江苏开放大学 JIANGSU OPEN UNIVERSITY

# 合同审批表

编号： ZTBGLBGS-2024-018

2024-ZB-ZW009

日期： 2024-05-27

| | | | |
|---|---|---|---|
| 合同名称 | 江苏省政府采购合同（服务） | | |
| 合同相对方 | 南京银城物业服务有限公司 | 合同履行期限 | 2024.6.1-2025.5.31 |
| 合同标的（主要内容） | 提供定淮门校区物业管理服务。 | 标的额（元） | 2231202.80 |
| 项目立项批准文件 | 定淮门校区物业管理服务项目立项报告.pdf (98KB) | | |
| 经办方式 | ○ 横向科研项目 ○ 部门自行采购 ○ 学校集中采购 ◉ 政府集中采购 ○ 社会教育培训 ○ 其他方式 | | |
| 承办部门意见 | 已审核合同的真实性、业务相关性和合理性，同意签署合同。<br>经办人： 袁扬 马庆兵<br>负责人： 王卫 | | |
| 归口管理部门意见 | 审核人： 古明月 已审核，权利义务及违约责任条款建议提请学校法务审核<br>负责人： 拟同意，提请学校法务审核。 黄雁 2024-05-28 17:20 | | |
| 学校办公室意见（重要合同） | 审核人： 张淑蓉<br>审核人： 张淑蓉 已审核 | | |
| 校领导审批意见 | 同意 韩卫华 2024-05-30 15:00<br>同意 丁荣余 2024-06-02 16:26 | | |

518

（合同编号）

# 江苏省政府采购合同（服务）

项目名称：江苏开放大学定淮门校区物业管理服务

项目编号：JSZC-320000-SCZX-G2024-0082

甲方：江苏开放大学

乙方：南京银城物业服务有限公司

甲、乙双方根据江苏省政府采购中心 江苏开放大学定淮门校区物业管理服务 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：江苏开放大学定淮门校区物业管理服务

1.2 履行时间（期限）：2024 年 6 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日。年度考核合格后，可续签下一年度合同。若因甲方老校区搬迁等不可抗力因素，甲方可提前终止项目或调整项目服务内容及履约金额，而不承担违约责任。

1.3 履行地点：江苏开放大学定淮门校区（南京市江东北路 399 号）

## 二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：贰佰贰拾叁万壹仟贰佰零贰元捌角（2231202.80 元）人民币。（该费用为合同固定价，不随当地最低工资标准等政策性变化而改变）。除非因特殊原因并经甲乙双方协商同意，乙方不得再要求追加任何费用。

## 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投诉或索赔。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、查封等权属瑕疵。

六、履约保证金

6.1 乙方交纳人民币15万元作为本合同的履约保证金。（不得超过合同金额的10%）

6.2 乙方在签订正式合同后15个工作日之内向甲方缴纳履约保证金，合同终止后，经甲方认定无异常情况后，15个工作日内无息返还履约保证金。

6.3 履约保证金的退还：合同履行结束后，中标人凭招标方签署的同意退还履约保证金的证明（证明格式自定,加盖采购单位公章）、履约保证金收条原件，办理保证金退还手续。

七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包或肢解分包给他人履行。

7.2 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同并

追究其违约责任。

八、合同款项支付

本合同执行先服务，后付款。经考核合格后，甲方在次季度的第一个月内支付上一季度的服务费（每季度服务费用557800.70元）。除最后一个季度外，其余季度，按季度在考核结束后付款。最后一个季度经考核合格、提交完整过程资料并与下家服务商交接完成、撤场后15个工作日付款。请注意，本合同执行的不是自然季度，可否改为三月一付，第四个月支付前三月服务费，后续以此类推。

合同款项由甲方通过银行转账汇入以下账户：

乙方账户名称：南京银城物业服务有限公司第八十六分公司

开户银行：宁波银行股份有限公司南京南部新城支行

账户号码：72280122000057782

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、考核验收

10.1 乙方必须接受甲方授权委托的职能处室的管理（物业服务由后勤管理处管理及考核；安保及消防服务由保卫处管理及考核）。

10.2 每季度考核巡查一次、全年根据甲方需要开展不定期巡查，考核标准执行《考核标准》及甲方其他要求。考核标准应组委本合同附件，双方盖章确认。

10.3 物业考核评分满分100分，每季度考核分值达到85分为合格，低于85分的，每低1分扣1000元；考核分数低于80分，甲方有权要求乙方采取有力措施提高物业服务质量；累计两次考核分数低于80分，视为乙方不积极履行合同义务，学校有权

