

南京市政府采购合同（服务）

合同编号：JSZC-320116-JZCG-C2025-0014

项目名称：南京市六合区人民检察院 2025-2026 年物业服务

项目编号：JSZC-320116-JZCG-C2025-0014

甲方：南京市六合区人民检察院（买方）

乙方：南京芳草青物业管理有限公司（卖方）

甲、乙双方根据南京市公共资源交易中心六合分中心组织的南京市六合区人民检察院 2025-2026 年物业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：南京市六合区人民检察院 2025-2026 年物业服务

1.2 标的质量：公共区域管理：鉴于检察院建筑年代久远，外墙装饰瓷砖大理石及内墙瓷砖，地砖有掉落和空鼓现象，物业公司负责派人维修，卫生间铸铁管有漏水现象，由物业公司协助维修。空调系统维护管理：对空调每半年进行一次清洗、检修，可委托第三方维保单位开展，维保单位必须符合相关要求，维修要及时，更换零配件价格合理且低于 300 元维修费用的由乙方承担，300 元以上甲方承担。建立空调运行管理制度，应急处置预案和安全操作规程，保证空调系统安全运行和正常使用，每月对能耗进行统计分析，出现故障及时通知维修人员到场维修，且要求维修人员能够及时维修，时间不得超过 8 小时。电梯维保服务：电梯维保可委托第三方维保单位开展，电梯维保单位必须符合相关要求，要求配置电梯安全员一名。持有电梯安全员证上岗，发生故障维保单位必须 20 分钟以内到场维修，并摆放好安全提示牌。更换零配件价格合理且低于 300 元维修费用的由乙方承担，300 元以上甲方承担。消防维保服务：可委托符合相关要求的第三方消防维保单位进行消防维保服务。更换零配件价格合理且低于 300 元维修费用的由乙方承担，300 元以上甲方承担。乙方每日对院内安全隐患和消防设施巡查，并做好巡查记录。注：所有维保必须提前一天请示甲方领导，经领导同意后方可。绿化养护方面：负责院内所有绿植树木的修剪、养护、杀虫工作，对于枯死的树木要及时清理，做好草坪的护理与补植，每年至少三次院内草花更新种植与养护；夏天做好防旱工作，及时做好浇水工作，负责清理枯枝枯叶，确保院内绿植树木枝繁茂叶；楼内公共区域的绿植有枯死的要及时补充到位，同时负责重要活动时期的绿植配备和布置工作。设施管理：加强巡查，对养护范围内的护栏、铺装池塘、坐凳、假山、喷泉、垃圾箱等

定期进行维护，发现破损、缺失应及时向采购人汇报，并做好维修或更换工作。化粪池和隔油池的清掏：每月要清掏化粪池和隔油池一次，要求排水通畅、无堵塞。文印室管理：及时粉碎文印室废弃的文件；每日检查用纸情况，及时添加；每日检查墨粉使用情况；定期统计打印纸数量和墨粉数量，及时上报采购，确保正常使用。餐厅管理：维持餐厅的用餐秩序；餐厅用餐时间的安全管理；餐厅卫生保洁工作；提供餐厅用纸及其他相关事项。铭牌的管理：随时关注各办公室人员调动，及时将铭牌互换，需要制作的及时上报跟进。常规保洁项目：院内所有地面、墙面及附属设施的表面、可视面、可触及面，要求主干道地面整洁，无枯叶、烟头、杂物等，墙面无灰尘；每日清洁所有楼层时要求电梯厅、电梯轿厢、公共过道、楼梯、消防室、卫生间、开水间等（卫生间保洁时应在门口放置提示牌）；每周对所有楼层的不锈钢扶手定期使用不锈钢清洁液进行保养，要求无锈迹。栏杆及所有楼层的玻璃要定期清洁，要求无灰尘；清洁所有楼层的灯具开关、指示牌、房间门牌、空调风口、垃圾桶及死角卫生，要求无蜘蛛网、无灰尘；每周清洁所有设备机房的地面、墙面、顶面；每日做好所有废弃物和垃圾的分类，并每月初张贴上月各类垃圾使用情况公示。要求所有垃圾桶无污迹、无油渍，保持干净；做好对各楼层会议室的管理服务，各种会议、活动的会场资料准备、布置等工作；关注各楼层空调使用情况，发现异常及时处理维修，随时跟进维修结果。每半年对各个房间空调内机外清洗、消毒；每周对地下车库地表排污管道进行清洁，要求无枯枝烂叶，无苔藓；每月对所有办公楼走廊及办公室灯罩的清洁，要求无飞虫、无灰尘；单位“门前三包”范围：南到人才市场，北到物流中心。遇到雨雪冰冻天气，要及时清扫积雪，需要时撒盐、融雪剂，确保路面不存积雪，保持路面畅通，无安全隐患；按照《南京市垃圾分类管理方法》等规范要求，做好物业服务人员的垃圾分类教育和培训，严格按照“有害垃圾、厨余垃圾、可回收物、其他垃圾”做好二次分拣，正确分类收集与处理；每日对值班室被褥被套每日更换，清洗，并要求每周至少要将床单被褥晾晒一次。每半月清洗更换院领导床单被套，确保干净整洁；所有玻璃走廊、大楼玻璃檐台清洁，要求无灰尘。无污迹；随时完成需要搬运的办公桌、橱柜、沙发、桌椅等大物件设备的摆放工作，服从甲方相关负责人的工作安排；每天要对所有楼层及公共区域卫生彻底打扫一遍，确保干净整洁；全年节假日，安排至少一名保洁值班，特殊情况另行安排，确保各项工作正常开展。卫生消杀服务：按照区爱国卫生运动等要求，做好防鼠防疫、灭越冬蚊等四害防治工作，蚊虫较多的地方需悬挂灭蚊灯及按期做好消杀工作，要求做好预防工作；大厅、窗口、电梯、开水间、卫生间等公共区域每日消毒次数不得低于四次，电梯消毒要

