

# 南京市城市管理监督局物业管理服务（2025年第一季度）项目

## 合 同 书



（项目编号：JSZC-320100-JZCG-D2024-0530）

采 购 人（以下简称甲方）：南京市城市管理综合行政执法监督局

成交供应商（以下简称乙方）：南京志衡物业管理有限公司

二〇二四年十二月

项目编号：JSZC-320100-JZCG-D2024-0530

项目名称：南京市城市管理综合行政执法监督局物业服务（2025年第一季度）

甲方：（采购方）南京市城市管理综合行政执法监督局

地址：江苏省南京市北京西路 1-1 号

乙方：（成交人）南京志衡物业管理有限公司

地址：南京市玄武区太平北路 108 号

甲、乙双方根据南京市公共资源交易中心单一来源采购南京市城市管理综合行政执法监督局物业服务（2025年第一季度）的结果，签署本合同。

## 一、合同内容

1.1 服务内容：包括南京市北京西路 1-1 号、虎踞南路 58-1 号、府西街 43 号的保安、保洁、会议服务、工程维修、绿化、消防巡查，配电巡查、设备维保等服务，以及《南京市市级机关政务物业服务及定额标准》（以下简称定额标准）中规定的物业管理及标准等。

1.2 服务时间（期限）：2025 年 01 月 01 日至 2025 年 03 月 31 日。

1.3 服务地点：江苏省南京市北京西路 1-1 号、虎踞南路 58-1 号、府西街 43 号。

1.4 服务办公用房：甲方免费提供物业办公用房，产权归甲方所有。

注：具体服务内容详见乙方响应文件。

## 二、合同金额

本合同项下总价款为(大写)人民币贰拾贰万玖仟伍佰柒拾伍元，分项价款详见乙方响应文件。

本合同总价款包含以下内容：

- (1) 完成本服务项目发生的所有含税费用；
- (2) 支付给员工的工资和国家强制缴纳的各种社会劳动保障资金；
- (3) 乙方应当提供的伴随服务/售后服务费用（如垃圾清运费（鼓楼和府西街）、空调维保（鼓楼）、公共区域保洁用品及耗材（鼓楼和府西街）、公共区域零星小件维修）；
- (4) 供应商所需要的其他费用。

本合同为总价合同，各分项价格详见投标文件或附件。

### 三、权利和义务

#### 3.1 甲方权利

3.1.1 甲方有权对乙方依照合同提供的服务进行监督和检查。

3.1.2 甲方有权对所发现的问题进行调查和处理，若发现乙方完成的服务内容与合同约定不符的，甲方有权要求乙方限期整改，若造成甲方损失，还应承担违约责任。

#### 3.2 甲方义务

3.2.1 在能力范围内，配合乙方履行本合同，尽量为乙方的履约提供必要的支持。

3.2.2 按照合同约定向乙方支付款项。

3.2.3 合同履行完毕后，及时组织验收。

#### 3.3 乙方权利

3.3.1 乙方有权依约收取费用。

3.3.2 乙方有权拒绝甲方提出的除合同约定和乙方承诺以外的其他要求。

3.3.3 乙方有权拒绝甲方在服务过程中的不正当要求和违法行为，并可以依法主张其合法权益。

#### 3.4 乙方义务

3.4.1 严格执行国家的法律、法规，守法经营，按章办事，自觉维护甲方的利益。

3.4.2 接受甲方的检查、监督，严格履行服务承诺，做到诚实、守信。

3.4.3 按照响应文件的承诺以服务进程进行管理与控制，包括制定方案、合理配备工作人员、设施设备，按期组织实施，交付项目成果，保证服务项目质量。

3.4.4 乙方应严格按照安全标准进行本项目服务，并采取必要的安全防护措施。

### 四、知识产权及产权担保

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的产品）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。

4.2 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的产品）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

