

物业服务合同

项目名称：南京市雨花台区人民检察院 2025 年度物业管理服务

项目编号：JSZC-320100-JZCG-C2025-0009

甲方：南京市雨花台区人民检察院

乙方：南京恒科物业管理有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方就南京市雨花台区人民检察院 2025 年度物业管理服务内容按照招标结果签订本合同。

一、服务内容及期限

1.1 服务内容：南京市雨花台区人民检察院 2025 年度物业管理服务

1.2 服务期限一年：2025 年 02 月 01 日起至 2026 年 01 月 31 日止

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：壹佰伍拾贰万捌仟捌佰捌拾捌元捌角捌分 小写：(¥1528888.88 元) 人民币。

三、技术资料

3.1 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

6.1 签订合同后，乙方不得将服务及其他相关服务进行转包。或未经甲方书面同意，乙方也不得采用分包的形式履行合同，因乙方原因造成甲方重大损失的，中标人应承担相应赔偿责任。

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、质保期

8.1 质保期 / 年。（自服务验收合格之日起计）

九、服务期、及服务地点

9.1 服务期：2025年02月01日-2026年01月31日

9.2 服务地点：南京市雨花台区雨花大道6号

十、服务支付条件

- 10.1 物业管理公司必须接受雨花台区人民检察院授权委托的职能科室的管理。
- 10.2 采购资金的支付方式、时间及条件：每季度最后一个月的月中由乙方出付款申请报告，甲方根据乙方服务情况在收到付款申请后7个工作日内结付当季物业服务费。
- 10.3 甲方因现场需求，乙方提供特殊性的工作安排需要加班的，乙方人员的加班费用，甲方按实际结算并与当季物业费一并结清。

十一、税费

11.1 本合同执行中与乙方相关的税费均由乙方负担。

十二、质量保证及售后服务

12.1 乙方应按文件规定的服务性能、技术要求、质量标准向甲方提供投标文件内的全新服务。

12.2 乙方提供的服务在质量期内因服务本身的质量问题发生故障,乙方应负责免费更换。对达不到技术要求者,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)贬值处理:由甲乙双方协议定价。

12.3 如在服务过程中发生质量问题,乙方在接到甲方领导通知后在 1 小时内到达甲方现场。

12.4 在服务期内,乙方应对服务出现的质量及安全问题负责处理解决并承担一切费用。

十三、违约责任

13.1 甲方无正当理由拒收服务的,甲方向乙方支付拒付物业费服务期内应付物业服务费总额的百分之五作为违约金。

13.2 甲方逾期支付物业服务费,应按逾期付款总额每日万分之五向乙方支付违约金。

13.3 乙方逾期交付服务的,乙方应按逾期服务总额每日千分之六向甲方支付违约金,由甲方从待付物业服务费中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能服务的,甲方解除本合同。乙方因逾期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总值的 5%作为违约金,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。

13.4 乙方所交的服务质量不符合合同规定及文件规定标准的,甲方有权拒收该服务,乙方愿意更换服务但逾期服务的,按乙方逾期服务处理。乙方拒绝更换服务的,甲方可单方面解除合同。

十四、不可抗力事件处理

14.1 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。

14.2 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。

14.3 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。

十五、诉讼

15.1 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雨花台区雨花大道 6 号。

十六、合同生效及其它

16.1 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

16.2 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。

16.3 本合同正本一式陆份,甲乙双方各执叁份,合同附件专用条款具有同等法律效力。

甲方:

地址:

法定代表人或授权代表:

联系电话:

签订日期:2025年2月12日

乙方: 杨小俊

地址:

法定代表人或授权代表:

联系电话:

专用条款

合同编号：JSZC-320100-JZCG-C2025-0009

采购人：南京市雨花台区人民检察院

中选单位：南京恒科物业管理有限公司

住所地：南京市雨花台区雨花大道6号

住所地：南京市鼓楼区江东北路305号

21-F座

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方按照代理机构的中标结果签订本合同。

第一条 合同标的

- 1、乙方根据甲方需求提供下列服务：
- 2、具体服务执行要求详见乙方投标文件。

第二条 合同总价款

1、本合同项下服务总价款为：（大写）：壹佰伍拾贰万捌仟捌佰捌拾捌元捌角捌分
小写：（¥1528888.88元）人民币，分项价款在乙方“投标文件价格部分”中有明确规定。

