

## 盐城市政府采购合同（服务）

项目名称：江苏省阜宁中等专业学校物业服务项目

项目编号：JSZC-320923-JZCG-C2025-0015

甲方：（买方）江苏省阜宁中等专业学校

乙方：（卖方）江苏玖点服务管理有限责任公司

甲、乙双方根据江苏省阜宁中等专业学校物业服务项目竞争性磋商的结果，签署本合同。

### 一、合同内容

1.1 标的名称：江苏省阜宁中等专业学校物业服务项目；

1.2 标的质量：按投标文件执行；

1.3 标的数量（规模）：保洁服务、宿舍管理、水电木维修、垃圾清运、防控消毒；

1.4 履行时间（期限）：2025年9月19日-2026年9月18日；

1.5 履行地点：江苏省阜宁中等专业学校；

1.6 履行方式：按投标文件执行。

### 二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：壹佰伍拾贰万叁仟零肆拾捌圆整（¥1,523,048.00元）人民币或其他币种。

### 三、技术资料

3.1 乙方应按磋商文件规定的时间向甲方提供与合同标的有关的技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

### 四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同标的或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

## 五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的合同标的的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

## 六、履约保证金

6.1 乙方向甲方交纳履约保证金中标价的 5%，鼓励采购人对 AA 评级及以上政府采购供应商（需提供信用管理部门备案的第三方信用报告），可免收履约保证金。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》，鼓励供应商自愿使用履约保函（保险）代替缴纳履约保证金）。

6.2 确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

本项目履约保证金按中标（合同）价的 5% 执行，中标人应在签订合同前将履约保证金应当以支票、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。以转账、电汇或银行汇票等形式从乙方的账户转至下列账户，收款单位名称：阜宁县财政局，开户银行：中国邮政储蓄银行股份有限公司阜宁县南城区支行；帐号：10019311545001888890092。

6.3 鼓励供应商以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，供应商可通过政府采购电子履约保函（保险）平台（[www.jsdzbh.com](http://www.jsdzbh.com)）在线申请履约保函（保险）。采用保函形式提交的，其受益人为甲方，保函的有效期不得低于合同的履行期限。采购人对第三方信用服务机构依据标准规范评定为 AA 级及以上的政府采购供应商（需在签订采购合同前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），免收履约保证金。

6.4 履约保证金的退还：

6.4.1 方式：退还至投标人缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自

行失效。

6.4.2 时间：验收合格且采购人收到发票后 30 日内。

6.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经采购人验收合格，且采购人收到中标人出具的发票。

6.4.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，投标人出现下列情形之一的，其履约保证金，招标人将视情节决定不予退还或部分不予退还。

(1) 中标人无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向采购人提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

(2) 中标人不履行与采购人订立的合同的；

(3) 中标人所供货物或服务不符合磋商文件规定要求的；

(4) 中标人采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其他投标人串通投标的；

(5) 中标人将合同内容转包、违法分包的；

(6) 中标人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。

6.4.5 逾期退还的违约责任：采购人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，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

## 七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

## 八、合同款项支付

8.1 合同款项的支付方式及进度安排

8.1.1 预付款支付时间：合同签订后，采购人收到预付款发票后 10 个工作日内，预付款支付比例：单年合同金额的 30%。



8.1.2 尾款支付时间：物业管理费按每三个月支付一次（付款金额=全年物业管理服务费用÷4，同时扣回预付款，如不够扣回则在后期付款中扣回）。乙方提供发票后及物业工作人员工资发放记录，甲方支付费用。

8.3 管理服务费标准的调整按下列第⑤项执行：

- ①按政府规定的标准调整；
- ②按每年/的幅度上调；
- ③按每年/的幅度下调；
- ④按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整；
- ⑤按双方议定的标准调整。

8.4 乙方在接管本物业中发生的前期管理费用，按下列第②项执行：

- ①由甲方在本合同生效之日起日内向乙方支付；
- ②由乙方承担；
- ③在/费用中支付。

## 九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

## 十、项目验收

10.1 甲方依法组织履约验收工作。

10.2 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。

10.3 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。

10.4 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。

10.5 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,甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准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。

