NSCJ2026-002

江苏省政府采购合同（服务）（GY2006-003）

项目名称：南京审计大学浦口校区泽园、澄园学生公寓物业委托管理

采购编号：JSZC-320000-SCZX-G2026-0231

甲方（买方/采购人）：南京审计大学

乙方：江苏环宇物业服务有限公司

甲、乙双方根据江苏省政府采购中心 南京审计大学浦口校区泽园、澄园学生公寓物业委托管理 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：南京审计大学浦口校区泽园、澄园学生公寓物业委托管理

1.2 标的质量：

1.3 标的数量（规模）：

1.4 履行时间（期限）：自合同签订之日起三年，合同一年一签，经考核合格后续签下一年（可续签二次）。本期合同期限为 2026 年 9 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日。

1.5 履行地点：南京市浦口区雨山西路 86 号

1.6 履行方式：合同约定

二、合同金额

2.1 本合同金额：

三年合同总金额为人民币：壹仟零玖拾捌万叁仟玖佰陆拾元（10983960元）。

本期合同期限为 2026 年 9 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日，本期合同金额为人民币叁佰陆拾陆万壹仟叁佰贰拾元（3661320元）。

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 乙方在签订合同前，向甲方缴纳合同总金额 5%的履约保证金。

6.2 合同招标服务期履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.3 履约保证金退还方式：无息返还。

6.4 履约保证金退还时间：合同到期与新的物业管理单位完成交接，经甲方审核无违约行为后，30 日内全额无息返还。

6.5 履约保证金退还条件：乙方无违约行为。

6.6 履约保证金不予退还的情形：乙方响应属虚假承诺，或经权威部门检测提供的服务不能满足响应文件要求，或是由于乙方的过错造成合同无法继续履行的，乙方履约保证金不予退还外，还应向甲方支付不少于合同年总价 10％赔偿金。

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

甲方将根据管理考核结果分学期支付委托管理费。考核成绩在90分及以上，支付全部当期款项；考核成绩在85分及以上不足90分，支付90%的当期款项，10%部分不再支付；考核成绩在80分及以上不足85分，支付80%的当期款项，20%部分不再支付；考核成绩低于80分的，责令乙方限期整改，整改合格后支付当期款项的80%，20%不再支付；整改不合格后，甲方有权终止合同；每次支付前，乙方须提供等额的发票。剩余价款服务期满后按六次考核平均分（合同期内总体考核成绩）支付，同时能按期按要求完成清场工作后支付（甲方假期或乙方同意延迟支付的除外）。

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 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的，甲方向乙方偿付拒绝接受服务合同价款总值5%的违约金。

11.2 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的，甲方应按逾期付款总额5‰每日向乙方支付违约金。

11.3 乙方逾期提供服务的，乙方应按逾期提供服务合同总额每日千分之六向甲方支付违约金，由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期10个工作日不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同价款总额5%的违约金,如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

11.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。

十二、不可抗力事件处理

12.1 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。

12.2 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。

12.3 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。

十三、解决争议的方法

13.1 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。

十四、合同生效及其它

14.1 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。

14.2 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。

14.3 本合同正本一式陆份，具有同等法律效力，甲方执肆份，乙方及财政监管部门各执一份。

甲方：南京审计大学　　乙方：江苏环宇物业服务有限公司

地址：南京市浦口区雨山西路86号　　地址：南京市鼓楼区新模范马路5号科技C楼1204室-1206室

法定代表人：　　法定代表人：

授权代表：　　授权代表：

联系电话：　　联系电话：18761606981

签订日期：2026年8月12日

南京审计大学浦口校区
泽园、澄园学生公寓物业委托管理项目合同专用条款

甲方：南京审计大学

乙方：江苏环宇物业服务有限公司

第一条 合同当事人

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《南京市物业管理办法》和物业管理相关法律、法规及政策精神，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方南京审计大学同意委托乙方物业管理有限公司实行物业管理，特制定本合同。