提前解除合同，不支付剩余周期的物业服务费，并将相应的考评结果报送至甲方招标、纪监部门，作为单位诚信、勤勉执业档案予以管理。

10.4 安防考核评分满分100分，每季度考核分值达到85分为合格，低于85分的，每低1分扣1000元；安防考核分数低于80分，甲方有权要求乙方采取有力措施提高安防服务质量；累计两次考核分数低于80分，视为乙方不积极履行合同义务，甲方有权提前解除合同，不支付剩余周期的物业服务费，并将相应的考评结果报送至甲方招标、纪监部门，作为单位诚信、勤勉执业档案予以管理。

10.5 物业考核、安防考核按照甲方职能部门划分每季度分开进行。每季度两项考核均达到85分以上（含85分），则支付季度全款给乙方。

10.6 若因乙方工作不力导致安全责任事故，由乙方承担责任，甲方还将追究其违约责任并索赔。

10.7 合同期满乙方交接时要保证资料完整、按期离场并配合下任服务商完成交接工作，甲方有权依据资料完整程度扣减尾款支付或履约保证金返还。

## 十一、双方责任和义务

11.1 甲方权利与义务：

1、甲方为乙方提供规定的办公场所和能堆放材料、用品的储藏间及服务必需的水、电资料。包括免费提供管理人员办公室，免费提供水、电使用。

2、甲方应协调完成原服务单位在乙方入驻前的撤离、交接工作，使乙方能正常履行合同。

3、物业工作内容由后勤管理处代表甲方进行监管、考核；安保及消防工作由保卫处代表甲方进行监管、考核。

4、依据服务合同，对乙方服务质量进行例行检查和定期（每季度）考核。每季度由后勤管理处及保卫处组织人员，按照考核标准进行考核，另行还组织不定期检查，查出的问题按考核标准扣分。

5、监督乙方用工的合法性和规范性，保持主要服务人员的相对稳定。

6、依据服务合同和考核结果，按时支付给乙方物业服务经费。

7、审议乙方服务项目的年度计划、工作安排和保障措施。

8、协助乙方做好主要服务项目的宣传、教育、培训和观摩。

9、协助乙方处理服务过程中的矛盾和问题。

10、监督乙方收集、整理、上交服务管理资料。

11、有权要求乙方保证服务质量，若乙方服务违反本合同约定的，有权要求乙方整改，两次考核不满80分有权解除合同。

11.2 乙方权利与义务：

1、在国家法律、法规规范下，执行南京市物业管理相关规定，按招、投标文件中的要求与承诺制定相应的规章制度以及服务质量标准，以优质、高效、专业的管理方式，实行全方位管理，实现物业管理目标。

2、完成甲方规定的卫生保洁项目和任务，卫生保洁工作要求达到招标文件中规定的质量标准。

3、各岗位人员须统一着装，挂牌上岗。

4、自觉遵守甲方的规章制度，接受甲方的监督管理。

5、乙方工作人员在工作中违反操作规程，致甲方设备及设施损坏造成的损失，经评估后乙方应以赔偿。

6、建立物业服务档案并负责及时记载有关变更情况，每季度向甲方提供与托管物业有关的管理资料。

7、物业及安防服务中的债权债务、财产损失、人身伤害、劳动纠纷及劳动中发生人身安全事故等一切问题，均由乙方承担责任，甲方不承担责任。

8、合同到期时，如甲方要求更换物管单位，乙方必须支持甲方此项工作，无条件移交物业服务权，撤出本物业，协助做好先后两家物管单位的平稳过渡和交接、善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业服务的全部档案资料（包括甲方提供的资料）。

