

盐城市政府采购合同（服务）（合同编号）

项目名称：江苏省盐城技师学院物业管理服务项目

项目编号：JSZC-320900-JZCG-G2024-0056

甲方：（买方）江苏省盐城技师学院

乙方：（卖方）扬州市永祥物业管理服务有限公司

甲、乙双方根据盐城市政府采购中心就江苏省盐城技师学院物业管理服务项目公开招标的结果，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，签署本合同。

第一条 物业基本情况

江苏省盐城技师学院，分文港路校区和海洋路校区，文港路校区位于文港中路 128 号，海洋路校区位于江苏省盐城高等职业教育园区内。学校校园占地面积 790 亩，建筑面积 30.4 万平方米。物业服务内容主要为：校园清扫服务、会议室及保洁服务、楼宇值班服务、校园绿化维护养护、会务服务、水电维修以及辅助物业管理等。

第二条 委托管理事项

一、文港路校区：

1. 研发中心大楼：1 楼大厅及公共区域、1 楼卫生间、9--15 楼卫生间、走廊、楼梯口、地下车库及周边区域保洁与管理、电梯保洁、会议室及校领导办公室保洁（1 人）；

2. 智能制造学院：卫生间保洁（A、B 楼 1--6 层）后勤服务中心：后勤服务中心周边公共区域（4、5 楼卫生间）保洁、电梯保洁、六楼客房服务（2 人）；

3. 建筑工程学院：卫生间保洁（C 楼 1--6 层）（1 人）；

4. 商贸管理、继续教育学院：卫生间保洁（研发南楼 2--6 层仅保洁卫生间）、（研发中心北楼 2-8 层仅保洁卫生间）（1 人）；

5. 环境工程学院：卫生间保洁（西校区）（1 人）；

6. 校园内所有道路环境（除安排学生打扫之外）（2 人）、以及绿化养护服务（包含景观水池）；

7. 楼内垃圾清运，及时运送至指定地点。

二、海洋路校区：

1. 匠心楼：大厅及 1—2 楼卫生间（1 人）信息工程学院：公共区域保洁（3-12 层仅保洁卫生间）、电梯保洁、地下车库及周边区域保洁与管理（3 人），夜间安全巡查、确保大楼内安全有序的运转、节能降耗管理、关门关窗、会议室及校领导办公室保洁；公共区域保洁（含 13-19 层保洁卫生间）等（3 人）；

2. 电气工程学院（裙楼 A、B、C、D 座）：卫生间保洁（2 人）；

3. 幼儿护理学院：卫生间保洁、1 层大厅、电梯保洁（3 人）；

4. 交通工程学院：卫生间保洁、电梯保洁（1 人）；

5. 汽车工程学院：卫生间保洁、电梯保洁（1 人）；

6. 体育馆：卫生间保洁、1—2 层楼梯、走廊保洁、篮球场及重大活动卫生保障（1 人）；

7. 外环境保洁（主干道、匠心楼外围道路、车棚、湖面及小景）4 号楼一楼东门厅、球场看台卫生间、北大门口至海洋路段，校园内所有道路环境（除安排学生打扫之外）（4 人+1 人招待所）以及绿化养护服务（包含景观水池）；

8. 海洋路校区所有办公区域、教室、宿舍水电维修服务及每天有电工 24 小时值班；

9. 楼内垃圾的清运，及时运送至指定地点。

三、甲方委托乙方管理的其他事项。

四、法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

第三条 合同价、合同期限及付款方式

1. 合同价：1930436.84 元。合同期间如有政策性调整，甲、乙双方按相关政策文件执行。

2. 管理时间（含试用期）：物业管理服务合同期限 壹 年，从 2024 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日止，试用期一个月（自 2024 年 9 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日止），试用期内乙方未能按招标文件要求履约，甲方有权终止合同。

3. 付款方式：试用期（1 个月）期满，考核合格后，付试用期期间的管理费用。如果未能按合同、招标投标文件履约的，试用期结束后，并不支付试用期间的物业服务费用。试用期满后，物业管理服务费的支付采用每月考核，按月支付，即甲方于每月 30 日前对上月的物业管理服务工作进行考核，经考核合格的支付

上一个月的物业管理服务费。满足付款条件甲方收到乙方发票 10 个工作日内付款。

注：1. 试用期（1 个月）期满，由甲方成立的考核小组对乙方的服务每月进行一次考核，考核满意度达到 85%为合格。如考核结果不合格的，一次扣当月劳务费用的 3%。如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，甲方有权扣除一个月物业费并重新评估乙方是否按合同、招标文件要求履约。如乙方未能按合同、招标文件要求履约，甲方有权终止合同。

2. 甲方支付款项前由乙方开具正规发票以及相应付款资料，甲方收到乙方发票 10 个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户。如乙方提供的发票及其它资料存在瑕疵则由乙方重新补足提交审核，甲方的付款时间相应顺延并不负任何违约责任。

