
南京市政府采购合同

项目名称：江苏省南京市中级人民法院物业管理服务

使用单位：江苏省南京市中级人民法院

供货单位：南京碧海晴天物业管理有限公司

签订日期：

南京市工商行政管理局

南京市财政局 监制

甲方：江苏省南京市中级人民法院
住所地：南京市鼓楼区广州路 35 号

乙方：南京碧海晴天物业管理有限公司
住所：南京市鼓楼区汉中路 8 号金轮国际广
场 2421 室

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》等法律法规的规定，甲乙双方经协商签订本合同。

第一条 合同内容

一、项目名称：江苏省南京市中级人民法院物业管理服务。

二、项目座落位置：南京市鼓楼区广州路 35 号、江宁区指定区域。

三、建筑面积：9.9 万平方米以及所属甲方院落内附属物。

四、服务内容：秩序维护、卫生保洁、工程维修（设施设备运行管理维护）、会务接待（前台接待、客服服务）、消防安全管理、停车场管理、安防监控、配电值班、绿化养护、垃圾分类、无烟机关建设、节能管理、城市综合治理、洗衣房服务、日常维修及理发服务等。

五、物业管理服务委托管理期限：叁年，自 2025 年 5 月 12 日至 2028 年 5 月 11 日止。
服务期内经甲方考核不合格，甲方有权终止与乙方的服务合同。

第二条 委托管理事项

委托物业管理服务事项详见招标文件第四章。

第三条 合同总价款

一、本合同物业服务费总价款为人民币贰仟零贰拾捌万贰仟伍佰捌拾元（RMB20282580 元）。

二、乙方已对甲方的工作规律及发生紧急事件需要延长工作时间等作出充分必要的估计，对合同履行期间社会物价水平波动作出充分必要的估计，乙方在履约期间对此相关部分提出的增加费用的要求一概不予接受；合同履行第二年起，如遇最低工资、社保和公积金等政策调整，乙方与甲方可以就合同费用进行协商。

第四条 履约保证金

一、乙方于签订之日起五个工作日内缴纳 10 万元履约保证金。合同履行结束后，甲方按以下约定退还：

1. 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。
2. 退还方式：扣除违约费用后一次性无息退还。
3. 不予退还的情形：合同约定的服务期内未按要求履约、验收不合格、整改不到位等情形。
4. 逾期退还履约保证金责任：除上述不予退还的情形外，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五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。

二、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。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。

第五条 组成本合同的有关文件

下列关于南京市政府采购 JSZC-320100-JZCG-G2025-0035 号的招标（采购）文件、投标（响应）文件，以及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：

- 一、乙方提供的投标文件和报价表；
- 二、中标通知书；
- 三、甲乙双方商定的其他文件。

第六条 双方权利义务

一、甲方权利义务

- （一）代表和维护产权人及使用人的合法权益；
- （二）负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；
- （三）审定乙方撰写的管理服务计划和管理制度；
- （四）检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- （五）审定乙方提出的管理服务年度计划及财务预决算；
- （六）按本合同第九条第三、四、五款规定，对乙方的违约行为进行处理；

（七）在乙方管理期间，免费提供管理办公用房数间（约 100 平米）供乙方使用，产权归甲方所有，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；

（八）协助乙方做好服务管理工作并提供必要的工作条件；

（九）法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方权利义务

（一）根据有关法律法规的规定、本合同的约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；

（二）定期向甲方公布服务管理费用收支帐目；

（三）在本项目管理区域内设立专门机构负责本项目的日常管理工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；

（四）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；

（五）根据有关法律法规的规定和本合同的约定，向甲方收取服务费，通过合法有效方式解决拖欠服务费的问题；

（六）建立、保存管理帐目，及时向甲方报告本管理区域内的重大服务事项；

（七）按本合同第九条第一、二款规定，对甲方的违约行为主张相应的违约责任；

（八）合同终止时，向甲方移交全部管理用房、档案资料（设施设备的安装、使用和维护、保养等技术资料；物业服务期间形成的物业和设施设备使用、维护、保养、定期检验等技术资料；运行、维护、保养记录）和属甲方所有的其他资产，并办理书面交接手续；

（九）法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

三、在管理过程中，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：

（一）天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；

（二）暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为所致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

（三）因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

（四）因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

(五) 因甲方或使用人专有部分的火灾、盗窃等所造成的损害;

(六) 因乙方书面建议甲方改善或改进管理措施, 而甲方未采纳所造成的损害;

(七) 因甲方或使用人指挥调派乙方工作人员所造成的损害;

(八) 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造成的, 不在此限;

(九) 除上述各款外, 其它不可归责于乙方之事由的。

四、为维护公众、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。

第七条 质量保证

一、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。

二、管理服务逐步达到接受创优评审条件。

三、各项承诺指标及所采取的措施详见“招标文件”。

四、其他管理服务质量要求按南京市有关标准执行。

第八条 款项支付

一、本合同项下所有款项均以人民币支付。

二、本合同项下的款项由甲方支付, 乙方应先向甲方开具等额普通发票或增值税普通发票。

三、付款方式: 甲方于合同签订后支付年度合同总价款的 30%作为预付款, 该预付款在首次支付物业费时扣除, 超出部分在后期支付时扣除; 甲方于合同签订后每三个月进行一次考核, 考核完成后每次支付年度合同总价的 25%。考核扣除的费用从应支付的价款中扣除。

第九条 违约责任

一、甲方无正当理由, 违反本合同第五条的有关规定, 使乙方未能完成规定管理目标的, 乙方有权要求甲方在一定期限内解决, 逾期未解决, 造成乙方经济损失的, 由甲方向乙方偿付合同总价 5%的违约金。(5%的违约金为甲乙双方友好商议所得的最大值, 不得超过)。

二、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的, 每逾期一天甲方向乙方偿付欠款总额的万分之五作为滞纳金, 但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5% 。

三、乙方无正当理由，违反本合同第五条及第六条的有关规定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，乙方应向甲方支付合同总价 5% 的违约金，多次整改不到位的甲方有权无条件终止合同。

四、乙方无正当理由，违反本合同第三条的有关规定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

五、乙方在承担上述三、四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。

第十条 合同的变更和终止

一、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，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

二、本合同终止时，乙方应移交管理权，撤出本项目，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。

三、本管理合同终止后，在新的管理企业接管本项目前，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，必须按合同约定无条件进行交接、撤离。

第十一条 合同的转让

非经甲方同意乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

第十二条 争议的解决

一、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 2 种方式解决争议：

1. 向合同签订所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；
2. 向南京市仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

二、在仲裁期间，不影响合同继续履行。

第十三条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照招标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。

第十四条 合同生效及其他

一、本合同经双方加盖单位公章后生效。

二、本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》有关条文执行。

三、本合同正本一式捌份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执肆份。

四、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

代表人：

代表人：

电 话：

电 话：

开户银行：

开户银行：

帐 号：

帐 号：

日 期： 年 月 日