合同书

根据《中华人民共和国政府采购法》及相关法规、《中华人民共和国民法典》，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方就项目（项目编号：JSZC-320205-JZCG-G2026-0017）实施及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

甲方(采购人)：无锡市公安局锡山分局

乙方(中标人)：江苏联一物业管理有限公司

一、政府采购编号：JSZC-320205-JZCG-G2026-0017

二、采购内容：无锡市公安局锡山分局物业管理服务

三、中标总金额：人民币(大写)壹佰壹拾肆万肆仟贰佰叁拾叁元捌角陆分；人民币(小写)1144233.86元

(其中：不含税金额：1079465.91元，增值税税款64767.95元)。

四、质量要求及验收标准：按合同条款履行

五、服务期：一年，具体开始时间以采购人通知为准

六、服务地点：项目合同履行地点为甲方指定的地点

七、合同款支付步骤和办法：合同签订后预付合同金额的10%,根据考核情况，服务费用每季度结算支付一次（结算费用时扣除预付款金额，预付款金额全部扣除后,后续服务费不再扣除），每次付款前中标供应商均需提供相应金额的税票。采购人原则上应当自收到发票后10个工作日内将资金支付到合同约定的供应商账户

八、违约责任：详见合同条款

九、解决争议的方式：详见合同条款

十、其他事项：详见合同条款

十一、合同不可分割部分：招标文件、投标文件、合同条款及中标通知书，乙方在投标、评标过程中所作其他有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分，与主合同具有同等法律效力。

十二、合同备案：合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，在无锡市公共资源交易中心锡山分中心备案壹份。

十三、本合同由甲乙双方签字、盖章后生效。

甲方（采购人）：（盖章）

法定（授权）代表人：

2026年4月28日

乙方（中标人）：（盖章）

法定（授权）代表人：

2026年4月28日

乙方户名：江苏联一物业管理有限公司

乙方开户银行：中国银行股份有限公司无锡锡山支行

乙方账号：493668910264

★备注：1. 甲方按照招标文件和中标人投标文件的规定，与中标人签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。

2. 本项目不收取履约保证金。

合同条款

根据无锡市公共资源交易中心锡山分中心编号：JSZC-320205-JZCG-G2026-0017的招标文件和该文件的中标通知书及供方投标文件，甲乙双方就无锡市公安局锡山分局物业管理服务及相关问题，同意按下列条款规定执行。

甲　　方：无锡市公安局锡山分局

乙　　方：江苏联一物业管理有限公司

第一条　合同标的

甲方将委托乙方实行2026年无锡市公安局锡山分局物业管理服务。

一、项目基本情况：

1、项目位置：　无锡市公安局锡山分局

解放东路832号老年活动中心

2、项目总面积：16000㎡。

二、2026年无锡市公安局锡山分局物业管理服务委托管理期限（一年）：从2026年4月30日起至2027年4月29日。

第二条　委托管理事项

委托2026年无锡市公安局锡山分局物业管理服务事项详见本项目需求。

第三条　合同总价款

一、本合同项下2026年无锡市公安局锡山分局物业管理服务费用人民币总价款（大写）壹佰壹拾肆万肆仟贰佰叁拾叁元捌角陆分。

二、本合同执行期间合同总价款不变。

第四条　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.审定乙方撰写的2026年无锡市公安局锡山分局物业管理服务管理制度；

5.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

6.提供乙方进行2026年无锡市公安局锡山分局物业管理服务所必须的水、电供应；

7.协助乙方做好物业服务管理工作；

8.法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

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、资金使用计划及决算报告等工作目标；

2.定期向甲方公布物业服务管理费用收支帐目；

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管理工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；

4.负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新；

5.自主开展物业管理活动，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2026年无锡市公安局锡山分局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，向甲方收取物业服务费用，通过合法有效方式解决拖欠物业服务费的问题；

7.建立、保存物业管理帐目，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

8.合同终止时，向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和注明应属甲方所有的其他资产和物资（含开办费），并办理交接手续；