第二条 委托物业项目

1.甲方同意将浦口校区泽园、澄园学生公寓（详见招标文件附件1）的物业委托给乙方管理。

2.本委托管理为服务、管理、育人三位一体全方位的管理，乙方

必须按甲方的要求（详见招标文件附件 2-6）及乙方投标文件所承诺和确定的管理服务项目及质量标准实施管理。

第三条 委托管理项目区域

南京市浦口区江浦街道雨山西路 86 号：南京审计大学泽园学生公寓四个站区 1-20 幢、澄园学生公寓四个站区 1-12 幢（总建筑面积为 102431 平方米）。

第四条 委托管理内容

（一）学生公寓范围内的安全负责学生公寓范围内的安全、值班巡查等工作

学生公寓封闭式管理，实行双人双岗 24 小时门卫值班制度，师生进出需刷门禁卡，无门禁卡师生进出凭证件，管理员需认真核对证件。外单位人员不得随意进入公寓，确需进入者要做好相关登记工作。管理员配合做好出入口监控设备管理。每天做好值班和交接班记录，发现异常情况及时上报。

严格执行学生公寓作息时间，按时开、闭门。对会客、晚归、不归等，坚持验证登记制度。由管理员实施查夜制度，做好晚归、外出不归学生的统计并按要求及时上报。制定学生公寓各类突发事件的处理预案，并张贴在醒目位置，有突发事件及时处理，并迅速上报学校有关部门，确保学生人身和财产安全，公寓内无恶性治安案件发生。每周组织 2 次以上安全检查，严查公寓内使用违章禁用电器的情况，及时收缴，做好相关记录，及时报告相关部门，杜绝违章用电。保持消防通道畅通、疏散通道标识完整。

（二）学生公寓范围内及周边地区的环境卫生管理与绿化养护

负责学生公寓范围内及周边环境卫生管理工作，学生公寓内的绿化养护及其范围内鼠、蝇、蚊、虫、蚁的消杀工作。公寓走廊、楼梯等公共部位每天清扫、拖洗 1 次以上，并全天保持整洁，做到地面无积水、无污垢、无痰迹、无纸屑、无瓜皮果壳。墙面保持整洁，无污迹、无乱悬挂、无乱张贴等现象。定期免费为各寝室发放、更换保洁用品，如垃圾袋、扫帚、抹布、拖把、簸箕等。每学年清洗窗帘、纱

窗不少于一次。

每天对学生寝室的内务进行检查并在宣传栏公布成绩，每天巡视寝室 2 次以上，对重点宿舍（具体由学生管理部门提供）详细巡查，每周把汇总情况报学生管理部门。有效制止学生在公寓内吸烟、酗酒等不文明现象。促进学生文明行为的养成，对违纪和不文明行为进行批评教育，并将有关情况向学生管理部门反馈并做好相关记录。对环境卫生较差的宿舍做好教育工作，并督促整改。保持宿舍环境卫生优秀率 85%以上，配合学校做好文明宿舍评比。

负责管理范围内雨污水管道的定期疏通，确保室外化粪池无满溢。区域内每天清扫，并保持整洁，无积水、无垃圾。做好室内外鼠、蝇、蚊、虫、蚁的消杀工作。

每季度对公寓站区内的树木、草坪进行修剪，雨雪天气及时清除断枝并清理出站区。对站区内枯死的树木及灌木及时上报并按要求修补，及时清理站区内的杂草，保持站区内的绿化、美化。

（三）负责学生公寓内水电、门窗、家具及管理站内等所有设施、设备的管理工作。

负责物业范围内的公用设施、设备及场所（地）（空调、机电设备、综合布线、通信管网、路灯、走廊、绿化园地、沟、渠、池、井、水箱、道路等）的使用、管理和维修报告。负责室内外管道漏水、堵塞等其他应急维修项目的现场确认及报修工作。负责楼宇外墙及公共区域墙地面损坏维修项目的汇总、上报工作；负责室内墙、地面损坏维修项目的汇总、上报工作。严格执行报修流程，建立报修制度，并建立报修档案。告知师生报修流程及相关内容。报修响应不超过半小时，确保师生学习、生活正常。

