

# 南京市水上运动学校物业管理服务项目采购合同

合同编号：

项目编号：JSZC-320100-JZCG-C2025-0019

采购人：（以下称甲方）南京市水上运动学校

供应商：（以下称乙方）南京星景润物业服务有限公司

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，通过竞争性磋商，甲方决定委托乙方对南京市水上运动学校物业进行管理服务。为明确双方权利义务关系，保证本项目顺利实施，经甲、乙双方充分协商，签订本合同。

**第一条 合同项目名称及标的** 南京市水上运动学校物业管理服务项目。 乙方根据甲方需求提供下列服务：本物业管理范围内的保洁、保安、电工、工程维修、垃圾清理清运（含生活垃圾、厨余垃圾、枯枝落叶等）、校园绿化维护、办公区绿植布置、除四害等。（详见采购需求）。

服务期限：2025年4月1日至2026年3月31日。

一、项目座落位置：南京市玄武区太平门洲城根43号，占地面积：20000 m<sup>2</sup>，建筑面积：9948 m<sup>2</sup>，绿化面积：约5000 m<sup>2</sup>。

二、物业管理服务委托管理期限：一年

**第二条 合同总价款** 本合同项下总价款为1014017.37元整/年（大写壹佰零壹万肆仟零壹拾柒元叁角柒分）人民币。

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

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** 下列关于本项目竞争性磋商文件、投标文件或与本次采购活动方式相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) 竞争性磋商文件和报价表；
- (2) 技术响应表；
- (3) 响应承诺 / 服务承诺；
- (4) 中标通知书；
- (5) 乙方服务承诺；
- (6) 工作岗位明细及岗位职责；
- (7) 甲方关于物业服务的管理细则及管理要求（包括承担违约金的违约情形）；
- (8) 乙方满足甲方要求拟定的服务标准、服务规范，以及甲乙双方商定的其他文件等。

若上述文件与本合同约定内容不一致的，按照最有利于甲方的标准执行。

#### 第四条 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任何合法权益的起诉。一旦出现侵权，乙方应承担全部责任（包括给甲方造成的一切经济责任及甲方因此支出的合理费用）。

##### 1、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) 不得无故干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理服务活动；
- (3) 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；
- (4) 审定乙方撰写的管理服务管理制度；
- (5) 检查监督乙方管理服务工作的实施及制度的执行情况；

(6) 合同期内，遇到像新冠病毒肺炎疫情防控重大事件时，甲方督导乙方严格执行政府的防控要求，乙方应自觉严格执行，双方保持甲乙双方高层联系和沟通，落实防控的主体责任；

(7) 在合同履行期间，甲方免费提供管理办公用房一间（约 20M<sup>2</sup>），提供给乙方使用，产权及内部设施设备权属均归甲方所有，并办理交接手续；

(8) 提供乙方进行管理服务所必须的水、电供应和设施设备的维护及更新；

(9) 协助乙方做好服务管理工作并提供必要的工作条件以及及时提供维修所需的零配件；

(10) 法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

##### 2、乙方权利义务

(1) 根据有关法律、法规、本合同的规定及本项目的实际情况，制定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) 定期每月底派一名品质部人员与甲方主管领导对项目工作进行检查，对不合格的地方提出整改要求，实施整改提高；每月中不固定时间直接与甲方物业负责人（姓名林龙，联系方式：13605186370）联系，每半年按照甲方要求的时间和内容进行回访；对各部门定期进行业务培训，每年不少于 4 次集中培训，培训期间不得影响服务人数及质量；对于各项检查、整改、沟通、回访、培训等均应形成书面月度检查、联系单，由甲方盖章确认。

(3) 在本物业管理服务区域内设立专门机构及项目负责人负责本项目的日常工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同，乙方现场项目负责人（姓名：徐燕凤，联系方式：15380842827）即乙方派出的特别授权代表，有权代表乙方签收文件、洽商、沟通相关物业管理服务工作；乙方如需更换现场项目负责人，其资历、经验、能力等条件均不得低于原现场项目负责人，且需书面通知甲方、取得甲方书面同意。

(4) 自主开展各项管理活动，但不得侵害甲方、使用人及他人的合法权益，不得利用提供管理服务的便利获取不当利益；为保障甲方的正常秩序，乙方应对服务人员进行培训和管理，确保物业人员从进校门至出校门的在校期间，必须穿工作服作业工作，确保服务人员遵守甲方各项规章制度（乙方确认本合同签署时乙方知晓甲方现行各项规章制度的相关内容），如乙方人员违反规定，乙方应按合同总金额的 1%/人·次向甲方支付违约金。

