

南京市政府采购合同（服务）

合同编号：PKGD-20250704-001

项目名称：顶山、泰山人防指挥所物业管理服务

项目编号：JSZC-320111-JZCG-C2025-0059

甲方：（买方）南京市浦口区发展和改革委员会

乙方：（卖方）南京市苏邻生活服务有限公司

甲、乙双方根据南京市公共资源交易中心组织的顶山、泰山人防指挥所物业管理服务项目竞争性磋商结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：顶山、泰山人防指挥所物业管理服务

1.2 标的质量：按磋商文件及响应文件执行。

1.3 标的数量（规模）：物业管理服务（综合管理服务、安保服务、环境保洁服务、日常维修服务，另含消防维保、发电机维保、UPS维护）。

1.4 履行时间（期限）：合同期限三年（为强化采购人履约管理的主导权，服务期限内，采购人将对供应商实行定期考核（考核标准由甲方制定），每期合同履行完毕，采购人考核合格的，双方可续签下一期合同，但续签合同不超两年，考核不合格，采购人有权终止合同。）

本合同的合同期为第一年：2025年7月1日—2026年6月30日；

1.5 履行地点：顶山、泰山指挥所。

泰山：浦口区泰山街道浦园路5号人民防空办公室；

顶山：浦口区顶山街道珍珠南路2号明发城市广场小区南侧。

1.6 履行方式：按磋商文件及响应文件执行。

二、合同金额

2.1 本轮合同金额为（大写）：贰拾叁万柒仟捌佰零叁元壹角陆分 圆（237803.16元）人民币。

三、技术资料

3.1 乙方应按磋商文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

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。保密期及保密内容按照相关法律法规规定，以合法方式和途径将其全部披露或本合同终止后5年为止，以两者孰长为准。由于服务场所特殊，乙方需和甲方签订保密协议。

四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）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。一旦出现侵权起诉或索赔，由乙方负责抗辩，并承担甲方维权产生的一切费用，给甲方造成其他损失的，全部由乙方承担。同时，乙方应按合同总额的 5 % 向甲方支付违约金。若构成侵权的，甲方有权单方解除合同，乙方应退还甲方已支付的合同款。

五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵，否则造成甲方损失的，乙方应予赔偿。

六、履约保证金

6.1 本项目乙方无需缴纳履约保证金。

七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 除磋商文件接受分包并经甲方同意，乙方可按分包意向协议分包情况外，乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权终止合同。

八、合同款项支付

8.1 本合同项下所有款项均以人民币支付。

8.2 甲方付款前，乙方应当开具相应合格的发票，乙方不开具或开具不合格的，甲方有权迟延支付应付款项且不承担任何违约责任，且乙方各项合同义务仍应按合同约定履行。

8.2 付款方式：季度支付。

九、税费

9.1 本合同执行中的相关税费均由乙方负担。

十、考核

10.1 考核方案及要求:由甲方制定考核标准,乙方实施:如发现脱岗、卫生脏乱差、设备保养不及时、每类每发现5次,扣减合同额的百分之一。

10.2 进场和退场交接及要求:

10.2.1、本合同终止时,甲方如不再续聘乙方为本项目提供物业服务,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。

10.2.2、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,必须按规定进行交接、撤离。乙方逾期交接、撤离的,应每日按服务合同总额5%向甲方支付违约金。

十一、违约责任

11.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的,应向乙方偿付拒绝接受服务合同总额5%的违约金。

11.2 甲方无故逾期验收和办理支付手续的,应按逾期付款总额每日5‰向乙方支付违约金。但违约金累计不超过逾期付款总额的5%。

11.3 乙方逾期提供服务的,应按逾期提供服务合同总额每日5‰甲方支付违约金,由甲方从待付合同款中扣除。逾期超过约定日期10个工作日不能提供服务的,甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的,应向甲方支付合同总额5%的违约金。

11.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及磋商文件规定标准的,甲方有权拒绝接受服务,并可单方面解除合同。

11.5 甲乙双方任何一方违反本合同约定的,除应承担上述违约责任外,违约方还应当赔偿因此给守约方造成的一切直接和间接损失,包括但不限于守约方的实际损失、预期可得利益损失以及为实现债权而产生的费用(包括但不限于诉讼费、保全费、保全担保费、律师费、公证费、鉴定费、差旅费)。

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，则合同履行期可延长，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。

