2025—2028年校园综合物业服务项目合同

项目名称：2025—2028年校园综合物业服务项目

项目编号：JSZC-320000-SCZX-G2025-0476

采购包号：1

甲方：（买方/采购人）无锡商业职业技术学院

乙方：（卖方/中标供应商）南京芳草青物业管理有限公司

甲、乙双方根据江苏省政府采购中心 2025—2028 年校园综合物业服务项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：2025—2028年校园综合物业服务项目

1.2 标的质量：详见合同条款

1.3 标的数量（规模）：本项目主要是无锡商业职业技术学院2025—2028年校园综合物业服务，主要为场馆物业与环境绿化物业两大板块，场馆物业包含学生宿舍、教学楼、体育馆、图书馆、行政楼、实训楼、创业园、商贸楼、青年教工公寓、各类值班室等所有楼宇的管理服务；环境绿化物业包含建筑外所有公共区域（道路、广场、田径场、篮球场、人工湖、防洪沟、中转站、窨井等）的卫生保洁；校园所有绿化（含苗圃、紫园、成蹊园茶场）的养护；所有地下管网（窨井、化粪池、排水管道等）的清淤、疏通及检修。（详细内容见本招标文件第四章）

1.4 履行时间（期限）：合同签订之日起三年，即2025年11月1日至2028年10月31日。

1.5 履行地点：无锡市惠山区钱胡路809号

1.6 履行方式：详见合同条款

1.7 质量保证：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；物业管理服务逐步达到接受创优评审条件；各项承诺指标及所采取的措施详见“招标文件”；其他物业管理服务质量要求按无锡市有关标准执行。

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：壹仟玖佰玖拾伍万零壹佰玖拾元伍角陆分（19950190.56元）人民币。（最终按实际服务期结算）

三、技术资料

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）或其任何一部

分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

六、履约保证金

6.1 合同签订后 15 个工作日内，乙方交纳人民币 30 万元作为本合同的履约保证金。（不得超过合同金额的 10%）缴纳形式：支票、汇票、本票、见索即付的银行保函。

6.2 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.2.1 履约保证金退还方式：按缴纳方式原路退回

6.2.2 履约保证金退还时间：合同三年服务履约完成后

6.2.3 履约保证金退还条件：合同三年服务履约完成后，无其他违约情形

6.2.4 履约保证金不予退还的情形：详见违约责任

七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

八、合同款项支付

8.1 合同款项的支付方式及进度安排

服务费用每三个月支付一次，付款周期（三个月）内的测评平均分达到 90 分及以上，学校全额支付该期（三个月）服务费用；低于 90 分的，每低一分扣除该期服务费的 1%。为加强学生劳动教育，如校方将部分场馆（如教学楼教室内部）保洁工作委托相关劳动班级承担。具体费用支付规则如下：如实施该方案，将明确学生承担的工作量并测算对应费用，在合同金额中予以核减，核减费用转为“学生劳动奖励经费”；如不实施，则相关保洁工作及费用支付仍按合同约定全部支付给物业公司。

九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、项目验收

10.1 甲方依法组织履约验收工作。

10.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

10.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

10.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

10.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

10.6 验收合格的项目，甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《中华人民共和国民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，甲方将及时报告本级财政部门。

十一、违约责任

11.1 甲方无正当理由，违反本合同有关规定，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。

11.2 乙方无正当理由，违反本合同有关规定，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（如有），同时乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权向其继续追偿。

11.3 乙方无正当理由，违反本合同有关规定，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。

11.4 乙方在承担上述 2、3 款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（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。

11.5 乙方违约致使合同无法继续履行或甲方依法依约终止或解除合同的，乙方须按照合同总金额 10%标准向甲方支付违约金，违约金不足以弥补实际损失的，甲方有权向其继续追偿。

11.6 守约方通过司法程序维护自身合法权益的，违约方须承担守约方因此支付的诉讼费、律师费、保函费等相关费用。

十二、双方权利义务

12.1 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、审定乙方提出的物业管理服务年度计划及财务预决算；

7、在物业管理公司管理期间，甲方免费提供物业管理办公用房若干，提供给物业管理公司使用，产权归业主所有；

8、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；

9、协助乙方做好物业服务管理工作；

10、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

12.2 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账目；

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、保存物业管理账目，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。

12.3 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，其他不可归责于乙方之事由的。

12.4 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。

十三、不可抗力事件处理

13.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

13.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

13.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十四、解决争议的方法

14.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

十五、合同生效及其它

15.1 合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

15.2 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。

15.3 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。

15.4 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。

15.5 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 2 方式处理：

（1）向无锡仲裁委员会申请仲裁。

（2）向甲方所在地法院提起诉讼。

15.6 本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方做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。

15.7 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，即完成交接、撤离。否则，甲方有权进行任何处置，一切后果由乙方承担。

15.8 本合同正本一式五份，具有同等法律效力，甲方执三份、乙方执两份。招标文件、投标文件、合同条款及中标通知书，乙方在投标、评标过程中所作其它有关承诺、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。

以下无正文

本页为签章页

甲方：无锡商业职业技术学院　　乙方：南京芳草青物业管理有限公司

地址：无锡市惠山区钱胡路 809 号　地址：南京市鼓楼区沈举人巷 7 号 707 室

法定代表人或授权代表：　　法定代表人或授权代表：

联系电话：0510-85515843　　联系电话：17366266582

签订日期：2025 年 10 月 31 日