(5) 乙方须在服务期限内固定派驻安保人员、电工、保洁和维修人员及管理人员共 23 名服务人员（均不超过 60 周岁）。服务人员在合同期内必须保证到岗率 100%，不得虚报人数及擅自从事其他工作（包括外调、借用等）。如需调整工作岗位，需经甲方书面同意，否则按 2000 元/人·天向甲方支付违约金。

(6) 乙方管理人员需具有大专及以上学历以及三年以上物业管理从业经验，熟练操作各种办公软件。

(7) 乙方需负责校园内工作卫生、运动员宿舍内部卫生等保洁工作。

(8) 根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲方收取管理服务费用；

(9) 建立、保存管理帐目，及时向甲方公告本管理区域内的重大服务事项；

(10) 乙方应确保人员的稳定，出现人员不足时，乙方应及时补充物业服务人员保证所提供物业服务的质量；

(11) 乙方物业负责人员对每天的各岗位工作实行走动管理，并对巡查的情况在工作记录本上登载和签字，通知不符合要求的内容进行实时整改，不及时整改的人或事做为员工当月考核，季度或年度给予处罚直至清退。

(12) 乙方应做好进场服务人员的疫情防护工作，做到疫情防护工作常态化；

(13) 乙方应对进场服务人员的工作服按季节统一配置，如甲方发现服务人员工作服不统一 3 次，甲方有权解除合同；

(14) 签订合同时，乙方应按招标文件中对服务人员的要求提供花名册（男性年龄不超过 60 周岁，女性年龄不超过 55 周岁，并确保合同周期内服务人员年龄符合招标要求），花名册将作为合同的重要组成部分。如甲方发现乙方未按要求提供花名册，或在服务期内，服务人员不符合年龄要求，甲方有权解除合同；

(15) 合同终止时，向甲方移交全部管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续；

(16) 乙方及乙方人员负有保密义务，在未经甲方授权的情况下不得向第三方泄露甲方的资料及甲方其他信息。

(17) 乙方确保校内所有地方卫生干净整洁，按照相关文件规定，及时做好垃圾分类工作，爱护卫生，确保市标准化迎查复查卫生必须通过，否则乙方按合同总金额 5% 向甲方支付违约金。

(18) 为避免乙方与服务人员之间的纠纷给甲方造成不利影响，乙方应依法管理服务人员的劳动合同及薪资、离职等相关事宜，承担用人单位的全部法定责任，并按国家规定为服务人员缴纳五险一金等各类费用，提供与工伤有关的保障。

(19) 乙方确认，甲方无须对乙方和乙方人员承担本协议约定以外的任何责任和义务，因乙方工作人员受伤或致甲方、甲方人员、其他第三方人身或财产损失的，均由乙方承担责任。若因乙方或乙方人员原因造成甲方损失或对外承担责任的，乙方应赔偿由此给甲方造成的一切损失(包括且不限于赔偿费、律师费、诉讼费及被有权机关收取的任何惩罚性款项等因此产生的直接损失和间接损失)。

(20) 法规、政策规定应由乙方承担的其他责任。

当乙方违反上述约定时甲方有权要求其整改，若乙方拒绝整改或整改后仍达不到甲方要求的属乙方违约，甲方有权解除合同。

3、在服务过程中，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) 因甲方或使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害，乙方负有管理服务责任情形的除外；

(6) 因乙方书面建议甲方改善或改进管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

(7) 因甲方或使用人擅自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，其它不可归责于乙方之事由的。

4、为维护学生、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，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。

#### 5、物业管理服务人员配置及工作内容

序号	配置岗位	最低人数	人员要求及工作内容
1	项目负责人	1人	1、基本要求 年龄男性不超过 55 周岁（含）、女性不超过 45 周岁（含），具有大专及以上学历，主持并管理学校物业服务的全面工作。签订合同时提供供应商与其签订的全日制劳动合同、

