

# 南京铁道职业技术学院

## 学生宿舍物业服务采购合同

项目名称：学生宿舍物业服务 项目编号：JSZC-320000-SCZX-G2024-0361

甲方：（买方）南京铁道职业技术学院

乙方：（卖方）江苏高科物业管理有限公司

甲、乙双方根据江苏省政府采购中心南京铁道职业技术学院学生宿舍物业服务项目公开招标的结果，签署本合同。

### 一、采购标的

1.1 服务内容：学生宿舍物业服务

1.2 服务期限：根据物业服务中标通知书，签订合同。服务期限（2024年8月28日—2027年7月31日）。合同为每年一签。卖方愿意继续实施物业管理的，应在合同期满前60天，以书面形式报告给买方。经买方考核，根据合同履行情况经学校同意。双方另行签订合同。

### 1.3 补充条款：

卖方在报价时应充分考虑所有可能影响到报价的价格因素，一旦投标结束最终成交，总价将包定，合同期内不予调整。（包括国家相关部门对最低工资、社会保险、住房公积金等标准调整时，合同期内也不予调整）。

委托期满后，卖方无条件移交物业服务权，撤出本物业，协助买方做好物业服务的交接和善后工作，移交或配合买方移交管理用房和物业服务的全部档案资料（包括买方提供的资料）。每逾期一天，按合同价格的千分之三支付违约金。卖方未按合同规定的质量要求提供服务，买方有权终止合同，由此造成卖方的直接损失和间接损失买方不给予补偿；造成买方损失时，买方有权要求卖方赔偿，赔偿经费可从物业管理费、履约保证金中直接扣除，不足部分向卖方追索。

### 二、合同金额

#### 2.1 合同金额：

本合同期限：2024年8月28日—2025年7月31日，本合同金额叁佰贰拾

捌万贰仟贰佰肆拾元肆角叁分整 (3282240.43 元), 本合同总价包括但不限于人员费用(工资、福利、培训、体检、社会保险、加班费)、服务所用设备工具购置及维修费用、服务所用材料消耗费用、管理费用、利润、税金等费用。

## 2.2 付款方式

买方根据招标文件以及《南京铁道职业技术学院学生公寓物业管理考核办法》对卖方服务质量进行季度和年度工作考核, 依据考核结果支付物业费用。季度考核达到 85 (含 85 分) 为优良; 季度考核达到 60—85 分 (含 60 分) 为合格, 以 85 分计每低 1 分扣除 1% 的当季物业费; 季度考核低于 60 分 (不含), 以 60 分计每低 1 分扣除 2% 的当季物业费。

## 2.3 风险担保金的计提:

合同到期进行交接手续时, 最后一个季度款的 20% 作为风险担保金。交接应于合同结束十五日内完成, 交接顺利完成后三十个工作日内, 甲方付清全部尾款 (含风险担保金)。

## 2.4 结算时间:

季度款: 次季买方收到卖方付款申请、当季财务支出详细清单以及人员工资发放清册后按付款方式付款。最后一个季度款在合同到期买卖双方交接完毕后按付款方式付款。

履约保证金: 整个合同履行完毕后如卖方无违约行为, 买方在合同期满后二十天内退还给卖方, 不计利息。

## 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、样品或资料提供给予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

乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务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 乙方保证所提供的服务的所有权完全属于乙方且无任何瑕疵。

## 六、履约保证金

6.1 中标人在收到中标通知书后，需在签合同前五个工作日内缴纳履约保证金（人民币壹拾万元整），履约保证金用以约束供应商在合同履行中的行为，弥补合同执行中由于自身行为可能给采购人带来的各种损失。如果中标人不同意按照规定去做，采购中心有权取消本次采购中标决定。

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 履约保证金不予退还的情形：乙方在合同期内安全管理发生重大过失，造成严重影响的；乙方在合同期内存在重大违约行为，且在10日内未整改完毕的；乙方在合同期内造成甲方资产等严重损坏且拒绝赔偿的，均不予退还履约保证金。