第四条 甲方的权利和义务

1、乙方招录员工须进行政审，经培训合格并报甲方备案后上岗。甲方有权根据本单位服务工作实际需要，有权要求调整物业服务岗位，乙方应予执行。

2、对乙方管理服务情况实施监督检查，每月审议一次乙方物业管理工作。如乙方因管理不善，造成甲方重大经济损失或管理水平下降的，甲方有权终止合同。

3、制定人员、车辆等有关管理规定，协助乙方做好物业管理方面的工作，配合乙方对违反物业管理规定的行为进行处理。

4、积极配合乙方依法和依照本合同规定开展管理活动。

5、法律法规规定的应由甲方承担的其他责任。

第五条 乙方的权利和义务

1、依照有关法律、法规及本合同的规定，对本物业实行统一管理，综合服务，开展各项管理服务活动。每月一次向甲方报告本物业管理服务工作情况，并根据甲方的审议要求做好相应整改、完善工作。

2、遵照有关法律、法规及物业管理有关规定，拟定本物业的管理规定、规章制度，实施方案和考核办法，提交甲方审议后执行。

3、乙方须建立健全各类规章制度和管理台账。细化管理服务岗位，建立明确的岗位职责，管理督查到位。从业人员精神面貌优，服务意识强。整体服务质

量优良。

4、乙方招录的所有从业人员须身心健康，品行端正，形象良好；忠于职守，责任和服务意识强；无违法犯罪记录，无纹身，无不良嗜好；无传染性疾病；能熟练使用消防器材；对师生态度谦和；服装统一，佩戴统一标识。

5、乙方招录的项目负责人、项目主管、会务客服须经甲方确认后方可上岗。

6、加强员工职业道德教育和业务培训，爱岗敬业，确保各项管理服务规范有序进行。

7、对本物业公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改变用途，须报甲方批准。

8、乙方在本物业的主要负责人须符合招标文件规定的条件。所有管理岗位人员必须达到规定的资格要求，乙方管理岗位人员工作不尽职或不能胜任工作时，乙方应予以及时调整，甲方有权要求乙方对不符合条件的乙方人员予以调整。乙方所属员工不得缺岗。乙方不得将与本物业无关人员安排在本物业办公。

9、不得将本物业的管理责任转让给第三方，不得与任何一家物业管理公司进行合作管理本物业。

10、乙方应加强对员工的教育管理，员工如出现违规、违纪行为，造成纠纷、财产损失、人员伤亡的，乙方负全部责任。

11、协助处理非乙方原因产生的各种纠纷。

12、乙方必须按《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》和政府有关部门规定，按时足额发放物业公司员工的工资，并为全体物业服务人员交纳所有相关的社会保险及其他相关费用，并在投标文件中作出明确承诺。

13、乙方所有服务人员上班时均统一着装并挂牌上岗。

14、接受政府有关部门的监督指导，遵守甲方的管理制度，服从甲方整体管理。

15、法律法规规定的应由乙方承担的其他责任。

16、本合同终止后，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，甲方不负责乙方招聘人员的安排。

第六条 管理目标

总体要求：达到招标文件规定服务标准。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），与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。

第七条 履约保证金

7.1 乙方向甲方交纳人民币 193043.68（合同金额的 10%）元作为本合同的履约保证金。

（备注：不得超过合同金额的 10%，采购人应当对 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）免收履约保证金或降低履约保证金缴纳比例。）

7.2 确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

7.2.1 供应商应当以支票、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》，鼓励供应商自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

7.2.2 如以履约保函（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）在线申请履约保函（保险）。

7.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

7.4 履约保证金的退还：

7.4.1 方式：无息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。

7.4.2 时间：验收合格且采购人收到发票后 30 日内。

7.4.3 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。

7.4.4 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招标文件规定要求的；

- (4) 中标人采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它投标人串通投标的；
- (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。

7.4.5 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。

第八条 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、合同附件；
- 5、江苏省盐城技师学院物业管理服务考核办法。

第九条 考核标准及履约办法

甲方根据甲方制定的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，甲方有权单方面解除本合同。合同期满后，如未因故扣除履约保证金又不续约，在双方交接后甲方无息退还履约保证金。

第十条 违约责任

1、因甲方违反本合同第四条，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，并有权要求甲方给与赔偿。

2、因乙方违反本合同第五条，造成未完成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，并有权要求乙方给与赔偿。

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，以行业主管部门的鉴定结论为准。

4、在合同期内，乙方的项目负责人要保持稳定，不得随意调整或更换，确需调整或更换时，必须经过甲方同意后方可进行；甲方发现有擅自调整或更换的，扣履约保证金 10%，且甲方有权终止合同。

5、合同履行期间，如遇不可抗力的因素造成经济损失的，双方应相互体谅，协调处理善后事宜。

第十一条 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，双方如续订合同，应在该合同期满3个月前向对方提出书面意见。乙方在通知时间期满10日内必须撤离甲方物业管理区，并将相关全部物业管理资料交还甲方，如因未及时提前书面通知对方给对方造成损失的，损失由过失方承担。

3、在履行合同中发生纠纷，双方应协商解决。协商不成时，提交本物业所在地人民法院裁决。

4、本合同本连同附件共柒页，一式肆份，甲、乙双方各执贰份，自签订之日起生效。

甲方（盖章）：

法定代表人：

签订合同代表：

联系人：

单位地址：

邮政编码：

电话号码：

传真号码：

开户银行：

银行账号：

乙方（盖章）：

法定代表人：

签订合同代表：

联系人：

单位地址：

邮政编码：

电话号码：

传真号码：

开户银行：

银行账号：

日期：2024年9月4日

日期：2024年9月4日