2、本合同总价款是完成本项目所发生的所有含税费用、支付给员工的工资和国家强制缴纳的各种社会保障资金，以及乙方认为需要的其他费用等。

备注：如遇政策性工资福利调整（即最低工资上涨、社会保险费上调、节假日加班费标准上调等）造成物业服务成本发生重大变化时，乙方出具相关证明文件并向甲方提出调整物业服务费诉求，在甲方审核证明文件后，经讨论确定诉求合理后，调整物业服务费。除职工最低工资标准及社保标准基数调整双方可另行协商外，上述合同价款已充分考虑服务期限内国家政策性调整因数、市场因素和成本变化因数等状况，

乙方不得以任何理由要求变更合同价款。

第三条 物业人员配置要求

本项目在不影响服务质量的前提下，按需配置相关人员，但不得低于本章项目需求中明确的 25 名人员数量。物业服务人员总数不少于 25 人，其中物业管理负责人（项目经理）1 名，安保员不少于 3 人，保洁员不少于 4 人，会务不少于 2 人，水电维修 1 人，配电房 3 人，消防监控 6 人，主厨 1 人，面点师 1 人，餐厅服务人员不少于 3 人。

第四条 组成本合同的有关文件

下列关于 JSZC-320100-JZCG-C2025-0009 标的投标文件或与本次适应的文件及有关附件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，这些文件包括但不限于：

- 1、乙方提供的投标文件和投标文件价格部分；
- 2、技术条款偏离表；
- 3、应答承诺/服务承诺；
- 4、中标通知书；
- 5、甲乙双方商定的其他文件等。

第五条 权利保证

乙方应保证甲方在使用该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、商标权或其他权利的起诉。一旦出现侵权，乙方应承担全部责任。

第六条 质量保证

乙方所提供的服务的技术规格应与招标文件规定的技术规格及投标文件所附的“技术条款偏离表”相一致；若技术性能无特殊说明，则按国家有关部门最新颁布的标准及规范为准。

第七条 交付和验收

- 1、乙方应当在合同签订后____天内完成服务事项。
- 2、验收标准：按行业通行标准和乙方投标文件的承诺（不低于国家相关标准）。

第八条 履约保证金

- 1、无

第九条 合同款支付

- 1、本合同项下所有款项均以人民币支付。
- 2、本合同项下的物业管理费用由甲方自行支付，乙方向甲方开具发票。
- 3、付款条件：详见文件

第十条 违约责任

1、甲方无正当理由拒收服务、拒付服务款的，由甲方向乙方偿付拒付物业费服务期内应付物业服务费总额的 5%违约金。

2、甲方未按合同规定的期限向乙方支付服务款的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的万分之五滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5% 。

3、如乙方不能交付服务、完成服务的，乙方应向甲方支付合同总价千分之六的违约金。

4、乙方逾期交付的，每逾期 1 天，乙方向甲方偿付逾期服务总额每日千分之六的滞纳金。如乙方逾期交付达 10 天，甲方有权解除合同，解除合同的通知自到达乙方时生效。

5、乙方所交付的服务不符合合同规定的，甲方有权拒收。甲方拒收的，乙方应向甲方支付合同总款 5%的违约金。

6、在乙方承诺的或国家规定的质量保证期内（取两者中最长的期限），如经乙方两次整改仍不能达到合同约定的质量标准，乙方应退回全部合同价款，并按第 3 款处理，同时，乙方还须赔偿甲方因此遭受的损失。

7、乙方未按本合同的规定和“服务承诺”提供伴随服务/售后服务的，应按合同总价款的5%向甲方承担违约责任。

8、乙方在承担上述4-7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。

9、乙方应答属虚假承诺，或经权威部门监测提供的服务不能满足招标文件要求，或是由于乙方的过错造成合同无法继续履行的，乙方应向甲方支付不少于合同总价10%赔偿金。

第十一条 合同的变更和终止

1、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、除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。