			<p>2024年11月以来任意一个月的社保证明材料复印件，供采购人核验。</p> <p>2、工作内容</p> <p>(1) 组织本部门人员认真学习、贯彻学校相关的规章制度，提供服务。</p> <p>(2) 全面掌握管理处的管理情况，坚持按需设岗，做好员工的招聘、使用、考核、奖惩和辞退工作。</p> <p>(3) 主持召开管理处定期的管理例会，决定重大管理事项，制定工作计划，布置具体工作。</p> <p>(4) 加强与学校各部门的联系与配合，形成学校、管理处“齐抓共管”的局面。接受监督，听取意见和建议，定期向上级及学校有关部门汇报工作情况。</p> <p>(5) 组织制订、完善各项规章制度和管理办法，落实监督措施，加强对员工德、勤、能、绩的考核，奖勤罚懒、奖优罚劣。</p> <p>(6) 处理临时性突发性事务、快速协调处理紧急情况。</p> <p>(7) 协助甲方校办及总务完成相关工作。</p>
2	安保人员	7人（含安保主管1人）	<p>基本要求</p> <p>(1) 具有保安员证、三年及以上从业经验（除安保主管外），年龄不超过现行法定退休年龄。</p> <p>(2) 着统一保安制服、仪容整洁、精神饱满，举止文明、礼貌接待，遵守岗位纪律、经专业或岗前培训持有保安证。</p> <p>(3) 门岗执勤，门卫坚守管理，出入登记。</p> <p>(4) 校园大门开放和关闭、校园巡逻、监控管理等其他学校勤杂事务。</p> <p>(5) 协助甲方校办及总务完成相关工作。</p>
3	电工及维修人员	3人	<p>年龄不超过现行法定退休年龄。电工须持证上岗，其他岗位持相关岗位证书上岗，无不良记录，能吃苦耐劳，身体健康，爱岗敬业。</p>
4	保洁人员	12人（含保洁主管1人、园林绿化维护2人）	<p>1、保洁人员必须遵守劳动纪律，服从工作安排，文明服务，礼貌待人，对工作认真负责。年龄60岁（含）以下。</p> <p>2、上岗时着装整齐、统一、规范，工作服整洁干净，按标准完成各项任务。保洁工作规范、科学；保洁完毕或下班前，及时关好门窗、照明灯、空调，做到节能减排。</p>

		3、校园环境（主干道、操场、主席台、器械室）保洁。 4、校园所有公共厕所、车棚及后门垃圾场保洁。 5、行政楼、教学楼保洁。 6、协助甲方总务打杂保洁。 7、保洁人员负责将垃圾分类并运至垃圾场，做好堆放工作。垃圾对外运输由采购人自行联系环卫所负责拖运。 8、垃圾分类按照国家标准执行，并符合标准合理化检查要求。 9、校园绿化日常维护及补种草。 10、协助甲方校办及总务完成相关工作。
合计	23人	

**\*物业服务人员工作时间安排须符合甲方管理规定，并根据甲方校办及总务要求安排工作时间。**

#### **第五条 质量保证**

乙方所提供的服务的技术规格应与南京市机关标准化建设标准相一致；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。

1、建立质量管理体系并有效运行，管理服务能够接受质量审核。

2、管理服务逐步达到市优评审条件，继续通过 2024 年城市标准化管理示范单位验收复检工作。

3、其他管理服务质量要求按国家有关部门最新颁布的标准及规范为准。

乙方提供的服务不符合乙方的质量保证的，乙方应按本合同第十条第 3 款承担违约责任。

#### **第六条 交付和验收**

1、乙方应当在本合同签订后7天内完成交接事项。

2、验收标准：满足第五条约定，按满足甲方要求的乙方服务标准及服务规范验收，未涉及的按行业通行标准执行。

#### **第七条 履约保证金**

1、签订合同时，乙方按照合同金额 5 %缴纳履约保证金。合同履行结束后，甲方按以下约定退还：

退还时间及条件：验收合格且合同履行期结束后5个工作日内。

退还方式：扣除违约费用后一次性无息退还。

不予退还的情形：合同约定的交付期内未履约完成、验收不合格、整改不到位等情形。

逾期退还履约保证金现金的责任：甲方逾期退还履约保证金的，除应当退还履约保

证金本金外，还应当按照每日万分之三的利率支付逾期利息，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。

2、乙方可以采用银行、保险公司、担保公司等第三方机构出具的履约保函（保险）代替缴纳各采购包履约保证金，保函（保险）有效期届满且担保人按照约定履行了担保责任后自动失效，无须退还。如乙方未按要求履行合同义务，由担保人按照合同约定对甲方承担赔偿责任。