负责学生公寓内部室内地面、门、窗、玻璃、灯、桌椅、电线路及设施、卫生设备等方面的小型维修服务，包括但不限于以下内容：

1.给排水相关设施设备:管道(局部换管)、各类阀门、水龙头、水表、卫生洁具、红外感应器、下水疏通、屋面天沟疏通等;

2.供配电相关设施设备:设备房(强电间、配电间等)内各类元器件、楼内线路线槽线管、开关、漏电保护器、浪涌保护器、插座、照明灯

具等;

3.其他公共设施设备:门窗及配件(含限位器)、门锁、踢脚线、纱窗、百叶、窗帘及配件、家具、门窗玻璃(钢化玻璃除外)、卫生间隔断、电扇(含调速器)、桌椅等。

负责对甲方及第三方维修人员的维修质量和服务态度进行检查、监督。报修的项目属于中标方维修范围的应及时完成维修，属于学校或第三方维修范围的应及时跟进并监督完成维修。

确保学生公寓的公共财物齐全、无损坏，完好率在 98%以上。公共部位的照明和应急灯具必须每天巡查保证完好无损、正常使用。定期对水电设施等公用设施进行巡查。空调运行期间，每日监督空调运行情况，发现问题，协助学生及时报修，尽可能保证空调正常使用。负责区域内家具、设施的管理，确保财产的安全、完整，建立财产登记账本，每学期末向主管部门报告财产核查、拟报废情况。

（四）学生在公寓内日常行为规范的教育管理服务工作及公寓文化建设工作

积极协助学校加强对学生的日常行为规范教育和管理，通过服务打造提升学生素质的第二课堂，营造温馨的生活环境，推动开展住宿教育。工作人员要熟悉本公寓住宿学生，加强与学生辅导老师、各寝室长和学生宿管会成员的交流，定期或不定期开展区域内的文化活动和文明竞赛，针对迎新、毕业生离校及重要节日策划系列活动，营造社区文化氛围。积极配合学生党团组织进公寓，学生思想政治教育进公寓的工作。及时做好说服教育工作，做到管理育人、服务育人，及时向学生管理部门、学生辅导员等反馈学生公寓的有关情况。、

（五）乙方的内务管理工作

建立公寓等管理档案并负责及时记载有关变更情况。宿管站需配备电脑并接入网络，管理员须能熟练操作学校学工系统等相关管理系统，并在系统中对公寓的学生信息进行及时更新。及时了解学生生活动态，配合辅导员做好公寓学生日常思想道德、行为规范教育。对师生进行节水、节电、环保等方面的宣传教育，管理区域内无长流水、长明灯现象。配合学校对水电进行管理。

第五条 委托管理期限

自合同签订之日起三年，合同一年一签，经考核合格后续签下一年（可续签二次）。本期合同期限为 2026 年 9 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日。

第六条 委托费用与支付

1. 本期合同期限，泽园、澄园学生公寓物业委托管理总价为：人民币叁佰陆拾陆万壹仟叁佰贰拾元（3661320 元）。此项费用包括人员工资、相关保险、服装费、通讯费、各类消耗品费、保洁费等物业管理服务产生的全部费用和利润及税金。

2. 价款支付：甲方将根据管理考核结果分学期支付委托管理费，分别于 2026 年 12 月、2027 年 5 月、2027 年 10 月、2028 年 5 月、2028 年 10 月、2029 年 5 月按当期考核情况，各支付**三年合同总价的 15%给乙方**，剩余价款服务期满后按六次考核平均分（合同期内总体考核成绩）支付，同时能按期按要求完成清场工作后支付（甲方假期或乙方同意延迟支付的除外）。

