

南京市政府采购合同

合同编号 : _____
项目名称 : 南京市市政服务中心物业管理服务
使用单位 : 南京市市政服务中心
供货单位 : 南京碧海晴天物业管理有限公司
签订日期 : 2024 年 5 月 31 日

南京市工商行政管理局

南京市 财 政 局 监 制

合同编号：

政府采购计划号：

采购人：（以下称甲方）南京市市政服务中心	供应商：（以下称乙方）南京碧海晴天物业管理有限公司
住所地：南京市建邺区集庆门大街208号	住所地：南京市鼓楼区汉中路8号金轮国际广场2421室

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定，甲乙双方按照南京市政府采购中心的招标结果签订本合同。

第一条 合同标的

南京市市政服务中心物业管理服务

一、服务地点：南京市建邺区集庆门大街208号。（建筑面积：7023平方米）

二、服务时间：2024年6月1日至2025年5月31日。服务期满后，经甲方同意可续订本合同，否则，本合同于期满之日自动终止。

第二条 委托管理事项

委托管理服务事项：服务内容包括但不限于保洁、工程维修、安保、车辆管理、食堂服务等，具体详见招标文件第四章采购需求中相关条款。

第三条 合同总价款

一、本合同项下管理服务费用总价款为（大写）人民币壹佰零贰万捌仟叁佰壹拾贰元贰角捌分圆（1028312.28元）人民币。

本合同总价款是完成本项目所发生的所有含税费用，包括但不限于乙方所有人工成本（含乙方支付给员工的工资和国家强制缴纳的各种社会保障资金以及乙方人员的加班加点、差旅交通和食宿费、培训费、通讯费、保险费、福利待遇、服装费等）、保洁服务费、服务所需一切用品用具和设施车辆等各项费用、材料费、设备设施维修保养产生的零配件等所有费用、食堂服务所需食材费用、食材加工制作所需各项费用、停车管理服务、安保服务费、垃圾处理和清运费、服务区域内绿植的养护及更换费用以及投标人认为其完成服务事项所需要的其他所有费用等。

二、本合同执行期间合同总价款不变。甲方有权根据需要要求乙方增减服务人员，乙方应予以配合，且不因乙方人员增加等任何因素而增加合同费用，因此人员增减产生的一切风险及责任由乙方承担，与甲方无关。

三、合同履行期间，如服务人员不符合合同约定或甲方要求，乙方需在收到甲方通知后3日内无条件更换到位，因此人员更换产生的一切费用及法律责任由乙方承担；如乙方未按要求完成人员更换的，每次需支付违约金2000元。

第四条 组成本合同的有关文件

下列关于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投标报价表；
- 二、甲乙双方签订的其他补充协议；
- 三、甲乙双方商定的其他文件。

第五条 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) 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;
- (三) 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;
- (四) 审定乙方撰写的管理服务管理制度;
- (五) 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;
- (六) 审定乙方提出的管理服务年度计划及财务预决算;
- (七) 在管理公司管理期间, 采购人免费提供管理办公用房一间(约28M²), 提供给入住企业使用, 产权归采购人所有; 乙方应妥善使用该房屋及附属设施并负责该房屋维修保养, 因使用该房屋及设施产生的水电、燃气、房屋及设施维修保养等一切费用由乙方承担, 且乙方不得对该房屋进行装潢、改造或损坏, 否则, 乙方应恢复原状并赔偿甲方全部损失。
- (八) 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;
- (九) 协助乙方做好服务管理工作并提供必要的工作条件;
- (十) 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、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;
- (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;
- (六) 建立、保存管理帐目, 及时向甲方公告本管理区域内的重大服务事项;
- (七) 按本合同第九条第1、2款规定, 对甲方的违约行为进行处理;
- (八) 合同解除或终止后3日内, 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; 逾期移交的, 每逾期一日, 乙方须向甲方支付违约金2000元。
- (九) 乙方为履行本合同所委派、雇佣的一切人员, 与甲方不存在任何劳动、劳务或其他用工关系, 乙方负责其人员管理并承担其人员的工资报酬、福利待遇、加班加点、保险、差旅食宿等所有费用及责任。
- (十) 乙方的服务人员应服从甲方管理, 无无酗酒、吸毒、赌博等不良嗜好; 服务期间, 不得饮酒、吸烟或进行与服务无关的任何事情, 不得刁难甲方的客户、访客, 不得脱岗、空岗、睡岗、迟到、早退, 不得擅自进入其职责之外的区域, 不得随意打听、记录、传播甲方或客户的机密或隐私, 不得利用工作便利偷盗、挪用或侵占甲方或第三方的公私财物, 不得利用工作便利收受财物或实施违法犯罪活动。
- (十一) 乙方与其服务人员或其他第三方发生劳动争议或其他纠纷, 乙方负责处理并自行承担由此产生的一切费用、损失及法律责任。
- (十二) 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，如乙方及乙方人员对此不存在过错的，乙方不负赔偿之责：

