常州市金坛区金城镇元巷小区和邮堂庙新苑物业管理服务合同

采购人：常州市金坛区金城镇人民政府（以下称甲方）
住所地：常州市金坛区江南路99号

中标人：常州金坛金盛物业管理有限公司（以下称乙方）
住所地：常州市金坛区金河花园30号二层

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规及《物业管理考核细则》的规定，甲乙双方按照招标结果签订本合同。

第一条 合同标的

一、项目基本情况：

1.项目名称：常州市金坛区金城镇元巷小区和邮堂庙新苑物业管理服务

2.坐落位置：金城镇

3.总建筑面积：

元巷小区和邮堂庙新苑总建筑面积621346.26㎡。其中：元巷一、二期物业总建筑面积436990.13㎡，一、二期物业计费面积按纯住宅建筑面积为325507.12㎡，商业用房2762.93㎡；三期总建筑面积147108.9㎡，计费面积为：99966.5㎡；邮堂庙新苑物业总建筑面积37247.23㎡，纯住宅建筑面积31363.5㎡，商业用房建筑面积：1071.26㎡。元巷小区一期、二期、三期、邮堂庙电梯168台；元巷小区一期、二期、三期、邮堂庙新苑消防维保面积约621346.26㎡。总计纯住宅面积为：456837.12平米。本项目允许分包，可以分包履行的具体内容为：元巷小区一期、二期、三期、邮堂庙新苑电梯运行维护、消防维保、电梯及消防部分常规设施及零部件日常维修与更换等；分包的金额或者比例：电梯运行维护38.50万元，消防维保22.50万元；其他要求：电梯运行维护分包供应商应具有《特种设备安装改造维修许可证》(电梯)C级及以上资质，消防维保分包供应商应已录入社会消防技术服务信息系统，签订合同时由采购人核实，若不符合要求，甲方有权终止合同。

4.物业类型：安置小区

二、委托物业管理服务事项详见招标文件要求。

三、物业管理服务委托管理期限：自签订合同之日起一年，具体时间以合同签订时间为准。其中：前一个月为试用期，若考核不合格，采购人有权解除合同。

四、合同签订日期：2026 年 01 月 22 日。

第二条 委托管理事项

一、物业托管服务范围：基本服务、房屋维护服务、公用设施设备维护服务、保洁服务、绿化服务、保安服务、会议服务等；元巷小区一期、二期、三期、邮堂庙新苑电梯运行维护、消防维保、电梯及消防部分常规设施及零部件日常维修与更换（电梯运行维护和消防维保中标供应商若无资质，可分包给具有资质的其他供应商）以及配合甲方做好其他相关工作等；

二、物业服务要求：

该物业具有明显的安置小区性质，故对此物业托管企业要有针对性，具有相关政策水平，树立小区形象，延续并提升服务层次，明确管理质量目标和长效管理方式，具有一整套清晰的，并与项目情况相吻合的管理方案。

第三条 合同总价款

一、本合同项下物业管理服务费用人民币价款为 2586000.00 元；（大写）贰佰伍拾捌万陆仟元整。

二、本合同执行期间如遇金坛区最低工资标准、社会保险缴费基数等政策性调整时，合同期内不予调整任何物业费用。

三、元巷小区业主自行交纳物业保洁 0.3 元/月·m2 的保洁费，由物业公司自行收取。

第四条 组成本合同的有关文件

常州市金坛区金城镇元巷小区和邮堂庙新苑物业管理服务项目招标文件或与本次招标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）招标方的招标文件；

（3）中标通知书；

（4）甲乙双方商定的其他文件；

（5）招标人对投标人的物业管理考核文件

第五条 双方权利义务

一、甲方权利义务：

1.代表和维护产权人及使用人的合法权益；

2.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；

3.负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

4. 检查监督乙方服务工作的实施及制度的执行情况，对违约情况进行处罚；

5. 审定乙方提出的物业管理工作计划；

6. 在合同生效之日起向乙方提供物业管理用房，由乙方无偿使用；

7. 提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电等管线供应，水、电、电话和网络的使用费用由乙方自理；

8. 指导乙方做好物业服务管理工作。

二、乙方权利义务：

1. 根据有关法律、法规、本合同的规定及本物业的实际情况，制定物业服务管理制度及管理方案、年度管理计划等工作目标；

2. 定期向甲方呈报服务计划；

3. 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服务管理工作，并委派管理人员驻点履行本合同；

4. 负责服务范围内的材料消耗（包含但不限于保洁工具及耗材）、物业公司办公用水、电、网络、电话费、消耗等；

5. 自主开展各项管理活动，但不得侵害甲方及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；

6. 根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲方收取相应的物业服务费用；

7. 建立、保存物业档案，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

8. 乙方不得擅自转让本合同项下的各项业务。

9. 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；

10、乙方承担招标范围内设施设备维护维修费用（除不可抗力外）。

11. 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；

12、配合甲方做好公共安全管理、文明城市建设、城市长效管理、公共收益收取管理等相关工作。

13. 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、地震等不可抗力的事由所致的损害；

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。

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。

第六条　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。

四、遵守常州市长效管理考核内容，并按长效综合管理考核工作实施意见执行。

第七条　履约保证金

一、乙方在签订本合同之日，向甲方提交履约保证金，履约保证金金额为中标价的 5% 。

二、履约保证金的有效期为甲乙双方签署验收满意说明之日起 5 个工作日内。

三、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。

四、履约保证金扣除甲方应得的补偿后的余额在有效期满后 5 个工作日内无息退还给乙方。

第八条　款项支付

一、本合同项下所有款项均以人民币支付。

二、物业管理服务费结算形式：

物业管理服务费按季支付，甲方根据考核表按月对物业公司的物业管理服务进行考核，根据考核结果计算出物业管理服务费，按季拨付相应物业管理服务费。付款时提供等额的增值税发票。

三、本合同项下的招标资金由招标人根据考核结果办理支付手续。

四、以上款项按约定向乙方支付。

第九条 违约责任

一、甲方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，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。

二、乙方无正当理由，违反本合同第五条及第六条的有关规定，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合同总价 5%的违约金。

三、乙方无正当理由，违反本合同第三条的有关规定，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并中止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十条 合同的变更和终止

一、本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

二、本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料等。

三、本物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理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物业管理服务，过渡期物业管理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。

第十一条 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。如发生以上情况，甲方有权拒绝验收管理的物业服务并拒绝支付相应物业费。

第十二条 争议的解决

一、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（1）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。

二、在仲裁期间，本合同应继续履行。

第十三条　诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照磋商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。

第十四条　合同生效及其他

一、本合同自签订之日起生效。

二、本合同一式陆份，甲方贰份，乙方贰份，相关部门存档贰份。

三、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。

四、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（招标人）：（盖章）	乙方（物业公司）：（盖章）
法定代表人：	法定代表人：
委托代理人：	委托代理人：
电话：0519-82858507	电话：0519-82795060
开户银行：/	开户银行：工行金坛支行
账号：/	账号：1105027109000260016
单位地址：常州市金坛区江南路 99 号	单位地址：常州市金坛区金河花园 30 号二层
日期：2026 年 01 月 22 日	日期：2026 年 01 月 22 日