3. 考核办法及支付标准：考核成绩在 90 分及以上，支付全部当期款项；考核成绩在 85 分及以上不足 90 分，支付 90%的当期款项，10%部分不再支付；考核成绩在 80 分及以上不足 85 分，支付 80%的当期款项，20%部分不再支付；考核成绩低于 80 分的，责令乙方限期整改，整改合格后支付当期款项的 80%，20%不再支付；整改不合格后，甲方有权终止合同；每次支付前，乙方须提供等额的发票。因乙方管理不善而造成设施、设备损坏，可以修复而未修复或申请由甲方修复的，在当期考核后支付分期费用时扣除维修费用。乙方应本着勤俭节约的原则，做到节约开支、专款专用，并对全年经费使用情况上报财务报表，以便甲方掌握和了解经费使用情况。

4. 乙方在签订合同时向甲方缴纳合同总金额 5%的履约保证

金，受托管理期满如不续管，甲方予以退还（不计息）。如因乙方管理不善而造成设施、设备损坏，可以修复的扣除维修费后剩余保证金退还乙方；无法修复的按其原价扣除后退还给乙方，以保证设施和设备的完好。如因产品质量造成的损坏，在保修期内，均由甲方配合乙方督促厂方予以保修。

第七条 委托物业服务标准

见招标文件附件 2-6。

第八条 委托物业从业人员要求

具体详见招标文件第四章采购需求。

（二）数量要求

公寓实行 24 小时门卫值班制度，全时段双人双岗，乙方配备的人员数量不少于 71 名（各岗位具体数量详见招标文件及乙方投标文件）。

第九条 甲方的权利和义务

甲方的权利：

1．代表和维护物业产权人的合法权益。

2．甲方有权根据招标文件附件 2-6 的委托管理标准、要求及乙方投标文件所确定的服务、管理、育人项目及承诺的质量标准，采用量化评比，定期检查与不定期抽查的方式，对乙方物业管理活动进行检查、监督和考核。

3．对乙方因管理混乱，发生重大责任事故，给甲方造成重大经济损失或恶劣社会影响的，保留对乙方要求经济赔偿或诉讼的权力。

4．甲方可视完成物业管理的优劣向乙方提出奖励意见和处罚意见，有权对乙方不符合标准管理与服务提出工作整改与建议，监督乙方物业管理制度的运行。

5．检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；负责制定公寓绿化、美化及设施的更新改造计划。

6．对受托的一切公共设施及设备享有所有权，并有对固定资产的

保护、使用和监督权。

甲方的义务：

1.根据考核结果负责按规定支付给乙方物业管理费；对物业管理的定期检查、考核人员由甲方管理部门及书院教师代表、学生代表共同组成，基本依据为本合同附件及学生干部、学生代表和有关部门的反馈意见。

2. 协助乙方做好物业管理工作和宣传、教育、文化活动。

3. 为乙方履行合同提供必要条件，履行协助义务；负责为学生公寓提供水、电，学生入住、调整工作。

4.为乙方提供必要的办公用房及库房，并提供水、电等保障。

5.除原建筑设施及公用设施外，负责在每套学生寝室配备如下设备：

（1）每套标准寝室配上铺下桌式床或双层单人床、书橱、多用柜、椅子；

（2）预留电话接口、校园宽带接口；

（3）自来水龙头、沐浴设施；

（4）玻璃镜、毛巾挂钩、置物架、窗帘。

（注：乙方管理站办公家具、电器等设备，由乙方自行配置，甲方不提供）

6.负责配备能满足使用需求数量的保洁设施（室外保洁时使用的环卫保洁车、保洁工具等，由乙方自行配置，甲方不提供）；

7. 根据乙方提供的详实确凿的证据材料，按《南京审计大学学生手册》和《南京审计大学学生违纪处分条例》，报送学生管理相关部门，对住宿学生的违纪违规行为进行处理，并负责协调乙方与学校内其他部门的关系。