十三、解决争议的方法

13.1 双方在签订、履行合同中发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成的由甲方住所地人民法院管辖。

十四、合同生效及其它

14.1 本合同经双方加盖单位公章后生效。

14.2 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。

14.3 本合同正本一式两份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

甲方：（公章）

地址：

法定代表人或授权代表：李小明

联系电话：



乙方：（公章）

地址：

法定代表人或授权代表：李凤琴

联系电话：13814027650



签订日期：2025 年 7 月 4 日

附件：

一、补充条款：

(1) 本合同的合同期为第一年：2025年7月1日—2026年6月30日；

(2) 除遇南京市最低工资标准及最低社保基数上调，按照《中华人民共和国劳动法》及南京市有关规定调整外，总价将包定，一律不予调整。

(3) 安保人员任职年龄不得超过60周岁，确保身体健康，每年需定期组织体检。

(4) 值班时必须着制式保安服；指挥所及值班室内物品摆放有序，保持干净整洁。

(5) 安保人员采取24小时不间断巡逻值守，全天保持一人在岗，严禁擅自离岗、脱岗，发现异常情况需及时上报。

(6) 安保人员需熟悉指挥所内配电房、空调机房、给排水房、消防器材等位置，并熟练掌握上述设备操作方法。夏季、梅雨季节保证每天除湿，柴油发电机每周开机运行不少于30分钟，并做好相关设备维护、使用记录。

(7) 人员数量、工作时间要求

(8) 其他要求

序号	岗位	基本要求	数量/人	工作时间	备注
1	保安人员	身体健康，年龄在60岁以下；工作态度端正，没有不良嗜好，无犯罪记录，值班时必须着制式保安服。	3	8:00-16:00 16:00-24:00 24:00-8:00	每周要去浦园路指挥所检查两次；其中要安排一名保安人员作为项目负责人，负责项目的管理和对接
2	设施设备及水电维修	身体健康，持电工操作证书。年龄在50岁以下；工作态度端正，没有不良嗜好，无犯罪记录；能够懂得指挥所内的水电设备性能、运行机理故障判断分析及维修	1	遇紧急事件随叫随到	负责两个指挥所水电检查维修

序号	内容	数量	单位	备注
1	消防检测	1	项	泰山指挥所、顶山指挥所每月一次检测，并由具备消防检测资质的单位出具检测报告，以供存档备查。
2	发电机维护 (定期检查)	1	项	顶山指挥所 2 台的常规维护，每年 1 次（含机油，三滤等更换）
3	耗材	1	项	泰山指挥所、顶山指挥所服务所需的清洁工具、扫帚、生活用品等

二、合同金额

2.1 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，甲方在下述合同价款之外不再向乙方支付其他任何费用。

附：价格表

一、人员费用

序号	岗位名称	数量	单价 (元/人/月)	月费用 (元/月)	年费用 (元/年)	备注
1	保安员	3 人	3944.12	11832.36	141988.32	
2	设施设备及 水电维修	1 人	3944.12	3944.12	47329.44	
小 计				15776.48	189317.76	

二、其他费用

序号	内容	数量	单位	月费用 (元/月)	年费用 (元/年)	备注
1	消防检测	1	处	2666.67	32000.04	
2	发电机维护 (定期检查)	1	项	10	120	
3	耗材	1	项	10	120	
4	其他	1	项	1353.78	16245.36	
小计				4040.45	48485.4	

三、服务承诺

3.1 甲方权利义务

3.1.1 代表和维护产权人及使用人的合法权益；

3.1.2 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；

3.1.3 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

3.1.4 审定乙方撰写的管理服务管理制度；

3.1.5 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

3.1.6 审定乙方提出的管理服务年度计划及财务预决算；

3.1.7 在管理公司管理期间，采购人免费提供管理办公用房一间，提供给入驻企业使用，产权归采购人所有；

3.1.8 提供乙方进行管理服务所必需的水、电供应和设施设备的维护及更新；

3.1.9 协助乙方做好服务管理工作并提供必要的工作条件；

3.1.10 法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

3.2 乙方权利义务

3.2.1 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；

3.2.2 定期向甲方公布服务管理费用收支账目；

3.2.3 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；

3.2.4 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；

3.2.5 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，通过合法有效方式解决拖欠服务费的问题；

3.2.6 建立、保存管理账目，及时向甲方公告本管理区域内的重大服务事项；

3.2.7 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；

3.2.8 法规、政策规定由乙方承担的其他责任。