第十二条 合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

第十三条 争议的解决

1、因服务的质量问题发生争议的，应当邀请国家认可的质量检测机构对服务质量进行鉴定。符合标准的，鉴定费由甲方承担；不符合质量标准的，鉴定费由乙方承担。

2、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（1）种方式解决争议：

（1）向合同履行地（雨花台区）有管辖权的人民法院提起诉讼；

（2）向南京仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

3、在仲裁期间，本合同应继续履行。

第十四条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照招标文件要求和应答承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十五条 合同生效及其他

- 1、本合同自签订之日起生效。
- 2、本合同一式陆份，甲乙双方各执叁份。
- 3、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方（采购人）：（盖章）

代表人：

电 话：

开户银行：

帐 号：



乙方（中选单位）：（盖章）

代表人：柯峻

电 话：13770656155

开户银行：华夏银行南京分行河西支行

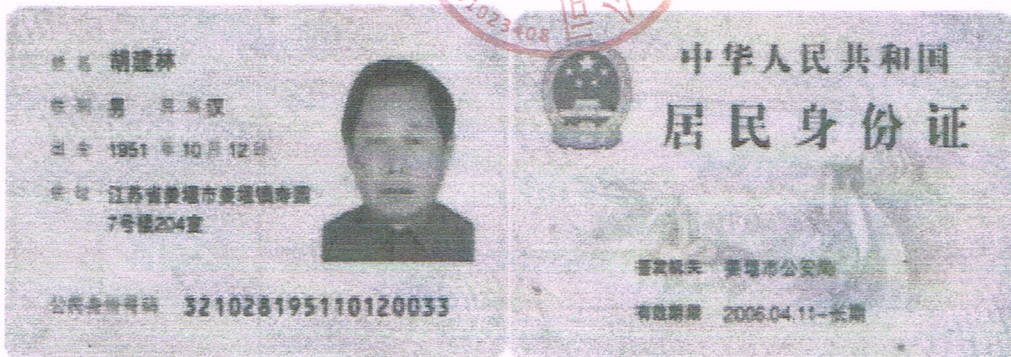
帐 号：10364000000547908



1、营业执照



2、法定代表人身份证复印件



55 《南京市雨花台区人民检察院物业服务临时协议》

甲方（委托方）：南京市雨花台区人民检察院

乙方（受托方）：南京银城物业服务有限公司

现因 2025 年度甲方物业服务合同招投标尚未完成，为保障办公秩序需要，经甲乙双方协商，在平等、自愿的基础上，两方均一致同意签订物业服务临时协议，主要内容如下。

一、服务期限。甲乙双方 2024 年 1 月 1 日签署了《南京市雨花台区人民检察院物业服务委托合同》（以下简称“原合同”），合同期限：自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止。现两方签订物业服务临时协议，有效期自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 1 月 31 日。

二、服务内容。本次临时协议的服务内容为办公楼宇的物业服务，具体项目与甲乙双方 2024 年 1 月 1 日签署了《南京市雨花台区人民检察院物业服务委托合同》基本一致。

三、协议金额。本次协议标的金额，参考原合同总额，按照 12 个月的平均单价计算，即¥130331.7 元，大写：壹拾叁万叁佰叁拾壹点柒元整。（原合同总金额为¥1563980 元，大写：壹佰伍拾陆万叁仟玖佰捌拾圆整，平均每月为¥130331.7 元，大写：壹拾叁万叁佰叁拾壹点柒元整。）

四、甲方付款时间为本协议履行完毕，乙方提供发票后 15 日内。其他流程可参照原合同中物业管理服务费用支付的有关内容。

五、本协议生效后，具有法律效力。本协议未做约定的内容可以参考原合同的约定，如需修改或增补协议内容，应经甲、乙方协商一致，共同签署书面协议。



本协议一式贰份，甲乙双方各执壹份，具有同等法律效力，自甲乙方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后生效。

甲方（盖章）：

代表人：

签署日期：



2024.12.31



乙方（盖章）：

代表人：杨峻

签署日期：