## 七、转包或分包

7.1 本合同范围的服务，应由乙方直接供应，不得转让他人供应；

7.2 除非得到甲方的书面同意，乙方不得部分分包给他人供应。

7.3 如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权给予终止合同。

## 八、服务期限

自合同签订之日起三年，合同一年一签，考核合格后续签下一年度合同。

## 九、交付期、交付方式及交付地点

9.1 交付期：2024年8月28日至2027年7月31日止，本合同期限为2024年8月28日至2025年7月31日。

9.2 交付方式：

9.3 交付地点：南京铁道职业技术学院（南京市浦口区珍珠南路65号）

## 十、合同款支付

签订合同后，甲方支付年合同金额的10%作为预付款。第一个季度通过甲方综合考核合格（根据《南京铁道职业技术学院学生宿舍物业管理考核细则》规定，



季度考核 71 分以上为合格)且考核得分在 85 分以上,甲方向乙方支付年合同总价的 15%,以后每三个月的最后一个月 25 日前,经甲方考核得分在 85 分以上后,支付年合同总价的 25% (如季度考核为 71 分—84 分,扣季度物业管理费的 5%;季度考核分数低于 71 分,扣季度物业管理费的 10%;连续两个季度考核低于 71 分,甲方有权取消合同。)

## 十一.税费

11.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

## 十二、质量保证及售后服务

12.1 乙方应按招标文件规定的服务及质量标准向甲方提供。

12.2 乙方提供的服务在服务期内根据实际情况,经双方协商,可按以下办法处理:

(1)更换:由乙方承担所发生的全部费用。

(2)合同终止处理:合同终止,甲方不承担发生的任何费用。

12.3 如在使用过程中发生质量问题,乙方在接到甲方通知后在\_ 小时内到达甲方现场。

12.4 在质保期内,乙方应对服务出现的问题负责处理解决并承担一切费用。

12.5 合同标的对质量保证和售后服务另有要求的,按采购文件中的相关要求处理。

## 十三、验收

13.1 甲方对乙方提交的产品或服务依据采购文件上的项目需求要求、乙方响应文件及国家有关质量标准进行验收。

13.2 乙方交货前应对产品作出全面检查和对验收文件进行整理,并列出清单,作为甲方收货验收和使用的技术条件依据,检验的结果应随服务一起提交甲方。

13.3 甲方对乙方提供的服务,乙方需负责安装并培训甲方的使用操作人员,并协助甲方一起调试,直到符合技术要求,甲方才做最终验收。

13.4 验收时乙方必须到现场,验收完毕后做出验收结果报告;验收费用由甲乙双方协商解决。

13.5 合同标的对验收另有要求的,按采购文件中的相关要求执行。

13.6 验收标准见服务质量控制标准。

13.6.1 有关服务工种的人员，必须按国家规定具备相关工种上岗条件，并符合国家相关部门的要求。

13.7 买、卖双方的权利与义务

13.7.1 买方权利、义务：

13.7.1.1 监督卖方用工的合法性和规范性，保持主要服务人员的相对稳定。

13.7.1.2 依据服务合同，对卖方服务质量进行例行检查和定期考核。

13.7.1.3 依据服务合同和考核结果，支付给卖方物业服务经费。

13.7.1.4 为卖方提供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。

13.7.1.5 审议卖方服务项目的管理制度、年度计划、工作安排和保障措施。

13.7.1.6 监督卖方收集、整理、上交服务管理资料。

13.7.1.7 履行对卖方服务质量的追偿权力。

13.7.2 卖方权利、义务：

13.7.2.1 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。按照投标文件的承诺，各岗位人员配备到岗。

13.7.2.2 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，制定规章制度和工作规范，并报买方批准备案后组织实施，提高服务质量。

13.7.2.3 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。

13.7.2.4 自觉服从买方的管理监督和检查考核，及时整改物业服务中的问题。

13.7.2.5 依据物业服务需要，将质保费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。

13.7.2.6 严格遵守买方管理规定，爱护公共设施和场所，未经买方同意，不得擅自改变其功能。

13.7.2.7 建立物业服务档案并负责及时记载有关变更情况，每月初向买方提供上

个月与托管物业有关的管理资料。

13.7.2.8 物业服务中的债权债务、财产损失、人身伤害、劳动纠纷等一切问题，均由卖方承担责任，买方不承担责任。

### 13.8. 违约责任

#### 13.8.1 买方责任

卖方按合同履行，买方按期付款，若买方违约应向卖方支付违约金，每逾期一天，按合同价格的千分之三支付违约金。

#### 13.8.2 卖方的责任

13.8.2.1 卖方未按合同规定的质量要求提供服务，买方有权终止合同，由此造成卖方的直接损失和间接损失买方不给予补偿；造成买方损失时，买方有权要求卖方赔偿，赔偿经费可从物业管理费、履约保证金中直接扣除，不足部分向卖方追索。

