合同书（格式）

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-G2025-0086）实施及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

甲方（采购人）：无锡市锡山区人民法院

乙方（中标人）：无锡地铁科技服务有限公司

一、政府采购编号：JSZC-320205-JZCG-G2025-0086

二、采购内容：锡山法院物业管理服务项目

三、中标总金额：人民币（大写）叁佰叁拾叁万贰仟玖佰玖拾捌元贰角捌分；人民币（小写）3332998.28元

四、质量要求及验收标准：详见招标文件中《三、项目要求和有关说明》

五、服务期限：2年（合同一年一签）

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：成交后，采购方按照规定预支付合同款的10%，待需支付金额超出预付金额后，按双方签订合同条款经采购方每月考核合格后，成交供应商应当于每月出具当月管理费发票，采购方最晚应当于次月的15日前付款。甲方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乙方账户。

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。

十三、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。

十四、本合同由甲乙双方签字、盖章后生效。

甲方（采购人）：（盖章）

法定（授权）代表人：

乙方（中标人）：（盖章）

法定（授权）代表人：

2025 年 1 月 29 日　　年　月　日

乙方户名：无锡地铁科技服务有限公司

乙方开户银行：交通银行股份有限公司无锡滨湖支行

乙方账号：322006110181701437 58

★**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-G2025-0086的招标文件和该文件的中标通知书及供方投标文件，甲乙双方就锡山法院物业管理服务项目及相关问题，同意按下列条款规定执行。

一、物业基本情况

物业名称：锡山法院物业管理服务项目

服务范围：详见招标文件中《三、项目要求和有关说明》。

二、物业管理服务期限

物业管理总服务期限为 2 年，合同一年一签。

三、物业管理服务费用的支付及使用

1、成交后，采购方按照规定预支付合同款的 10%，待需支付金额超出预付金额后，按双方签订合同条款经采购方每月考核合格后，成交供应商应当于每月出具当月管理费发票，采购方最晚应当于次月的 15 日前付款。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、物业管理服务费于本合同约定的服务期限开始服务并经无锡市锡山区人民法院确认之日起计收。

四、双方权利义务

（一）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，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。

（二）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。

（三）在管理过程中，因下列因素所致的损害，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。

（四）在管理过程中，因供方未按合同约定或行业标准履行日常巡检、维护保养义务而未能及时发现、报告或处理所致的损坏，不属于免责范围。

（五）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，如发生煤气泄漏、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。

五、质量保证

1、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。

2、物业管理服务逐步达到接受创优评审条件。

3、各项承诺指标及所采取的措施详见“招标文件”。

4、其他物业管理服务质量要求按无锡市有关标准执行。

六 、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甲方支付。

3、以上款项按约定向乙方支付。

七、违约责任

1、甲方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，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。

2、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的 5‰滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5% 。

3、乙方无正当理由，违反本合同的有关规定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方经济损失的，乙方赔偿甲方所有经济损失，并且乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金，甲方有权从应付账款中直接抵扣。

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、4款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。

6、若乙方存在向甲方人员提供回扣、贿赂或其他不正当利益等行为，一经查实，甲方有权立即单方解除合同，并追究乙方违约责任。乙方应向甲方支付合同总金额20%的违约金，并赔偿甲方由此造成的一切损失。

八、合同的变更和终止

1、除《中华人民共和国政府采购法》第49条、第50条第三款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、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。

3、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，由甲方根据过渡期考核结果支付；1个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

4、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。

九、诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照谈判文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

十、合同生效及其他

1、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，双方如有争议且协商不能解决，双方可向无锡市锡山区人民法院起诉，除人民法院要求停止履行合同或客观上存在不可抗力无法继续履行合同的情形外，诉讼期间本合同应继续履行。

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、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。

甲方（采购人）：（签章）

法定（授权）代表人：

地址：

2025 年 12 月 29 日

乙方（中标人）：（签章）

法定（授权）代表人：

地址：

年　　月　　日

乙方户名：无锡地铁科技服务有限公司

乙方开户银行：交通银行股份有限公司无锡滨湖支行

乙方账号：322006611018170143758