## **第八条 合同款支付**

1、本合同项下所有款项均以人民币支付。

2、本合同项下的采购资金由甲方自行支付，乙方向甲方开具发票（按甲方财务要求开具增值税普通/专用发票）。

3、合同款项的支付方式及时间：

甲方于合同签订后支付各采购包年度合同总价款的30%作为预付款，该预付款在首次支付物业费时一次性扣除，不足部分在下个季度服务费中扣除；剩余合同款按季度支付，考核扣除的费用从应支付的价款中扣除。

满足合同约定支付条件的，每季度末乙方向甲方提供当季发票、甲方盖章确认的当季月度考核表和联系单，甲方收到乙方发票后10个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户。乙方未按约定时间向甲方交付符合约定的发票、甲方盖章确认的月度考核表和联系单的，每逾期1日，甲方付款时间向后延迟1日。因乙方原因造成甲方逾期付款的，甲方无需承担逾期付款的责任。若因财务管理或财政封账需要延后的，则延期支付，具体支付时间以财务部门开账时间为准，甲方无需承担逾期付款的责任。如发生不可抗力因素，双方协商解决。

4、根据工业和信息化部关于印发《保障中小企业款项支付投诉处理暂行办法》的通知（工信部企业〔2021〕224号），甲方未按合同约定支付款项的，乙方可以向有关部门投诉。

5、对于乙方应支付的违约金、赔偿等，甲方有权在未向乙方支付的款项中进行扣款冲抵。

## **第九条 物业服务内容及要求**

一、服务内容

（一）保洁管理

1、公共区域（不含教室内）保洁工作，包括楼道、卫生间、楼梯间、玻璃门窗、扶手、楼顶平台、楼的公共连廊等所有公共区域。公共区域保持清洁，地面无纸屑、烟头、杂物等废弃物。

2、行政楼区域保洁工作，包括校办领导办公室、教职工办公室、楼道、卫生间、楼梯间、玻璃门窗、扶手等所有公共区域。楼道走廊地面干爽洁净，无污渍、积水、杂

物等，楼道、扶手和栏杆干净无灰尘，公共门框和墙壁无积尘和蜘蛛网，全日巡视保洁。

3、宿舍保洁工作，包括宿舍楼走道、楼梯、淋浴房等所有公共区域。保洁要求：每天循环保洁，保证地面整洁干净，无垃圾、杂物、浮尘、无污迹积水；指示牌、消防栓保持干净无灰尘、无污迹；楼梯扶手、栏杆、窗台、开关扶手护栏干净；窗台无灰尘、开关无污迹；门、窗等玻璃保持洁净、光亮、无灰尘；天花板、公共灯具天花板、灯盖、灯罩、灯座目视无灰尘、无污迹、无蜘蛛网，整洁光亮；卫生间保证洗手间无异味、无水迹、尿迹；镜面清洁光亮，墙面、隔断无污迹、无灰尘；垃圾桶内外干净。

4、训练馆保洁工作，包括楼内地面、天花板、墙体、训练器材、楼梯间（包含窗户）等。

5、负责球场保洁工作，保洁范围包括球场地面、运动器械、跑道等的卫生保洁。

6、卫生间需制定保洁巡视制度，随时清扫做到地面清洁，无污迹、无积水、无异味，下水道畅通。

7、负责停车场的卫生保洁。保持地面无明显垃圾、无障碍。

8、负责会议室保洁：桌椅、家具、地面。保证无尘土、污渍，悬挂的灯具及各类饰物表面目视无灰尘、无蜘蛛网等。

9、校园道路的保洁：校园内各道路（包括绿化带内）无垃圾、无积水。

10、学校建筑物外墙及窗户保洁（高度2米以内）。

11、垃圾日清（树枝、家具等集中堆放后分批清理、配备垃圾桶垃圾袋），按照相关规定实行分类管理并符合相关部门检查要求，垃圾桶、箱表面无污渍、无异味。

12、负责垃圾清运（厨余垃圾须安排有资质的企业）到指定地点的工作。

13、负责校园场所除四害工作。

14、负责校园绿化维护工作，包括日常养护、修剪清理、春季补苗、冬季刷白、病虫害防治等项内容。

15、遇雨雪等极端天气，主要出入门采取放置踏垫等防滑措施，并定期对踏垫拍打或洗涤。雪天必须立即组织对门前、院内道路、通道等进行积雪清扫，确保正常通行安全。

16、按标准完成各项任务。保洁工作规范、科学；保洁完毕或下班前，及时关好门窗、照、明灯、空调，做到节能减排。

17、负责沿湖岸边水面飘浮物的清理工作（每周至少一次）。

18、采购人临时委托的其他保洁工作及清运工作。

## （二）保安管理

1、校区出入口实行24小时门卫值班制、出入登记，校区内实行24小时不间断巡逻，监控室实行24小时监控，安全防范实行人防、机防、技防相结合，监控巡视、值班相配合，确保无漏岗、脱岗、睡岗、失职现象。