下列情况终止合同：

- (1) 季度或年度考核不合格的；
- (2) 因管理不善，发生火灾、学生伤亡等重大安全事故的；
- (3) 因管理不善，导致买方受到省、市相关部门通报的；
- (4) 物业服务人员殴打业主的；
- (5) 卖方擅自分包项目的；
- (6) 卖方擅自更换项目经理（管理处主任）的；
- (7) 卖方未按投标文件配备人员及时到岗的，经买方督促仍未履行的；
- (8) 其他终止合同的情况。

13.8.2.2 卖方的项目管理，经省、市相关部门及业主检查、考核、年审等达不到质量要求的，买方有权在季度款中扣除相应费用。造成严重后果的，还将根据《南京铁道职业技术学院学生公寓物业管理考核办法》扣除当季1%—5%的季度款。

下列情况每次（项）扣除200元：

- (1) 学生住宿档案（纸质以及宿舍管理系统中）管理不规范，信息不准确，有差错，有疏漏的；



- (2) 标识系统不全、难以识别的；
- (3) 占用空置宿舍、活动室等非指定的物业用房的；
- (4) 未按规定进行设备设施维护与维修的；
- (5) 未按规定进行卫生保洁或垃圾清运的；
- (6) 雨雪天气地面大量积水、结冰的；
- (7) 未按规定对楼道、学生宿舍进行消毒、灭鼠、灭虫的；
- (8) 未按规定进行宿舍卫生检查、评比、上报的；
- (9) 未按规定收发洗涤被品的；
- (10) 公寓门前车辆乱停乱放；
- (11) 未按规定召开学生座谈会或反馈学生意见不及时。

下列情况每次（项）扣除 500 元：

- (1) 排水管道、化粪池、检查井等阻塞、污物溢漏的；
- (2) 违规收取维修费用的；
- (3) 未按规定抄录、公示水电记录的；
- (4) 未按规定设置及更新专用公告栏、学生文化宣传栏或橱窗的；
- (5) 未按规定制作公寓宣传稿件的；
- (6) 未按规定召开公寓工作会议的；
- (7) 违反节能要求，多次提醒仍未改善的；
- (8) 管理服务人员不注意言行举止，违反员工守则的；
- (9) 未按规定开展员工培训的。

下列情况每次（项）扣除 1000 元：

- (1) 未按规定配备值班人员或值班人员脱岗的；
- (2) 未按作息时间开关学生公寓大门和通道的；
- (3) 未能禁止闲杂人员出入学生公寓的；
- (4) 未能禁止学生公寓内兜售物品或商业宣传的；
- (5) 放任公寓 2、6 层外围腰鼓等非专用晾晒位置晾晒的；
- (6) 学生公寓发生失窃的；

(7) 管理服务人员未能掌握消防器材使用及火灾逃生方法，不熟悉报警报案电话及程序的；

(8) 未能积极协助二级学院等相关部门开展公寓区学生教育管理工作；

(9) 未按规定开展真情服务活动的。

下列情况扣除当季 1% 以下的季度款。

(1) 管理制度不健全或未按要求装订、张贴的；

(2) 未能及时关注学生思想状况，产生严重后果的；

(3) 未按规定开展安全防范教育和安全演练的；

(4) 未按规定开展毕业生离校后的宿舍保洁的；

(5) 未按规定对电风扇、空调、纱窗等室内设施进行卫生保洁的；

(6) 维修工作流程不规范，台账记录不完整的；

(7) 未按规定提供便民服务项目。

下列情况扣除当季 2% 以下的季度款

(1) 未能严格执行物业管理制度的；

(2) 安全设施不完备，或存在安全隐患的；

(3) 未按规定开展安全巡查和例行检查的；

(4) 突发事件处置不及时，程序不规范的；

(5) 物业管理各类台账不齐全，记录不规范的。

下列情况扣除当季 5% 以下的季度款

(1) 未按学院规定设置宿管站的；

(2) 未按规定进行员工配备的；

(3) 未能保证水电正常供应，严重影响学生生活的；

(4) 擅自进行收费服务或违规收费的；

(5) 在学生公寓内存放易燃、易爆、易腐蚀、细菌和病毒标本、剧毒及具有放射性等危险物品，焚烧物品，擅自挪动消防器材，使用燃气炉、酒精炉、蜡烛等明火器具，使用危害消防安全、人身安全的电器的；