9、科学设置管理机构和人员、切实加强对物业服务人员的考核（职业道德教育、安全保密）培训（岗前、技能）和使用管理。员工应具有较强的服务、责任、保密意识以及稳定性，按照投标文件的承诺，各岗位人员配备到岗。

10、依据招标文件规定的服务范围、内容和标准，制定年度计划和保障措施，制定规则制度和工作规范，并报甲方批准备案后组织实施，提高服务质量。

11、依据物业服务规范、规程、规章，高标准、高质量实施管理、抓好服务，实现管理目标，提高服务满意度。

12、自觉服从甲方的管理监督和检查考核，及时整改物业服务中的问题。

13、依据物业服务需要，配备标段内的服务设备用具、保洁材料、办公及消毒物资用品。

14、乙方各项管理工作、物耗，应严格按投标书内容配置，保证工作的需要，把提高工作质量放在首位。严格遵守甲方规定，爱护公共设施和场所，未经甲方同意，不得擅自改变其功能。

15、其他依据行业规范应由乙方承担的物业服务工作。

11.3 甲方责任

1、合同签订后，如甲方无理由单方面拒绝履行合同，则乙方有权向甲方追索由此给乙方造成的一切损失。

2、若由于甲方的原因致使合同签订后乙方不能按时进场，则乙方有权向甲方追索由此造成的损失。

11.4 乙方责任

1、乙方未按合同规定的质量要求提供服务，甲方有权终止合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不给予补偿，造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿款可从余款、履约保证金中直接扣除，不足部分向乙方追索。

发生下列情况之一的，甲方有权终止合同：

（1）乙方累计考核两次低于80分、或师生满意度低，经督促整改仍未达到甲方要求的。

（2）因乙方管理不善，发生重大事故和火灾的。

（3）乙方工作人员殴打甲方师生员工，或在甲方校区内从事其他违反《治安管理处罚法》和《刑法》等违法行为的。

（4）乙方擅自分包项目的。

（5）乙方擅自更换管理主任或擅自减少服务人员的。

（6）乙方未按投标文件配备人员及到岗的，经甲方督促仍未履行的。

（7）其他甲方有权终止合同的情况。

2、乙方的项目管理，经省、市相关部门及业主检查、考核、年审后达不到质量要求的，甲方有权扣除保证金。

3、由于乙方管理不善或重大失误，造成甲方或第三方财产损失或人身伤害的，乙方应承担一切责任（为此所需的保险由乙方自行承担）。

4、乙方如延迟履行合同、不完全履行合同，乙方需承担甲方的相应损失，并按甲方要求实际履行合同；不履行或履行合同不符合约定，甲方有权解除合同，并就乙方违约给甲方造成的损失向乙方索赔。

十二、违约责任

12.1 乙方违反合同的有关规定，甲方有权向乙方发出《整改通知》，限期整改；如整改不到位，甲方有权单方面终止合同，此间给甲方造成的一切损失由乙方承担，并且甲方可以要求乙方承担合同总价款 50%的违约金。

12.2 乙方在管理期间，如因管理不善发生治安、治保、消防等责任事故（以政府主管部门的鉴定为准），除直接责任人要承担民事、刑事责任或相应的经济赔偿外、乙方还要承担相应的管理责任及经济赔偿责任。

12.3 甲方无正当理由未按约向乙方支付有关费用，依照有关法律规定承担延期付款的违约责任。

十三、不可抗力事件处理

13.1 在合同有效期内，任何一方因战争、地震、动乱等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30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 合同组成部分：合同条款、招标文件、乙方投标文件、中标通知书及乙方各项承诺。若有不明确，由甲方负责解释。

15.2 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。

15.3 本合同未尽事宜，遵照中华人民共和国现行法律法规有关条文执行。

15.4 本合同正本一式伍份，具有同等法律效力，甲方执肆份、乙方执壹份。

甲方（盖章）：江苏开放大学

地址：南京市鼓楼区江东北路 399 号

法定（授权）代表人：丁荣余

联系电话：025-86265606

签订日期：2024 年 5 月 31 日

乙方（盖章）：南京银城物业服务有限公司

地址：南京市鼓楼区江东北路 289 号银城广场

法定（授权）代表人：徐慧

联系电话：

签订日期：2024 年 5 月 31 日