- 2、设置安保监控和报警电话，安全护卫人员有明显标志，作业规范，反应机敏、熟悉环境，处理异常情况及时、正确，文明执勤。
- 3、危及物业使用安全处设置明显标志和切实的安全防范措施。
- 4、有针对性地提供突发事件的安全保卫工作服务，措施得力，制度健全，人员到位；
- 5、重大火灾、刑事案件或交通事故发生率为零，采购人反馈问题处理及时率 100%。
- 6、道路通畅、路面、路牙及相关设施完整，标识完好，出入口和道路无堵塞现象。
- 7、停车场管理制度完善，人员配备合理，机动车辆、非机动车分区停放有序、安全可靠，无乱停乱放和阻塞现象。
- 8、报刊、信件、文件、快递的收发管理。
- 9、安保巡逻要求：
  - 1) 通过安保监控设备对校园进行实时监控，确保校区无闲杂人员，确保校区人身财产、交通、消防安全；
  - 2) 设立外围巡逻人员，每天 24 小时值班不间断巡逻，并在采购人和供应商共同确定的电子打卡点签到，校内巡逻不少于 3 小时一次。在巡逻过程中应认真检查、发现并及时消除各种隐患，做好记录及时向采购人反馈，遇有重大案情应立即报告采购人有关部门。
  - 3) 校区所有机动、非机动车辆较多，要求对各车库及停车棚专人值守，负责交通秩序及车辆摆放；
  - 4) 校内多为现代化建筑物，内外的消防安全设备设施必须及时进行维护保养，对校内的消防设备设施的运行情况（消防值班室）进行 24 小时不间断值班巡查；
  - 5) 监控室、消防控制室必须 24 小时值班，操作人员必须持有专门的上岗证，消控室须按照相关法律法规配备专业人员；
  - 6) 夜间按采购人单位作息时间锁闭各建筑出入口并通过监控、红外报警等安防设备对校园进行全方位实时监控，不得出现脱岗、睡觉等无人值守现象。按学校要求定时开展校园巡逻，在巡逻过程中应认真检查、发现并及时消除各种隐患，做好记录及时向采购人反馈，遇有重大案情应立即报告采购单位的相关人员及公安部门。每天夜间巡逻必须做好巡更签到和巡更记录。
  - 7) 对公共区域进行巡视，加强对重点部位检查。严格执行上级及学校各项安全管理规定。
  - 8) 每月派遣监督人员来学校巡查一次。
  - 9) 协助甲方校办及总务完成其他安保任务。

### （三）工程维修

- 1、确保学校内工程设施、设备的正常使用、运行、监护，协调维保工作。维修消

耗品如灯泡等费用（每月 1000 元以下）由物业承担。日常维修报修 15 分钟内到场，维修合格率 100%。

2、负责各类设施、设备的巡查与值守，保证每个工作日对相关设备定时巡查，及时发现和排除安全隐患；配电房，监控室 24 小时值班，做好巡查、值班记录。

所有维修人员必须持有效证件上岗。

3、电梯、空调、消防、弱电等专业维保单位进行维保时，必须有专人随工监督。

4、设备台帐、图纸档案、运行记录、检查记录、维修记录、保养记录完整，保证运行正常。

5、制定完备的应急预案，定期演练，防止突发事件的发生

## 二、实施要求

1、本项目在不影响服务质量的前提下，按需配置相关人员，但至少不得少于 23 人。所有服务人员工作时间安排须符合学校管理规定，并严格按照甲方校办及总务要求安排工作时间。供应商须在合同签订时提交响应文件中承诺的所需人员名单、上岗资格证明、身份证明、劳动合同（或劳务合同）、社保公积金缴纳证明等材料供采购人核验。如供应商未能提供上述材料或提供虚假材料，将被视为虚假响应，采购人有权取消其成交资格，并依法追究相应责任。

