2024-030

物业服务合同

使用单位：江苏省公安厅出入境管理总队

项目名称：苏城南苑综合楼物业管理

供货单位：江苏都诚物业管理集团有限公司

签订日期：

合同文本

以下为中标后签定本项目合同的通用条款，中标人不得提出实质性的修改。

江苏省政府采购合同（服务）（合同编号）

合同编号：

JSZC-320000-SCZX-C2024-0023

采购人（以下称甲方）：江苏省公安厅出入境管理总队

供应商（以下称乙方）：江苏都诚物业管理集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等法律法规的规定，甲乙双方按照苏城南苑综合楼项目（编号：JSZC-320000-SCZX-C2024-0023 ）的公开招标结果签订本合同。

第一条 合同标的

一、项目名称：苏城南苑综合楼项目物业管理服务

二、项目座落位置：鼓楼区湛江路 86 号

三、物业管理服务期限 2 年。本合同期限 1 年，自 2024 年 4 月 19 日至 2025 年 4 月 18 日；在物业管理服务期限内，本合同期满后，甲方有权根据甲方联合湛江路 86 号院内所有单位实施的物业管理服务履约评价情况，决定是否与乙方签订后续下年度服务合同。

第二条 委托管理事项

委托物业管理服务内容：湛江路 86 号院内保洁、保安、会务（客服）、工程、绿化服务等，具体服务内容、范围及要求详见招标文件及乙方投标文件。

第三条 合同总价款

一、本合同总价款（含税）为人民币 大写：玖拾陆万元 /年（RMB 960000 元/年）。

二、本合同执行期间总价不变。

第四条 组成本合同的有关文件

下列关于采购苏城南苑综合楼项目项目（编号：JSZC-320000-SCZX-C2024-0023）的招投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：

一、乙方提供的投标文件和报价表；

二、中标通知书；

三、甲乙双方商定的其他文件。

第五条 双方权利义务

一、甲方权利义务

（一）审定乙方编制的物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修计划和有关费用预算等，监督乙方管理服务工作的实施。甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更建议。

（二）审议、修改物业管理区域共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生、绿化维护等方面的规章制度。

（三）对物业管理服务质量进行监督检查，对不符合质量标准的管理服务要求乙方整改落实。

（四）为乙方的管理服务提供必要的工作场所。

（五）对乙方的节能工作进行指导和监督，提高用能设施设备的能源利用效率。

（六）根据有关部门的要求，指导和监督乙方做好控烟、爱国卫生等工作。

（七）定期与乙方沟通协调物业管理服务相关事宜，组织实施物业管理服务履约评价，指导和督促乙方提升本物业的服务质量。

（八）按照合同约定，及时支付合同款项。

二、乙方权利义务

（一）在承接物业时，对物业工程技术档案资料、共用部位、设施设备等进行查验，并做好书面确认工作；对所有图、档、卡、册等资料应做好建档工作。

（二）在本物业管理服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按要求委派符合岗位资格条件及能力的人员履行本合同，保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，做好从业人员有关政治素养方面的审核。如需调整主要管理人员及技术骨干应事先征得甲方书面同意，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后及时作出调整。

（三）根据法律法规的规定及本物业的实际情况开展物业管理服务，编制物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修养护计划和资金使用计划及决算报告，报送甲方审定。

（四）非经甲方书面许可，不得改变物业管理区域内共用部位、共用设施设备的用途；不得占用、挖掘物业管理区域内道路和场地；确因工作需要，乙方应事前以书面形式向甲方提出申请并经同意后，方可实施，施工不得影响机关工作秩序。

（五）对有违反或影响本合同执行，包括影响机关正常办公秩序的行为，乙方应及时整改。

（六）协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作，对物业管理服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度。

（七）乙方应协助甲方做好本物业管理区域的安全生产和事故防范工作，对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取详细的事故防范措施，制定应急预案，并组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，及时向

甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

（八）加强内部监督检查，至少每季度检查一次物业管理服务质量情况，及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。

（九）投保物业公众责任险。

（十）遵守甲方有关保密要求，不得违反保密有关规定，如因乙方原因发生泄密事件，按照相关法律法规处理。

（十一）乙方应在年底前向甲方提交物业管理服务年度总结报告；合同期限届满前，乙方应向甲方提交物业管理服务总结报告；合同期限届满且不再续签新合同时，乙方应向甲方移交房屋、设备、档案和图纸资料，以及甲方所有的工具、物料等，并填写移交清单，由双方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