第十条 乙方的权利和义务

乙方的权利：

1.自主选聘公寓管理各类人员（管理人员需经甲方同意备案后方可使用）。

2．根据考核结果取得相应委托管理费用的权力。

3.根据有关法律法规及本合同的约定，制定并有效执行物业管理制度。

乙方的义务：

1．乙方在受托管理期间，应遵循国家法律法规、社会行业标准和甲方的相关制度；

2．做好员工的培训工作，员工变动应及时上报甲方备案。

3．受托管理过程中与政府及社会各方面发生的相关税、费，以及行政性罚款和民事赔偿均由乙方自理，并承担委托管理期间所发生的债权和债务。委托服务期间员工管理、公伤、事故及劳资纠纷等由乙方负责。

4．负责门卫值班和安全保卫工作，实行24小时值班制度，学生公寓内及周边区域发生纠纷及治安安全问题，及时采取有效措施控制事态发展，同时报告甲方保卫处和相关部门积极配合处理，并做好相关记录。

5．负责合同范围内的维修（详见招标文件附件5），保持宿舍设施完好，并及时做好维修工作。

6．承担进入宿舍楼宇后供电部分和供水部分的管理与维护，保证托管区域水、电正常使用，同时注意控制和节约公用部分的水电。

7.管理范围内走廊、公共部位整洁无杂物，厕所无异味、无污垢，盥洗室地面、水池干净，无剩饭菜，垃圾实行袋装化管理并运至规定地点存放；做好受托管理区域内的花草养护、道路、沟、池、井、管道的管护和各种车辆的停泊管理工作；积极做好创建文明宿舍工作，室内外卫生标准达到市文明单位要求。

8．配备包括学生宿舍在内的进行保洁所需的必要物品。

9．乙方日常办公实现网络化，关注甲方发布的与学生公寓等管理有关的通知，及时告知学生，保证社区秩序正常稳定；制订年度、季度及月度工作计划；及时总结每月工作。工作计划、工作总结、员工培训、社区文化建设活动、每周工作汇总、维修量统计等报甲方备案。

10．寒、暑假期间保证提供正常物业服务，暑假完成窗帘、纱窗等清洗工作。

11．针对甲方在检查考核中提出的问题在接到整改通知一周内完成整改，涉及维修方面的问题在规定的维修服务时限内完成整改。

12．乙方如若对住宿学生实行有偿服务，必须向甲方提出书面申请，并得到甲方批准后方可，未经甲方书面批准，不得从事商品销售、代销代购等经营活动；对学生宿舍里的空房间及设备负有看管职责，不得将甲方公寓的设备、设施出租、转租；不得将公寓转让给第三方管理。

13．妥善使用和维护受托管理区域内的固定资产，对固定资产和有关技术资料（复印件），及时建档、妥善保管，确保合同期满顺利交接。

14．乙方记取学生使用的电费并提醒学生及时购电；乙方工作人员办公、值班室所用的水、电按表计费，按季度向甲方缴费。

15．负责维护学生公寓内公用设施设备（管道、公用照明、消防设施、楼梯、绿地、道路、公益性文体设施和公用设施设备等）的正常使用、公寓楼梯及公寓周围环境卫生保洁、文化氛围的营造和安全检查等。

16.持续关注学生意见和投诉，积极配合甲方做好“师生意见快递站”意见处理和回复工作。

17.委托管理期满，乙方必须对所管公寓进行一次全面保洁和维修，并完好归还甲方所提供的一切设施、设备。

第十一条考核

1．甲方根据本合同规定的物业服务标准，对乙方提供服务的质量进行日常考核。

2．甲方指定人员进行考核，如乙方未按规定配足工作人员，甲方根据实际情况按每人每月 3000 元的标准扣除相应的委托服务费；如乙方连续 2 个月未按规定配足工作人员，甲方根据实际情况按每人每月 5000 元的标准扣除相应的委托服务费；如乙方连续 3 个月未按规定配足工作人员，甲方按每人每月 5000 元的标准扣除相应的委托服务费，并有权终止合同。

