏省相关管理条例及其实施细则等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策。在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方实行专业化、企业化的物业安全管理订立本协议。

一、服务范围

盐城市公安局监管中心物业管理服务项目，服务工作内容范围具体详见项目需求，甲方保留对服务内容进行适当调整的权利。

二、协议期限

本协议期限为1年，自2026年7月14日起至2027年7月13日止。

三、甲方权利及安全责任

- 1、与乙方议定年度管理计划、费用概预算、决算报告。
- 2、对乙方的管理实施监督检查，每月全面进行一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，有权终止合同。
- 3、甲方有权对乙方的安全管理工作及质量进行监督，若发现问题及时告知乙方，并有权要求乙方改善，达到甲方标准。
- 4、甲方有权监督乙方员工的工作，可以要求乙方随时更换，由此产生的责任甲方可要求进行赔偿。
- 5、甲方应向乙方提供要求所需的非管理有关资料，支持乙方工作。
- 6、甲方依据实际情况向乙方无偿提供安全有效的取水、用电资源。
- 7、甲方有义务教育乙方员工遵守现场安全管理要求，服从有关管理，共同安全环境。
- 8、甲方允许乙方使用乙方公司的工作证件在甲方项目现场佩戴使用。
- 9、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

四、乙方权利及安全责任

- 1、根据有关法律、法规政策及本协议的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项安全管理活动，但不得损害甲方的合法权益。乙

方制订安全管理的各项管理办法、规章制度、实施细则等制度条文严格实施。遵照国家、地方物业管理服务规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，严格按照合同规定的收费标准收取。

3、未经甲方书面同意，乙方不得将本合约约定项目直接或者间接方式转包或者分包给第三方及其他个人。

4、接受主管部门及有关部门的监督、指导，并接受甲方的监督。

5、乙方有义务按照本协议约定的工作范围和执行标准，遵照甲方规定时限，保质保量完成工作任务。

6、乙方保证有安全管理队伍负责承揽的安全管理工作项目（包含管理人员、轮换休假人员），必须保证甲方提出的安全管理任务。乙方须向甲方提供有关《人员编制表》、《岗位责任制度》及其他管理制度。

7、乙方有责任按照本协议约定工作内容提供必要的人力和安全管理需要的装备。

8、乙方必须做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，应当及时向甲方有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

9、乙方有义务接受甲方的工作监督和检查。乙方所有员工禁止在甲方范围内吸烟、打牌及赌博、严禁饮酒。

10、乙方员工在工作期间，若因乙方管理的过失造成的甲方人员伤亡、财产损失和乙方人员伤亡、财产损失均由乙方负责。

11、乙方员工在做好安全管理服务的同时，必须遵守甲方有关的管理制度，严守甲方、病人保密制度，配合维护好甲方的整体形象。

12、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

13、乙方需按照相关法律法规的规定，为员工办理有关劳动雇佣手续和劳动保障手续及相关劳动保险。

五、违约责任

1、如乙方违反安全生产规定，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，乙方应给予甲方全额赔偿。甲方有权要求乙方限期整改，如在限期内不整改的，超时一天罚款 1000 元，并且甲方有权终止合同。

2、因乙方管理不善或宣布或被地方法院判定破产，本合同自动终止，双方不承

担对方任何经济纠纷。

六、工作联系和保密制度

1、甲、乙双方应建立工作联系制度，相互通报管理组织架构，每季度不少于一次召开工作联系会议，洽商和协调处理有关安全管理及日常管理工作。

2、乙方派驻管理人员变更应提前 1 个月以书面形式告知对方，并确认相关派驻管理人员紧急联络方式。

3、甲、乙双方工作衔接均以书面形式进行，并由双方全权派驻代表签署意见。

七、其他事项

1、双方可对本协议的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

2、协议规定的管理期满，本合同自然终止。协议期满并完成与后续物业服务企业的衔接后，方可退出，经甲方验收合格，退出本物业管理时必须向甲方移交全套档案等资料，同时退还履约保证金。

3、本协议执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4、在履行协议中发生纠纷，双方应协商解决。协商不成时，双方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼，因此而产生的包括但不限于诉讼费、律师费、保全申请费、保全保险费用、交通费等均由败诉方承担。除诉争事项外，协议中的其他内容仍需履行。

5、本协议连同附件共3页，一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，自签订之日起生效。

6、本协议自签订之日起生效。

甲方（盖章）：

法定代表人：

或委托代理人（签字或盖章）：

单位地址：

电话号码：

签订日期：

乙方（盖章）：

法定代表人：

或委托代理人（签字或盖章）：

单位地址：

电话号码：

签订日期：