

南京市政府采购合同（服务）

合同编号：

项目名称：顶山街道街办幼儿园物业管理服务项目

项目编号：JSZC-320192-JZCG-G2025-0046

甲方（买方）：南京市浦口区人民政府顶山街道办事处

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江北新区分中心组织的顶山街道街办幼儿园物业管理服务项目公开招标结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：物业管理服务。

1.2 标的质量：按招标文件及投标文件执行。

1.3 标的数量（规模）：建筑面积：约 43000 平方米

1.4 履行时间（期限）：2025 年 9 月 1 日-2026 年 8 月 31 日，合同一年一签。合同期满后，采购人有权根据供应商的考核情况以及政府采购相关政策决定是否与成交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。

1.5 履行地点：采购人指定地点。

1.6 履行方式：按招标文件及投标文件执行。

二、合同金额

2.1 物业服务费用：930000 元/年，乙方按项目负责人 1 人、保洁 11 人、工程维修 1 人、绿化工 2 人，合计 15 人为甲方进行物业服务，此费用包含乙方因用工所发生的一切人员费用（薪酬、社保、福利）、服装费、管理费用、利润、住宿费、税金等费用，且包含因保洁、维修实施所必要的工具费用（如抹布、玻璃夹、电工工具等）。

2.2 维护维修费： / 元/年，包含消防维保、电梯维保及其他水、电等设施设备的维修维护。乙方指定有消防资质和电梯维保资质的维保单位对甲方消防设施设备及电梯进行维保，确保 9 所幼儿园消控室、消防设施、电梯等正常运行。此费用包含乙方因用工所发生的一切人员费用（薪酬、社保、福利）、管理费用、利润、住宿费、税金等费用。

2.3 考虑到幼儿园特殊性，每年有寒暑假（三个月），涉及工种：保洁员等，应缩减用人成本，期间工资由己方承担，并按相关规定缴纳社会保险费用。

2.4 项目前期开办费用全部由甲方承担，后期乙方提出物资采购的申请应事先征得甲方同意，甲方审核同意后由甲方进行采购，也可由甲方部分或全部委托乙方自行采购，乙方提供正规发票据实报销。

三、双方的权利和义务

3.1 甲方的权利义务

3.1.1 监督乙方的物业服务行为，就物业服务及相关人员的有关问题向乙方提出意见和建议；

3.1.2 遵守本物业的物业服务制度和相关规定；

3.1.3 依据本合同约定向乙方按实按期支付物业服务费用；

3.1.4 法规政策规定的甲方承担的其他权利与义务。

3.2 乙方的权利义务

3.2.1 对公共建筑、共用设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护本物业公共区域的环境卫生、绿化养护，按照垃圾分类要求做好垃圾回收工作，做好相关工程维修等（秩序维护除外）；

3.2.2 根据有关法规和政策，结合实际情况，制定符合幼儿园管理要求的物业管理制度和相关规定并书面告知甲方，挑选把关符合甲方要求的人员进入幼儿园工作；

3.2.3 协助甲方及其使用人，制止违反本物业的物业管理制度和相关规定的行为；

3.2.4 依据本合同向甲方按期收取物业服务费用；

3.2.5 向甲方提供房屋自用部位、自用设施设备维修等有偿服务；

3.2.6 不承担甲方及其使用人的人身安全、财产的保管及保险义务，若因乙方工作人员工作过失导致的除外；

3.2.7 受理甲方合理化意见和建议，做好记录、解释、协调工作，协助甲方及时与相关部门进行沟通，解决问题；

3.2.8 乙方应对其工作人员进行专业的培训，其工作人员在工作过程中受伤，乙方应按规定为其申报工伤，并承担全部责任。

3.2.9 项目组成员均须身心健康，并具有健康证、无犯罪记录证明等。

四、物业服务范围及内容

4.1 每日常规清洁保洁

常规保洁项目：负责大楼内外、公厕等公共部位的所有地面、附属设施、设备、器具等保洁服务。

- 4.1.1 所有楼层会议室、公厕、卫生间、开水间及其他辅助房等；
- 4.1.2 所有楼层公共区域的楼梯、过道、安全楼道、扶手、楼顶、窗台、平台、其他辅助设施及内外玻璃；
- 4.1.3 所有楼层公共区域的会议座椅、电器(空调、饮水机、开水炉)、消防器材、公告栏、房间门牌、地垫、洗手池、纸盒、镜面、台面、水池、尿斗、厕位、垃圾桶(篓)；
- 4.1.4 一次性保洁用品(洗手液、肥皂、卷纸、擦手纸等)摆放到位，及时更换；
- 4.1.5 幼儿园内道路、停车场；
- 4.1.6 负责清理院内的树木落叶；
- 4.1.7 遇雨雪天气，主要出入口采取放置踏垫等防滑措施，并定期对踏垫拍打或洗涤；
- 4.1.8 负责厨余垃圾和生活垃圾收集和规范清运。