10.6 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《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、奖惩措施

11.1 根据物管的工作要求,招标人会对物业服务做不定期的现场检查、考核,如发现未达到招标文件要求及双方签订的物业管理合同要求的,每次每处扣分(百分制)。一月一考核,累计扣分在3分内的,书面批评和警告,并按1分100元的标准扣发物业费用;如一个月内累计扣分达到3分以上(含3分),按1分200元的标准扣发物业费用,且中标人必须对相关人员进行调整;如因中标人工作不到位被县相关部门通报,被通报1次扣中标单位1000元物业费,被县创建指挥部通报1次扣中标单位2000元物业费,且中标人须对相关人员进行调整,如2次以上整改不到位,招标人有权终止合同。

## 十二、甲方的权利和义务

12.1 与物业管理公司议定年度管理计划;

12.2 对乙方的管理实施监督检查,定期进行考核评定,如因乙方管理不善,造成重大经济损失或管理失误,经县政府物业管理主管部门认定,有权终止合同;

12.3 甲方在合同生效之日起三十日内按规定向乙方提供必要的管理用房,物业管理用房属甲方所有,由乙方在本合同期限内无偿使用,但不得改变其用途。本合同终止时,乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等及时如数地移交给甲方。

12.4 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

### 十三、乙方的权利和义务

13.1 根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害业主的合法权益，获取不当利益；

13.2 遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务费用，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务；

13.3 有权依照法规政策、本合同的规定对违反物业管理法规政策的行为进行处理；

13.4 接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督；

13.5 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；

13.6 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

13.7 本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料；移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产；

13.8 不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务（另有、专门合同规定除外）。

### 十四、管理目标

14.1 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”（各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准），与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。

### 十五、违约责任

15.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的，甲方向乙方偿付拒绝接受服

务合同价款总值的违约金。

15.2 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的, 甲方应按逾期付款总额每日向乙方支付违约金。

15.3 乙方逾期提供服务的, 乙方应按逾期提供服务合同总额每日千分之六向甲方支付违约金, 由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能提供服务的, 甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的, 乙方应向甲方支付合同价款总额的违约金, 如造成甲方损失超过违约金的, 超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

15.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的, 甲方有权拒绝接受服务, 并可单方面解除合同。

## 十六、不可抗力事件处理

16.1 在合同有效期内, 任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同, 则合同履行期可延长, 其延长期与不可抗力影响期相同。

16.2 不可抗力事件发生后, 应立即通知对方, 并寄送有关权威机构出具的证明。

16.3 不可抗力事件延续 120 天以上, 双方应通过友好协商, 确定是否继续履行合同。

## 十七、解决争议的方法

17.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议, 应通过友好协商解决。如协商不成, 由甲方住所地人民法院管辖。

## 十八、其他事项

18.1 乙方的物业管理人员要有符合国家规定的上岗证, 要严格政审, 没有刑事犯罪记录, 重要岗位人员聘用要经甲方审定。如有需要, 乙方的物业管理人员要听从甲方调动指挥。

18.2 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。

18.3 合同规定的管理期满，本合同自然终止。

18.4 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。

18.5 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请阜宁县物业管理主管部门调解，调解不成的，提交盐城市仲裁委员会依法裁决。

18.6 本合同之附件均为合同有效组成部分；本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

18.7 本项目的招标文件和补充性文件以及乙方的投标报价文件均属于本合同附件范围之内。

18.8 本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

18.9 本合同正本连同附件，一式伍份，甲、乙双方及财政局监管机构、集采机构、物业管理主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

18.10 本合同自签订之日起生效。

18.11 本合同未尽事宜，遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

甲 方：

地 址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：



乙 方：

地 址：连云港赣榆区黄海东路 286 号

法定代表人或授权代表：

联系电话：0518-80308333



签订日期：2025 年 9 月 23 日