3．因乙方管理不善而造成设施、设备损坏，可以修复而未修复或申请由甲方修复的，在当期考核后支付分期费用时扣除维修费用。

4．甲方根据服务标准考核情况、人员配置考核情况，出具考核报告。

第十二条 合同期满时，乙方应在合同期满前提前一周完成学生公寓设施设备的自查、维修、整改到位的工作，如不到位，维修费用将从剩余价款中给予扣除。

第十三条 合同期满时，合同期的最后一周前，乙方无条件向甲方和新接收的物业公司办理学生公寓资产和物业管理的全部档案资料的移交手续，合同期满日无条件退出。

第十四条 合同期满日止，乙方未能按甲方要求移交完毕或未能按期退出，引起的一切后果由乙方负责，必要时甲方保留追究相关法律责任的权力，并且乙方按每逾期一天 5 万元的标准向甲方支付违约金。违约金由甲方从乙方保证金和剩余款中扣除。

第十五条 乙方合同期满时，按期移交和退出，乙方保证金和剩余款给予退还。

第十六条 违约责任

（一）经甲方检查，乙方违反合同的有关规定或甲方接到相关部门、老师、学生的投诉，经查证属实的，甲方有权收取 100 元/起及

以上的违约金；未能按要求限期整改的，甲方有权收取 100-500 元/起的违约金；如连续两次整改不到位，甲方有权单方面终止合同，此期间给甲方造成的一切直接和相关损失由乙方承担。

（二）凡在学生公寓内发生因管理不善引发学生矛盾、导致学生斗殴致残、男女同宿、火灾、学生伤亡等治安、治保、消防重大责任事故，除直接责任人要承担民事、刑事责任或相应的经济赔偿外，同时由乙方承担法律相应责任；经调查认定管理站负有主要责任的，甲方有权收取乙方 1000-3000 元的违约金，或终止该物业公司的管理合同，由其造成的一切后果由乙方负责。

（三）凡晚间查房及学生行为规范管理工作不到位、不规范，连续两次被学校主管部门通知整改的管理站，甲方有权收取乙方 1000-3000 元的违约金，其间造成的一切后果由乙方负责。

（四）凡对公寓内发生的违纪违规事件不汇报、不制止或汇报迟缓、制止不力，而造成严重后果的，由乙方承担管理责任；甲方有权收取乙方 1000-3000 元的违约金，其间造成的一切损失由乙方负责。

（五）凡因公寓管理站在管理、服务工作中违反合同相关条款，产生严重后果，造成不良影响的，甲方有权收取乙方 1000-3000 元的违约金，其间造成的一切后果由乙方负责。

（六）凡乙方连续两次把应负责维修的项目推诿扯皮报给甲方维修的，甲方有权收取乙方 1000-3000 元的违约金。

（七）凡因对学生公寓内设施设备保管不善或维修不及时，造成学生受伤的，由乙方承担管理责任并赔付学生、住户，相关的医疗费用，同时收取乙方 3000-5000 元的违约金。

（八）乙方在管理期间，不准以任何形式转包。否则，甲方有权中止合同并追究乙方的违约责任。

（九）甲方未能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）双方其他的违约责任按《中华人民共和国合同法》有关条款处理。

第十七条 乙方必须严格执行南京市政府用工工资标准的有关规定，并承担其雇员的劳动报酬、福利待遇、按劳动法交纳社会保险、劳动保护、工伤抚恤等用人费用，承担未正确执行劳动用工规定所产生的法律责任，维护和保障员工的合法权益。

第十八条 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。

第十九条 招标文件、中标通知书和投标文件以及本合同附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等效力。

第二十条 合同生效及其它

20.1 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。

20.2 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

20.3 本合同正本一式陆份，具有同等法律效力，甲方执肆份，乙方及财政监管部门各执一份。

甲方：南京审计大学

地址：南京市浦口区雨山西路86号

法定代表人：

授权代表：

联系电话：

签订日期：2026年8月17日

乙方：江苏环宇物业服务有限公司

地址：南京市鼓楼区新模范马路5号科技C楼1204室-1206室

法定代表人

授权代表：

联系电话：18761606981

签订日期：2026年8月17日