4.2 工程维修

- 4.2.1 物业共用设施和附属建筑物、构筑物的一般性维修、养护和管理，包括道路、院墙、室外上下水管道、沟渠、池井。水、电设备设施，机电设备设施的日常管理、保养和一般性维修工作；
- 4.2.2 各校区内外照明、开关插座、所有配电房，母线排及各线路的一般性保养、检查、维修和更换工作。

4.3 电梯维保

- 4.3.1 本项目共 9 台电梯，要求一个月维保 2 次，年检每年一次，确保电梯正常运行；由乙方指定有电梯维保资质的维保单位对本项目电梯进行维保，涉及到的材料费用由乙方向甲方申请维修款项，待甲方审核后方可进行施工维修，实报实销。

4.4 消防安全

- 4.4.1 按公共建筑消防管理规定，负责对消防设备和设施的保养和更换，采取定期和不定期两种形式，每月至少进行一次全面检查，确保消防设备和设施随时处于正常工作状态；按照甲方的要求监督配合并积极联系、协调消防系统专业承保公司的各项维修保养工作，做好消防维保工作记录，并将记录资料和检测结果提供给甲方备案。乙方指定有消防资质维保单位对本项目消防设施进行维保，并保证消防设备设施正常运行，按每个幼儿园单体项目更换配件年费用 2000 元进行包干，超出年费用 2000 元由以防向甲方申请维修款项，待甲方审核后方可进行施工维修，实报实销。

4.5 绿化养护

- 4.5.1 负责乙方绿地、植物的管理和养护；

4.5.2 定期施肥和防虫，定期对绿化场地松土，割除杂草；

4.5.3 根据甲方的要求及时对绿化植物进行补植和更换，保持公共绿化整体美观，有特色。

4.5.4 每周一次绿化养护，如有特殊要求，需配合甲方安排。

4.6 其他

4.6.1 服务期内，若因甲方物业服务需求增加，双方另行协商；

4.6.1 本次采购结算费用采用包干制的形式，对合同期内社会物价水平波动、劳动力价格波动已作充分必要的估计，乙方在成交后对此提出的增加费用的要求一概不予接受。

五、物业服务质量

5.1 房屋外观

保持房屋整体外观统一、完好、整洁。

5.2 设备运行

公共设备良好，运行正常，维修及时。

5.3 环境卫生

5.3.1 整体环境及环卫设施保持清洁，垃圾日产日清；

5.3.2 定期杀虫灭蚊蝇。

5.4 绿化养护

5.4.1 绿化地布局优美合理，花草树木长势良好，修剪整齐、美观；

5.4.1 绿化定期消杀，无大面积黄土裸露。

5.5 房屋或设施设备小修和急修

5.5.1 房屋或者设施设备小修和急修维修及时。

六、技术资料

6.1. 乙方应按招标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。

6.2 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。

七、知识产权

7.1 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。

八、产权担保

8.1 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。

九、履约保证金

9.1 本项目乙方无需缴纳履约保证金。

9.2 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。

十、合同转包或分包

10.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

10.2 除招标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。

10.3 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。

十一、合同款项支付

11.1 合同款项的支付方式及时间

11.1.1. 服务费按季度支付，按照先服务后付款的方式，根据考核结果支付费用。

11.1.2. 物业管理服务费根据甲方考核方案及考核结果支付。

11.1.3 付款前，乙方需提供符合甲方要求的发票。

11.1.4 原物业履约时间到 2025 年 8 月 31 日止，如因招标投时间等原因造成本项目实际服务日期迟于履约时间的，所产生的物业管理费用按天折算（以本项目中标价为基数），由乙方中标单位支付给原物业公司。

11.2 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。

11.3 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。

十二、税费

12.1 本合同执行中的相关税费均由乙方负担。

十三、项目验收

13.1 甲方依法组织履约验收工作。

13.2 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。

13.3 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。

13.4 如有必要，甲方可邀请参加本项目投标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。

13.5 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、验收标准见招标文件。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。

13.6 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。

十四、违约责任

14.1 乙方无正当理由，违反本合同有关规定，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。

14.2 在乙方完全履约的情况下，甲方不能按期支付本合同约定之各项费用的，自逾期之日起，按应交总额的0.5%/日向乙方支付违约金，同时甲方应给与协助。

14.3 甲、乙双方任何一方不得擅自提前终止合同，单独提前终止合同方应按月物业服务费总额向对方支付违约金。

14.4 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。

14.5 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。

14.6 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。

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

14.8 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)。

十五、不可抗力事件处理

15.1 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。

15.2 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。

15.3 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。

十六、解决争议的方法

16.1 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。

十七、合同生效及其它

17.1 本次招标有效时限为 3 年,三年内甲乙双方物业服务合同一年一签,续签标准为年度考核达到 2/3 及以上幼儿园满意。

17.2 安全工作一票否决。如因乙方责任落实不到位产生安全问题,则合同终止。

17.3 拖欠工资一票否决。要求乙方按时支付人员工资,无因拖欠工资产生的投诉或负面舆情对甲方造成影响。

17.4 本合同经双方加盖单位公章后生效。

17.5 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。



17.6 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

联系电话：



乙方：（公章）

地址：

法定代表人或授权代表

联系电话：



签订日期：2025年8月30日。

1011

1011

1011