9.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。

五、合同履行过程中发生下列情形的，需方有权变更、中止或终止合同，供方应当予以配合，但需方应当在发生相应情形后及时通知供方，并组织双方协商确定解决方案，需方应当按约支付供方已经完成的服务对应的合同价款，并补偿因合同变更、中止或终止而引发的供方直接损失：

1.需方内部工作安排、计划调整等自身原因；

2.中央、省、市、区级政策变动，以及规划、计划调整等外部原因；

3.其他需方原因。

本合同对合同变更、中止或终止合同有其他特殊约定的，按该特殊约定执行。

第五条　质量保证

一、建立质量管理体系并有效运行，2026年分局机关物业管理服务能够接受质量审核。

二、2026年无锡市公安局锡山分局物业管理服务逐步达到接受创优评审条件。

三、各项承诺指标及所采取的措施详见“招标文件”。

四、其他2026年无锡市公安局锡山分局物业管理服务质量要求按无锡市有关标准执行。

第六条　乙方的人员配置

1、乙方总配置人员18名。

2、乙方的项目总负责人：燕雨，身份证号码：320322199508182221，联系方式：18861859563。

3、乙方必须采取措施，确保乙方人员稳定，特别是骨干人员。骨干人员变动须经甲方同意，其他人员变动须甲方备案。

4、乙方项目总负责人及部门负责人须及时与甲方沟通，第一时间报告重大、紧急事件；每月须向甲方汇报上月工作情况，并提供相关报告。

5、物业人员要求：

（1）所有相关人员的配备须获得相关主管部门认证的，须配证并持证上岗，且根据不同岗位统一着装。

（2）所有相关人员要求政治上可靠，身体素质好，无不良行为记录。

（3）重要岗位人员必须由甲方人事部门考核、政治审查通过方可录用。

（4）为提高物业管理水平，所有物业人员还需进行相关的培训。除乙方对服务人员的培训外，需接受甲方对服务人员的集中进行培训，培训费用由乙方承担。

第七条　款项支付

1、付款方式：合同签订后预付合同金额的10%,根据考核情况，服务费用每季度结算支付一次（结算费用时扣除预付款金额，预付款金额全部扣除后,后续服务费不再扣除），每次付款前中标供应商均需提供相应金额的税票。采购人原则上应当自收到发票后10个工作日内将资金支付到合同约定的供应商账户。

第八条　违约责任

1.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，逾期未解决，造成乙方经济损失的，由甲方向乙方偿付合同总价5%的违约金，或依照法律程序解除部分或全部合同。

2.甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的,每逾期1天甲方向乙方偿付欠款总额的1‰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，造成甲方经济损失的，乙方应向甲方支付合同总价5%的违约金。

4.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；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　合同生效及其他

1.合同经甲乙双方代表签字并盖章，且在无锡市政府采购中心见证后即生效。

2.合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和招标文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式签订补充协议，且补充协议与本合同具有同等效力。

3.合同中未有约定的按照有关的法律法规以及国家行业标准或技术文件规定予以解决。

4.甲乙双方确认：对本合同条款及后果均已知悉，一致确认不存在欺诈、胁迫、乘人之危、重大误解、显失公平等任何可能导致合同无效或被撤销的情形。

5.合同签订后甲乙双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照合同约定、法律法规的规定办理。在合同履行过程中，双方如有争议，由甲乙双方协商处理，若协商不成，可选择以下方式 2 处理：

（1）向无锡仲裁委员会申请仲裁。

（2）需方所在地法院提起诉讼。

6.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。

7.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2026年无锡市公安局锡山分局物业管理服务，过渡期2026年无锡市公安局锡山分局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。

第十条　诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照采购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。

（以下无正文）

甲方（采购人）：（签章）

法定（授权）代表人：

地址：

2026年 4月28日

乙方（中标人）：（签章）

法定（授权）代表人：

地址：无锡市广益路208号梁溪电商园525

2026年 4月28日

乙方户名：江苏联一物业管理有限公司

乙方开户银行：中国银行股份有限公司无锡锡山支行

乙方账号：493668910264