（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等事由所致的损害，但因乙方或乙方人员的故意或过失所致，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、盗窃等所致的损害。

（六）因乙方书面建议甲方改善或改进管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

（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。但因乙方或乙方人员故意或重大过失所致的，不在此限。

（九）除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由。

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。

第六条 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“南京市物业管理优秀大厦标准”。

四、其他管理服务质量要求按南京市有关标准执行。

第七条 款项支付

一、本合同项下所有款项均以人民币支付。

二、本合同项下的采购资金由甲方自行支付，付款前由乙方方向甲方开具发票。如乙方未按约定向甲方提供发票的，甲方有权相应推迟付款且不构成违约，但乙方不得因此中止、拖延或终止履行合同义务。

三、付款方式：采购人于合同签订后，支付合同总金额的50%作为预付款；六个月后根据考核情况支付剩余款项。注：满足合同约定支付条件的，采购人收到供应商发票后10个工作日内，将资金支付到合同约定的供应商账户。

第八条 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，由甲方向乙方赔偿。

二、在乙方不存在任何违约的情况下，甲方无正当理由未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期1天甲方向乙方偿付欠款总额的1%滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的1%。

三、乙方无正当理由，违反本合同有关规定或未能达到规定管理目标及质量保证或物业管理服务不符合约定及甲方要求的，甲方有权要求乙方限期整改，且乙方应向甲方支付合同总价1%/次的违约金（合同对于同一违约行为的违约金另有约定的除外）并赔偿甲方全部损失；逾期达10日仍未整改或此类行为累计达2次的或因乙方原因给甲方造成经济损失、不良影响（包括但不限于投诉、信访、处罚、新闻媒体不良曝光、群体性事件、第三方起诉或索赔等）的，甲方有权解除合同。

四、乙方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、在服务过程中，乙方（含乙方人员）原因（包括但不限于擅离职守、怠于履行职责、违法违规、违约行为以及服务过程中的任何故意、过失等），造成安全事故或致使其自身、甲方及第三方遭受人身、财产损害的，乙方负责处理并承担由此产生的赔偿等全部法律责任。

六、乙方在承担本合同约定的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。

七、乙方按照本合同及相关法规所应承担的违约金、赔偿金、扣款等各项费用，甲方有权从任何应付款中扣除。

第九条 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，甲乙双方无法定或约定事由不得擅自变更、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。

四、合同解除或终止后，乙方应在 3 日内将甲方提供的房屋恢复原状并交还甲方，并确保该房屋及附属设施完好且能够正常使用，如造成损坏，乙方负责赔偿。房屋内的乙方物品由乙方自行搬离，逾期 10 日仍未搬离的，视为乙方放弃，乙方同意甲方进行任意处理且不因此向甲方提出任何索赔和权利，因此产生的处理费等一切成本费用及损失由乙方承担。

第十条 合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务，否则，应按照合同总价的 5% 支付违约金。

第十一条 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、向甲方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，本合同应继续履行。

第十二条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照招标文件要求和投标承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十三条 合同生效及其他

一、本合同自签订之日起生效。

二、本合同一式贰份，甲乙双方各执一份。

三、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

四、本合同补充条款与本合同具有同等法律效力，双方均同意遵照执行。

(以下无正文, 为南京市市政服务中心与南京碧海晴天物业管理有限公司《 合同》的签署
页)

甲方(采购人): (盖章)

南京市市政服务中心

授权代表人:



电 话:

开户银行:

帐 号:

乙方(供应商): (盖章)

南京碧海晴天物业管理有限公司

授权代表人:



电 话:

开户银行:

帐 号: