项目合同书

项 目 名 称：“两中心一所”物业管理服务

项 目 编 号：JSZC-320205-JZCG-G2026-0036

采 购 人：无锡市公安局锡山分局

中 标 人：无锡市德馨城市服务有限公司

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-G2026-0036）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)：无锡市德馨城市服务有限公司

一、政府采购编号：JSZC-320205-JZCG-G2026-0036

二、采购内容："两中心一所"物业管理服务

三、中标总金额：人民币(大写)贰佰叁拾柒万陆仟元整；人民币(小写)2376000元

四、质量要求及验收标准：合格，满足采购人要求

五、服务期：服务期限1年。

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：合同签订后根据考核情况，服务费用每季度结算支付一次，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）　　乙方（中标人）：（盖章）

法定（授权）代表人：　　法定（授权）代表人：

2026年8月10日　　2026年8月19日

乙方户名：无锡市德馨城市服务有限公司

乙方开户银行：江苏银行股份有限公司无锡锡城支行

乙方账号：28220188000180036

★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-G2026-0036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“两中心一所”物业管理服务及相关问题，同意按下列条款规定执行。

第一条　合同标的

甲方将“两中心一所”物业管理服务委托乙方实行物业管理服务。

一、项目基本情况：

1、座落位置：两中心一所（执法办案中心），锡山区安镇街道东宁路9号

2、项目总建筑面积：33840㎡

二、本项目的物业管理服务委托管理期限：服务期限1年。

自2026年8月12日至2027年8月11日

第一条　委托管理事项

委托物业管理服务事项详见本项目招标文件。

第二条　合同总价款

1、合同签订后根据考核情况，服务费用每季度结算支付一次，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。

2、乙方应按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方自行承担。

3、本合同执行期间合同总价款不变

第三条　组成本合同的有关文件

关于“两中心一所”物业管理服务（项目名称）JSZC-320205-JZCG-G2026-0036（项目编号）的招标文件、投标文件、合同条款及中标通知书，供方在投标、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。

第五条　双方权利义务

一、 需方权利义务：

1、 代表和维护产权人及使用人的合法权益；

2、 不得干涉供方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；

3、 负责处理非供方原因而产生的各种纠纷；

4、 审定供方撰写的物业服务管理制度；

5、 检查监督供方管理工作的实施及制度的执行情况；

6、 审定供方提出的物业服务年度计划及财务预决算；

7、 在物业管理公司管理期间，采购人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，产权归采购单位所有；

8、 提供供方进行物业服务所必须的水、电供应；

9、 协助供方做好物业服务管理工作；

10、法规、政策规定由需方承担的其他责任。

二、 供方权利义务：

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、 定期向需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（如有），但不得侵害需方、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业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，向需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，及时向需方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

8、 合同终止时，向需方移交全部物业管理用房、档案资料和注明应属需方所有的其他资产和物资，并办理交接手续；

9、 法规、政策规定由供方承担的其他责任。

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，均构成对供方的免责事由，供方均不负赔偿之责：

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，但因供方故意或过失所致，不在此限；

3、 因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

4、 因需方或第三者之故意、过失所致的损害；

5、 因需方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害。

6、 因供方书面建议需方改善或改进物业管理措施，而需方未采纳所致的损害；

7、 因需方或物业使用人指挥调派供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。但因供方故意或重大过失所致的，不在此限；

9、 除上述各款外，其它不可归责于供方之事由的。

四、为维护公众、需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，供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、 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、 其他物业服务质量要求按无锡市有关标准执行。

第七条 款项支付

1、本合同项下所有款项均以人民币支付。

2、本合同项下的采购资金系需方支付。

3、以上款项按约定向供方支付。

第八条 违约责任

1、需方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，使供方未能完成规定管理目标的，供方有权要求需方在一定期限内解决，逾期未解决，造成供方经济损失的，由需

方向供方偿付合同总价5%的违约金，或依照法律程序解除部分或全部合同。

2、供方有权对服务人员进行背景审查。如审查不通过，需在5日内更换符合要求的人员；如更换后仍不通过且不通过率≥30%的，供方有权解除合同。

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，甲方有权要求供方限期整改，逾期未整改，造成需方经济损失的，甲方有权扣留供方全部履约保证金（如有），同时乙方应向甲方支付合同总价5%的违约金。

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。

第九条　合同生效及其他

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。合同经无锡市公共资源交易中心锡山分中心对《合同书（格式条款）》见证后，采购人按供需双方代表需签字并盖章后生效。

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、供需双方确认：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、合同签订后供需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，由供需双方协商处理，若协商不成，可选择以下（1 2）方式处理：

（1）向无锡仲裁委员会申请仲裁。

（2）向需方所在地法院提起诉讼。

6、本合同终止时，供方应移交物业管理权，撤出本物业，协助需方作好物业服务

的交接和善后工作，移交或配合需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，除需方要求供方提前撤离外，新老物业管理公司的交接过渡期最长为1个月，在此期间供方应提供过渡期物业服务，过渡期物业服务标准和服务费标准不变，由供方收取；1个月过渡期满，即完成交接、撤离。否则，需方有权进行任何处置，一切后果由供方承担。

第十条　诚实信用

供方应诚实信用，严格按照采购文件要求和承诺履行合同，不向需方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

需方（采购人）：（签章）

法定（授权）代表人：

地址：

2026年 8 月 10 日

供方（中标方）：（签章）

法定（授权）代表人：

地址：

2026年 8 月 10 日

供方户名：无锡市德馨城市服务有限公司

供方开户银行：江苏银行股份有限公司无锡锡城行

供方帐号：28220188000180036