

物业服务合同

采购人（以下称甲方）：江苏省常州技师学院

住所地：常州市新北区嫩江路8号

投标人：（以下称乙方）：常州江南中鑫物业服务有限公司

住所地：常州市天宁区晋陵北路18号

集中采购机构：常州市政府采购中心

项目编号：JSZC-320400-JZCG-G2024-0258

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方按照常州市政府采购中心的采购结果签订本合同。

第一条 合同标的

甲方将江苏省常州技师学院物业管理服务项目委托乙方实行物业管理服务。

一、项目基本情况：

1、座落位置：江苏省常州技师学院位于常州市新北区嫩江路8号。

2、占地面积：占地面积约350815平方米

3、建筑面积：总建筑面积302262平方米，其中地上建筑面积291245平方米，地下建筑面积（含人防）19043平方米

4、绿地面积：绿化面积约9万平方米

5、物业类型：校园

二、委托物业服务事项详见招标文件第四章采购需求。

三、物业服务委托管理期限：服务期29个月，自2024年8月1日至2026年12月31日止，委托服务期总价款：17200828.0000元（29个月）。

本合同履行期限：2024年8月11日至2024年12月31日止（4个月零21天）。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。合同一年一签，合同服务期满后，招标人根据考核结果确定是否续签下一轮的服务合同，若考核情况良好，服务合同进行续签，年限一年，续签最多不超过2次。

四、托管服务范围：宿舍管理服务、校园保洁服务、校园安保服务、日常维修服务、高配值班、消控值班、车辆管理及秩序等。

五、对标的托管的标准要求按照招标文件执行。

第二条 本合同价款

本合同项服务费：人民币2782032.00元（小写）贰佰柒拾捌万贰仟零叁拾贰元整（大写）。

本合同执行期间合同总价款不变。合同期内如遇物价、政策性调整由乙方自行解决，待下一合同年度经双方协商同意予以调整，保证员工的合法权益。

第三条 组成本合同的有关文件

下列关于常州市政府采购 JSZC-320400-JZCG-G2024-0258 号的招标文件或与本次采购活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

- (1) 乙方提供的投标文件和报价表；
- (2) 投标分项报价表；
- (3) 服务标准响应及偏离表；
- (4) 商务条款响应及偏离表；
- (5) 供应耗材清单；
- (6) 中标通知书；
- (7) 甲乙双方商定的其他文件。

第四条 双方权利义务

一、甲方权利与义务：

- 1、代表和维护产权人及使用人的合法权益。
- 2、负责向乙方传达甲方的管理制度及工作要求。
- 3、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷。
- 4、支持乙方开展物业管理工作，不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动。
- 5、审核并指导乙方制订物业服务年度计划和物业管理制度。
- 6、协助乙方做好与院方的沟通协调工作。
- 7、检查监督乙方对学校物业管理工作的实施及制度的执行情况。
- 8、负责按招标文件和合同的约定进行每月费用结算。
- 9、在合同生效之日起向乙方提供管理用房（产权属甲方），由乙方无偿使用，具体位置和面积根据实际情况商定，提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应。
- 10、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方权利与义务：

- 1、根据有关法律、法规、本合同的约定及甲方招标要求，围绕甲方管理规定，制定物业服务管理制度及管理方案、年度计划等，得到甲方认可后组织实施。
- 2、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常物业管理工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同。
- 3、自主开展各项物业管理活动，但不得侵害甲方、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益。
- 4、主动接受甲方监管，配合甲方开展各项活动，及时反馈工作开展情况。
- 5、根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲方收取物业服务费用。
- 6、建立、保存物业管理账目，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事

项。

7、可选聘专营公司承担本物业的专项物业管理业务，但不得将本物业的整体物业管理及责任转嫁给第三方。

8、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意报有关部门方可实施；

9、按本合同第八条第1、2款规定，对甲方的违约行为进行处理。

10、合同终止时，向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续。

11、法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

三、在管理过程中，因下列因素所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

1、天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；

2、暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

3、因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

4、因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

5、因甲方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害；但因乙方故意或过失所致，不在此限；

6、因乙方书面建议甲方改善或改进物业管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

7、因甲方或物业使用人指挥调派乙方工作人员所致的损害；

8、本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；

9、除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

四、为维护公众、甲方及物业使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

第五条 质量保证

一、建立质量管理体系并有效运行，物业管理服务能够接受质量审核。

二、各项承诺指标及所采取的措施详见“投标文件”。

三、其他物业管理服务质量要求按常州市有关标准执行。

第六条 履约保证金

1、乙方在签订本合同之日，向甲方或甲方指定的机构提交履约保证金10万元整，可采取履约保函形式。

2、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。

第七条 款项支付

本合同项下所有款项均以人民币支付，物业管理服务费的结算形式（按实结算）。

1、月度考核支付：本合同项下的采购资金由甲方根据考核情况办理支付手续，考核工作由甲方相关职能处室根据物业公司提供的服务人员和服务质量按照考核细则实施。甲方于每月结束后10日内出具考核结果，考核合格支付上月物业管理费用。如果物业管理服务质量与招标文件和投标文件所提供的服务要求严重偏离，招标人有权扣除上一月的服务费，造成重大损失将追究责任并赔偿损失。

2、年度考核结算：甲方每月考核结果到年终时一并汇总，按年度合同总金额的5%的额度按考核办法进行挂钩考核。结算年度服务费用时，对达不到考核标准的相应扣减合同金额的服务费。

3、以上款项按约定向乙方支付。

第八条 违约责任

1、甲方无正当理由，违反本合同第四条的有关规定，使乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决，造成乙方经济损失的，由甲方向乙方偿付当月总价5%的违约金。

2、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期1天甲方向乙方偿付按当月欠款总额的5%滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的5%。

3、乙方无正当理由，违反本合同第四条及第五条的有关规定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方经济损失的，甲方有权扣留乙方全部履约保证金，同时乙方应向甲方支付当月总价5%的违约金。

4、乙方无正当理由，违反本合同第二条的有关规定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

5、乙方在承担上述3、4款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

第九条 合同的变更和终止

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，撤出本物业服务人员，协助甲方作好物业服务的交接、善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业服务全部档案资料等。

3、本合同终止后，在新的公司接管本物业服务前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老公司的交接过渡期最长为1个月，在此期间乙方应提供过渡期服务，过渡期服务标准和服务费标准不变，由乙方收取；1个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤

离。

第十条 合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

第十一条 争议的解决

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（2）种方式解决争议：

（1）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

（2）向常州仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在仲裁期间，本合同应继续履行。

第十二条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照谈判文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十三条 合同生效及其他

生效：本合同自各方签名盖章之日起生效。见证方仅对甲乙双方签订政府采购合同的事实进行见证，不代表任何承诺或保证，该合同的履行等相关情况均与见证方无任何关系。

本合同一式陆份，甲方三份、乙方二份，一份交政府采购中心存档。

政府采购中心为集中采购机构，根据甲方的授权代其采购确定乙方为中标单位，但不承担本合同规定的甲方的权利和义务。

本合同执行期间如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释，条款中如与国家规定、条例有抵触的，则该条款无效并按国家规定和条例执行，合同的其它条款继续有效。

甲方（采购人）：（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

日期： 年 月 日

乙方（投标人）：（盖章）

法定代表人：赵新义

委托代理人：范 斌

电话：0519-86877028

开户银行：招商银行常州分行营业部

账号：519902162210303

日期： 年 月 日