求每小时一次消毒，应建立消毒记录，做好巡查工作，责任到人；严格执行市区相关部门卫生防疫工作要求，做好办公区疫情防控，卫生消杀等工作。信报服务：正确分离邮件，包裹和挂号信等各类信报妥善保管，对代收的邮件进行登记做好交接，及时投送；根据甲方楼内各部门单位报刊的订阅情况，及时完成每日报刊分解及投送，每日统计数量做好登记，发现异常及时汇报原因。保安服务：实施封闭式管理，24 小时治安保卫制度，加强对进入检察办案区的人员做好安全检查和登记工作，只有证件及资料可以带入，其它物品一律不允许带入，必须存柜，妥善保管；对其他来访人员需经甲方单位工作人员确认同意并登记后带入指定区域，不允许让来访人员私自进入院内任何地方，如有此现象，一律严处。门岗所有检查设备必须每日正常开启，并运用到实际工作中；对各楼层关键部位及院落周边定时巡查，并做好巡查记录，引导车辆车位停放；严格对外来人员物资的出入登记验证制度，有严格的交接班制度和交接班记录；建立机动车通行证制度，做好维持交通和车辆停放秩序的管理；对在值班巡查中发现管辖区内发生的治安警、火警及上访等突发事件果断处理，及时报警和向上级报告，并应于内外相关部门，配合处理突发事件，在必要时要与公安部门联系，沟通协调；认真做好安保值班室的值班管理工作。配电房及各种强弱电机房运行保障：要求配备一名全职水电工，且不得在其它单位兼职；熟悉高低压配电设备，变压器及辅助设备的性能与操作；严格执行停送电工作制度，严格按照操作规程完成每一次停送电操作；严格执行倒闸操作规程，争取无误的完成每一次倒闸操作；发生紧急情况立即处理并汇报，做好相关记录；积极主动配合强电维修组完成对配电房的维护检测，及时更换已损坏的配件，获得补贴到达，使用机械切割换，避免设备故障扩大；配合重大抢修工作，应主动支持，确保尽快修复；有重大或重要活动时，提前对活动区域相关照明进行检查维修；每日早、晚巡查高低压电房、水泵房，并按要求登记好巡查记录，发现隐患及时处理，不能解决的及时汇报相关领导；及时补充配备清洁耗材，清洁耗材包括但不限于扫把、地推、垃圾袋、抽纸、洗手液、厕所卷纸、消毒液、洁厕灵等。积极主动完成甲方安排的其他工作事项。

1.3 标的数量（规模）：占地面积：11507 m²，建筑面积：17390 m²，绿化面积：7143 m²。办公楼 2 栋、办案区 1 栋、食堂 1 栋、地下停车库 1 座、院内院落及化工园检察室、灵岩山检察官办案区、六合综治中心检察官办案区、六合看守所驻所检察室及其他管护区域。辅助设施包括：水泵房 2 间、配电间 1 间。办公场所出入口 1 个。门前三包范围。

1.4 履行时间（期限）：2025 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日。一年合同期满后，采购人有权根据供应商的履约情况以及政府采购相关政策决定是否与中标供应商签订

后续服务合同或另行采购，续签合同期限一次一年，续签不超过两次（每年预算金额 130 万元）

1.5 履行地点：南京市六合区延安北路 88 号。

1.6 履行方式：按招标文件要求执行。

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：玖拾叁万陆仟肆佰捌拾玖元捌角肆分/年（936489.84 元/年）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。保密期至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。

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，由乙方负全部责任。

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。

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 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 合同款项的支付方式及时间

8.1.1 甲方于合同签订后支付合同总价款的 10%作为预付款,剩余合同款按月支付,考核扣除的费用从应支付的价款中扣除。

8.1.2 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。

8.2 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。

九、税费

9.1 本合同执行中的相关税费均由乙方负担。

十、项目验收

10.1 甲方依法组织履约验收工作。

10.2 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做好相应配合工作。

10.3 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。

10.4 如有必要,甲方可邀请参加本项目磋商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结论的参考。

10.5 甲方成立验收小组,按照采购合同约定对乙方的履约情况进行验收。验收时间、验收标准见磋商文件。验收时甲方按照采购合同的约定对每一项服务的履约情况进行确认。验收结束后,验收小组出具验收书,列明各项服务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退还挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

10.6 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。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《中华人民共和国民法典》。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。

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。

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、履行合同中所发生的一切争议，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）

乙方：（公章）

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： 年 月 日

2024/11/1