### 五、履约保证金

本项目乙方无需缴纳履约保证金。

## 六、合同转包或分包

6.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。中央空调维修保养除外。虎踞南路 58-1 号物业服务有整体物业公司提供服务，成交供应商需向该服务物业公司支付甲方相关服务费。

6.2 除非得到甲方的书面同意，乙方不得将合同标的分包给他人履行。

6.3 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，并不予退还履约保证金。

6.4 乙方不得将本合同项下债权全部或部分转让给他人。

## 七、合同款项支付

7.1 合同款项的支付方式及时间

7.1.1 服务结束并考核合格后，甲方一次性支付合同总价款。考核扣除的费用从应支付的价款中扣除。（考核标准依据本合同 8.7 款）

7.1.2 满足合同约定支付条件的，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。

7.2 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。

7.3 当采购数量与实际使用数量不一致时，乙方应根据实际使用量供货，合同的最终结算金额按实际使用量乘以成交单价进行计算。

**乙方开户行信息：**

单位名称：南京志衡物业管理有限公司

开户行：南京银行紫金支行

账号：01370120420002483

## 八、项目验收、考核

8.1 甲方依法组织履约验收工作。

8.2 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。

8.3 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。

8.4 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。

8.5 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。

8.6 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，并有权减少服务费或不予退还部分或全部履约保证金。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《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。

#### 8.7 考核要求

(1) 采购人在每个合同期间内对中标供应商的服务质量开展一次满意度调查，满意度不低于90%（含），每低1%扣减服务费2000元，员工对服务满意度低于80%的，采购人有权终止采购合同。

(2) 采购人不定期对中标供应商的服务质量进行巡查，保安、保洁、工程、宿管等人员出现违反岗位服务标准的不文明情况的，每发现一次，扣减服务费200元。

(3) 中标供应商人员未经采购人同意发生变动，每变动一人扣减服务费500元；因中标供应商责任导致人员的年龄、学历、技能、工作经历、薪酬等违反服务要求的，每发现一起扣减服务费500元。

### 九、违约责任

9.1 甲方无正当理由拒收服务、拒付服务款的，乙方有权解除合同，且甲方向乙方偿付合同总价的5%违约金。

9.2 甲方未按合同规定的期限向乙方支付服务款的（特殊情况除外），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%。

9.3 甲方无故逾期退还履约保证金的，除应当退还履约保证金本金外，还应当按一年期贷款市场报价利率支付超期资金占用费，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除

外。

9.4 如乙方不能交付服务的，甲方有权扣留全部履约保证金；同时乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金。

9.5 乙方逾期交付服务的，每逾期 1 天，乙方向甲方偿付合同总额的 5‰的滞纳金。如乙方逾期交付服务达 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。

9.6 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。

9.7 在本合同约定的服务期间，如经乙方 2 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，并按本条第 9.4 款处理，同时，乙方还须赔偿甲方因此遭受的损失。

9.8 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。

9.9 乙方在承担上述 9.4-9.8 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任何一项或其他违约责任。

9.10 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，乙方还应向甲方支付不少于合同总价 30%赔偿金。

## 十、不可抗力事件处理

10.1 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。

10.2 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。

10.3 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。

## 十一、诉讼

11.1 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，可向甲方住所地法院起诉。

## 十二、组成本合同的文件

- 12.1 合同及附件；
- 12.2 成交通知书；
- 12.3 磋商文件和乙方的响应文件；
- 12.4 磋商过程中有关补充资料和澄清文件等（如有）；
- 12.5 甲乙双方商定的其他必要文件。

上述文件内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

### 十三、合同生效及其它

13.1 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。

13.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》有关条文执行。

13.3 本合同正本一式伍份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执贰份，招标代理机构留存壹份备案。

甲方：南京市城市管理综合行政执法监督局

乙方：南京志衡物业管理有限公司

地址：南京市北京西路1-1号

地址：南京市玄武区太平北路108号

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

联系电话：17312282111

签订日期：2024年12月 日