

项目名称： 步青苑、观梅东苑物业服务

甲方：（买方） 南京西岗街道物业服务有限公司观梅社区物业管理处

乙方：（卖方） 南京弘阳物业管理有限公司

甲、乙双方根据江苏省政府采购中心/南京市公共资源交易中心 JSZC-G2021-390 2022-2023 年度江苏省省级、南京市市级、南京市江北新区、南京市区级物业服务定点采购项目公开招标的结果，签署本合同。

一、采购标的

1.1 产品/服务内容： 步青苑、观梅东苑物业管理服务。

1.2 服务期限： 2023年1月1日至2023年12月31日。

1.3 补充条款： _____。

二、合同金额

2.1 物业服务费具体标准如下：

(1) 物业为房屋的，由业主按其拥有物业的建筑面积交纳：

住宅前期物业服务合同约定为 0.5 元/月·平方米，乙方实际按 0.3 元/月·平方米按房屋面积去零取计算（例：102 平方按 100 平方计算）向业主收取，街道补贴 1320200 元/年；实际收费标准与原西岗街道物业公司优惠政策保持一致；

公摊水电费前期物业服务合同约定为预收 / 元，乙方实际按 0 元 /户/年预收，按实际用量结算；

(2) 车位（库）：

小区固定车位前期物业服务合同约定为 100 元/个·月，包年乙方实际按 50 元/月·个收取；不占固定车位车辆包年进出乙方实际按 300 元/月·年（收费标准按照原西岗街道物业有限公司为准）收取；

费前期物业服务合同约定一小时内不收费，乙方实际收费标准为：3小时内免费，4-11小时5元，12-24小时10元，以此类推；

本合同有效期间，乙方按下述第（1）种计费方式确定物业服务费为：包干制。乙方按照上述标准收取物业服务费，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

(4) 物业服务费包括物业服务成本（由人员费用、物业共用部位共用设施设备日常运行和维护费用、绿化养护费用、清洁卫生费用、秩序维护费用、物业共用部位共用设施设备及公众责任保险费用、管理费分摊、固定资产折旧以及乙方为履行本合同约定义务支出的其他费用组成）、法定税费和乙方的合理利润。

2.2 本合同价款包含所有乙方提供合同约定产品和服务的报酬及乙方提供合同中产品和服务所支出的必要费用，甲方在上述合同价款之外不再向乙方支付其他任何费用，但不包括以下两项费用：

设施设备：

2.2.1 强弱电、给排水、房屋本体（土建、门、窗、玻璃）、智能化、消防系统维修改造费用涉及需要启用公共维修基金的费用（但不包括物业人员维护不当造成损坏的）；

2.2.2 特种设备（电梯）电梯更换损坏配件（固定件）单项费用超过4000元以上，正常损坏或人为损坏更换配件费用10000元及以上的。

说明：

(1) 特种设备（电梯）正常损坏或人为损坏更换配件等费用（10000元及以上）应当有全体业主受益人出资维修，电梯维护费用500元到4000元从公共收益支出，因物业费和物业服务范围仅限于公共区域的秩序维护保洁设施设备的维护保养，（物业对电梯维保单位及维保质量每月进行考核评估、严格把关维保质量）；

(2) 如有未移交的设施设备需甲方维修正常后由乙方进行验收合格后进行移交（在未达到合格验收前乙方只负责维护保养），便于乙方后期投入正常养护工作；

补贴金额

中标价格指的是政府补贴部分。未计算物业服务企业自收及多种经营费用。

2.3.2 十二个月政府补贴实际补贴 1320200 元，步青苑、观梅东苑两费（停车费、物业费）收甲方账户后移交给乙方。若收费标准调整，多退少补，多余部分归西岗街道物业公司所有。

2.3.3 政府补贴的支付进度和金额与考核结果相关，具体内容见附件。

三、技术资料

3.1 乙方应按采购文件规定的时间向甲方提供有关技术资料。

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、转包或分包

4.1 本合同范围内产品或服务，应由乙方直接供应，不得转让他人供应；

4.2 除非得到甲方的书面同意，乙方不得部分分包给他人供应。

4.3 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。

五、人员安置

5.1 乙方对接收的原甲方工作人员进行工作调离、调岗、开除等，必须经过与甲方沟通报备进行。

六、服务承诺

6.1 服务承诺：_____附件一_____。

七、物业服务地点

7.1 物业服务地点：观梅东苑、步青苑。

款支付

款方式： 街道补贴费用以每季度末支付 。

九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、考核

10.1 考核方案及要求： 附件二、三 。

10.2: 承接验收

10.2.1、甲方应在本合同签订之日起 15 日内，与乙方一同对本物业管理区域内的物业共用部位、共用设施设备进行查验、做好书面记录并签订物业承接查验确认书（物业承接查验确认书见附件 6） 。

10.2.2 甲方应在本合同签订之日起 15 日内向乙方移交包括但不限于下列资料：

(1) 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

(2) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

(3) 物业管理区域内各类建筑物（含物业管理用房）、场地、设施设备的清单；

(4) 物业及配套设施的产权清单；

(5) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(6) 物业的使用、维护、管理必需的其他资料；

(7) 其他 。

十一、违约责任

11.1 因甲方或业主未完全履行本合同约定义务，致使乙方的服务无法达到本合同约定的服务内容和质量标准的，乙方有权解除本合同，且甲方应赔偿由此给乙方造成的损失。

11.2 因乙方自身原因导致乙方提供的服务达不到本合同约定的服务内容、质量标准或违反合同约定将物业管理权进行转让的，甲方有权要求乙方在 30 个工作日内整改，逾期未整改或经整

标准的，甲方有权解除合同，乙方除应退还已经收取的未服务期间的服务费用外，
由此造成的经济损失。

3 乙方违反本合同约定，擅自提高物业服务费标准的，业主和甲方就超额部分有权拒绝交
已经收取的，业主和甲方有权要求乙方返还。

11.4 以下情况乙方不承担责任：

11.4.1 因不可抗力及非乙方能够控制的其它事由（包括但不限于政府行为或政策法规变动等）
所致之损害；

11.4.2 乙方已履行本合同约定，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

11.4.3 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和甲方，暂时停水、
停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

11.4.4 非乙方责任，出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍
造成损失的；

11.4.5 为维护公众、业主及甲方的切身利益，在不可预见的情况下，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突发事件，乙方因采取紧急措施造成业主
或甲方财产损失的。

11.4.6 本物业管理区域内发生治安或刑事案件（包括但不限于军事行为、武装冲突、暴动、
抢劫、破坏、爆炸、火灾等），但因乙方存在过失、故意或违反本合同约定的义务的因素而发生
的情况除外；

11.4.7 因业主、甲方或其他第三者故意或过失，或违反本合同、管理规约及其它物业管理规
定，未经乙方同意擅自委托乙方工作人员提供服务所致的一切相关损害；

11.4.8 其他乙方已经尽责但仍未能避免损失的。

十二、不可抗力事件处理

12.1 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，则合同履行期延长，其
延长期与不可抗力影响期相同。

12.2 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。

12.3 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。

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。

十四、合同生效及其它

14.1 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。

14.2 本合同未尽事宜，遵照《政府采购法》、《合同法》有关条文执行。

14.3 本合同正本一式三份，具有同等法律效力，甲方、乙方、及财政监管部门各执一份。



甲方：

乙方：

地址：

地址：

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：

签订日期：2022年1月20日