2、供应商不得利用服务区域内的采购人资源从事经营活动，为己谋利，不能改变其使用性质。

3、为保证项目稳定交接进行，供应商须在上一年度服务期到期前一周提前熟悉校园并进行工作交接；成交后最多保留 10%原有服务人员。

4、服务期内，若因采购人物业服务需求增加，双方另行协商。

5、本服务不允许分包、转包、挂靠。

6、如遇采购人重大赛事活动、重要训练安排和重要迎查检查，供应商必须无条件配合采购人，服从采购人相关安排（包括人员配置、工作要求等）。

7、调换本项目工作人员须经采购人同意。未经采购人书面同意，本项目项目负责人不得调换。

8、供应商派遣的服务人员在岗履行职责期间（包括上下班途中），发生自身的疾病、人身伤害、人身安全事故、伤亡，均由供应商负责处理并承担经济和道义上的责任，采购人不承担任何责任，劳动关系也与采购人无关。

## 第十条 违约责任

1、甲方无正当理由拒收服务的，由甲方向乙方偿付合同总价的5%违约金。

2、因甲方原因未按合同规定的期限向乙方支付合同款项的，每逾期1天甲方向乙方偿付欠款总额的万分之3的违约金，但累计违约金总额不超过欠款总额的5%。

3、如乙方不能交付服务或者所交付的服务不能满足甲方要求或本合同约定，甲方

有权解除合同；同时乙方应向甲方支付合同总价3%的违约金。

4、乙方逾期交付应及时交付的物业服务的，每逾期1天，乙方向甲方偿付合同总额的5%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，且并不免除乙方的履约责任。此种情形下乙方逾期交付的仍应承担逾期交付的违约责任。

6、在乙方承诺的整改期内，如经乙方两次整改仍不能达到合同约定的服务标准，乙方应退回全部合同价款，并按本合同第十条第3款处理，违约金不足以弥补甲方损失的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“乙方服务承诺”提供附随服务的，以及服务到期后拒绝协助或者不配合交接及善后工作的，应按合同总价款的5%向甲方承担违约责任，经甲方催告后未在甲方限定时间内完成前述义务的，每逾期一日乙方额外按合同总价款的0.3%向甲方承担违约责任，且甲方有权解除合同。

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、乙方属虚假承诺，或经权威部门监测提供的服务不能满足甲方的要求，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总价30%赔偿金。

#### **第十一条 合同的变更和终止**

1、除《政府采购法》第50条第二款规定的情形外，本合同一经签订，除遇到不可抗力因素（如因政府规定原因，项目被撤销），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。乙方放弃或拒绝履行合同，保证金不予退还。

3、本合同终止时，乙方应移交管理权，撤出本项目物业服务区域，协助甲方作好服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和管理的全部档案资料等。

4、本管理合同终止后，在新的管理企业接管本目前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老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管理服务，过渡期管理服务标准和服务费标准不变，由乙方收取；1个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。乙方逾期交接、撤离的，应按本合同第十条第4款承担逾期违约责任。

5、特别约定：因甲方上级机构的要求或者指令以及甲方可能搬迁的客观情况，导致本协议无法在合同约定地点继续履行的，在甲方提前30天通知乙方的情况下，本协

议终止，费用按实结算，不视为甲方违约。

## **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，否则甲方有权单方解除本合同。

## **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（如有）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，解决争议产生的律师费用由败诉方承担：

（1）向甲方所在地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、在争议解决期间，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。

## **第十五条 合同生效及其他**

1、本合同自签订之日起生效。

2、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，本合同自双方法定代表人或委托代理人签字并加盖单位公章之日起生效。

3、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。乙方现场负责人的联系方式为乙方有效联系方式（含争议解决时），合同尾部载明的乙方通讯地址为其有效送达地址（含争议解决时），乙方变更通讯地址应及时通知甲方，否则向约定地址发出邮件的第三日即视为有效送达。

甲方（采购人）：（盖章）

乙方（供应商）：（盖章）

法定代表人：

法定代表人：

电 话：

电 话：13605196490

开户银行：

开户银行：中国工商银行股份有限公司南京高楼门支行

帐 号：

帐 号：4301018809100156807

通讯地址：

通讯地址：南京市鼓楼区新河一村 11 号 4 幢南

签约时间： 2025 年 3 月 31 日

2025 年 3 月 31 日