三、在管理过程中，因下列因素所致的损害构成乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

（一）天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

（二）暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害；

（三）因甲方或第三者之故意、重大过失所致的损害；

（四）本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或非乙方人为的任何损坏。

（五）在乙方服务过程中造成的人员受伤害等，由乙方自行承担。

以上所有事项因乙方故意或过失所致，或未尽到物业管理职责的，不在此限；

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，管理服务能够接受质量审核。

二、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”及投标文件。

四、其他管理服务质量要求按南京市有关标准执行。

第七条 款项支付

一、本合同项下所有款项均以人民币支付。

二、甲方在收到乙方开具相应的增值税发票后按约定支付物业服务费；乙方未提供发票的，甲方有权迟延支付款项且不承担违约责任，乙方仍应继续履行本合同项下的全部义务。

三、付款方式及进度安排：

1、“合同签订后，物业服务费用每半年支付一次，每次支付年度物业费用（扣除8万元考核奖励金后）的50%。江苏省出入境管理总队应于收到合规发票后十个工作日内付款。”

2、年物业费中8万元作为考核奖励金专用款项，用于乙方本项目服务人员年度考核奖金。乙方对本项目服务人员的考核过程受甲方监督，乙方按要求提交人员年度考核结果、费用发放明细表及发放申请表，经甲方批准后，一次性支付。

3、若遇合同到期且无续签或者因乙方违约导致合同解除，最后一季度费用待乙方撤场并与新物业管理服务公司完成交接无任何问题后支付。

第八条 履约评价考核机制

1、经履约评价，完全符合本合同约定要求的，考核得分为100分；

2、经履约评价，年度考核达到90分以上（含90分），给予全额付款；

3、考核得分不满90分的，每低5分，则扣除合同中标金额30000元，但最多不超过剩余物业费的10%；

4、考核得分不满80分的，为考核不合格；

5、经甲方合同履约评价合格的，可续签履行下一年度物业管理服务合同；当年评价不合格，且乙方就评价不合格项目拒绝整改或未在甲方指定期限内整改合格的，甲方有权拒绝续签下年度物业管理服务合同。

第九条 违约责任

一、甲方未按合同约定向乙方支付款项的，每逾期1天甲方向乙方偿付欠款总额的5‰违约金，但累计违约金总额不超过欠款总额的5%。

二、乙方违反本合同约定及招标文件规定、投保文件承诺，未能达到规定管理目标及质量保证的，未按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内容履行物业服务合同，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或整改不符合要求的，甲方有权解除合同并要求支付合同总价5%的违约金。

三、乙方违反本合同约定，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，甲方有权拒绝付款；已经支付的，有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损失的，乙方应予赔偿。

四、因乙方原因导致重大火灾、失窃、泄密等事件的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

五、合同到期未续签时，乙方拒绝按本合同约定及时、有序撤场并交接的，甲方有权拒付管理服务费用，并要求乙方支付物业管理服务年度总费用的30%作为违约金；造成的损失超出前述违约金的，甲方有权要求乙方按照实际损失予以赔偿。

六、合同到期后，在新的物业公司产生以前，继续由乙方服务，所需费用由甲方按照合同价平均到每天乘以实际服务天数计价向乙方支付。”

七、乙方在承担上述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。

第十条 合同的变更和终止

一、除《政府采购法》第五十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。

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

三、本合同终止后，在新的物业管理服务企业接管本项目前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理服务企业的交接过渡期最长为1个月，在此期间乙方应提供过渡期管理服务，过渡期管理服务标准和服务费标准不变。

第十一条 合同的转让

除甲方事先同意之外，乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务，否则甲方有权直接解除本合同；乙方除需退还甲方支付的费用外，还应当承担给甲方造成的各项损失。

第十二条 争议的解决

双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向合同签订地法院起诉，合同签订地在此约定为南京市鼓楼区。诉讼期间，除争议事项外，本合同应继续履行。

双方确认本合同载明的地址可作为合同履行过程中相关文书、法院送达诉讼文书的地址，因载明的地址有误或未及时告知变更后的地址，导致相关文书及诉讼文书没能实际被接收的、邮寄送达的，相关文书及诉讼文书退回之日即视为送达之日；因一方拒收的，相关文书及诉讼文书退回之日即视为送达之日。

第十三条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照招标投标文件要求和承诺履行合同，严禁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，甲方肆份，乙方贰份。

三、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

（以下无正文）

甲方（采购人）：（盖章）　　乙方（供应商）：（盖章）

代表人：　　代表人：

电话：　　电话：13770920778

开户银行：　　开户银行：招商银行江宁科学园支行

帐号：　　帐号：125909478610802

日　　期：2024 年 4 月 18 日

《*******合同》补充协议（合同附件）

如遇招标文件及合同未约定事项，双方可友好协商签订补充协议。