(6) 其他不规范的工作，导致学生投诉或产生严重影响的。



下列情况将予以适当奖励

- (1) 物业管理工作有特色；
- (2) 针对个别学生或部分群体需要，为其提供个性化服务；
- (3) 有爱岗敬业、拾金不昧、关爱学生、见义勇为等事迹；
- (4) 完成交办其他有关物业管理工作。

13.8.2.3 由于卖方管理不善或重大失误，造成买方或第三方财产损失或人身伤害的，卖方应承担一切责任（为此所需的保险由卖方自行承担）。

#### 14. 不可抗力

14.1 如果卖方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的，不应该被没收履约保证金，也不应该承担误期赔偿或终止合同的责任。

14.2 本条所述的“不可抗力”系指那些卖方无法控制、不可预见的事件，但不包括卖方的违约或疏忽。这些事件包括：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、疫情（不包括社会因素）以及其他买方、卖方商定的事件。

14.3 在不可抗力事件发生后，卖方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知买方，并出具事件发生地政府权威部门的证明。除买方书面另行要求外，卖方应尽实际可能继续履行合同义务，以及寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。如果不可抗力事件影响时间持续 120 天以上时，买方和卖方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

#### 十四、合同内容的交付

14.1 乙方应保证合同标的的安全运达甲方指定地点。

14.2 使用说明书、质量检验证明书一并提交甲方。

14.3 乙方在合同标的交付甲方 48 小时前通知甲方准备接收。

14.4 合同标的在交付甲方前发生的风险均由乙方负责。

14.5 合同标的在规定的交付期限内由乙方送达甲方指定的地点视为交付，乙方同时需通知甲方已送达；

14.6 合同标的对交付另有要求的，按采购文件中的相关要求执行。

#### 十五、违约责任

15.1 甲方无正当理由拒收的，甲方向乙方偿付拒收货款总值的 5%违约金。

15.2 甲方无故逾期验收和办理货款支付手续的，甲方应按逾期付款总额每日万分之五向乙方支付违约金。

15.3 乙方逾期交付合同标的的，乙方应按逾期交货总额每日千分之六向甲方支付违约金，由甲方从待付货款中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能交货的，甲方可解除本合同。乙方因逾期交付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总值 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。

15.4 乙方所交的服务不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权拒收，乙方愿意更换但逾期交付的，按乙方逾期交货处理。乙方拒绝更换的，甲方可单方面解除合同。

15.5 下列情况终止合同：

- (1) 季度或年度考核不合格的；
- (2) 因管理不善，发生火灾、学生伤亡等重大安全事故的；
- (3) 因管理不善，导致买方受到省、市相关部门通报的；
- (4) 物业服务人员殴打业主的；
- (5) 卖方擅自分包项目的；
- (6) 卖方擅自更换项目经理（管理处主任）的；
- (7) 卖方未按投标文件配备人员及时到岗的，经买方督促仍未履行的；
- (8) 其他终止合同的情况。

## 十六、不可抗力事件处理

16.1 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。

16.2 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。

16.3 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。

## 十七、诉讼

17.1 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。

## 十八、合同生效及其他

18.1 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。

18.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》有关条文执行。

18.3 本合同正本一式六份，具有同等法律效力，甲方四份、乙方及财政监管部门各执一份。

## 十九、组成本合同的文件

19.1 组成本合同的文件：本合同、中标通知书、甲方招标文件和乙方的投标文件以及甲乙双方商定的其他必要文件附件（如：进驻校企业安全生产协议书）是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

上述合同文件内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

甲方：南京铁道职业技术学院  
地址：南京市浦口区珍珠南路65号

法定代表人或授权代表：

联系电话：025-68533012



都均破

乙方：江苏高科物业管理有限公司  
地址：常州市钟楼区通江南路58号

法定代表人或授权代表：

联系电话：025-83601789



户名：江苏高科物业管理有限公司浦口分公司

开户银行：中国农业银行股份有限公司南京江北新区分行

账号：10122001040242589

签订日期：2014年8月28日