

无锡市政府采购物业管理服务定点合同

合同编号： 11NMB1F2706520212

根据《中华人民共和国采购法》和《中华人民共和国民法典》规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方（采购人）委托乙方（定点供应商）对 实行专业化、一体化的物业管理服务订立本合同。

采购单位（甲方）： 无锡市梁溪区城南小学

供货商（乙方）： 江苏嘉年华物业管理有限公司

一、采购内容

物业服务

二、成交金额

人民币（大写）： 陆万捌仟柒佰陆拾元整

人民币（小写）： 68760 元

三、质量和服务要求及验收标准

见合同

四、服务期限

1年，2021-11-1到2022-10-31

五、服务地点和方式

城南小学

六、服务费支付步骤和办法

分四期，每期末月付当期

七、违约责任

协商

八、解决争议的方式

协商

九、其他事项

无

十、合同不合分割部分

无锡市政府采购 招标文件、投标文件、合同条款及中标通知书，乙方在投标、评标过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分，与主合同具有同等法律效力。

十一、合同备案

合同一式叁份，甲乙双方各执一份，无锡市机关事务管理局资产管理处一份。

十二、合同生效

本合同由甲乙双方签字、盖章后生效。

甲方（公章）：
法定（授权）代表人
（签字）：
地址：
电话：

乙方（公章）：
法定（授权）代表人
（签字）：
地址：
电话：

开户银行： 中国农业银行股份有限公司无锡西澄支行
账号： 632301040008292

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

甲乙双方就此次物业管理及相关问题，同意按下列条款规定执行。

第一条 合同标的

甲方将物业服务委托乙方实行物业管理服务。

一、项目基本情况：

1、座落位置：中南路城南小学

2、项目总建筑面积：65000平

二、物业管理服务委托管理期限（12个月）：2021-11-1至2022-10-31。

第二条 委托管理事项

列入本次综合物业管理服务的范围为：物业服务 和采购单位交办的其他工作。

具体内容如下：

1、保洁

2、擦玻璃、吊扇

3、绿化

4、

5、

6、

第三条 合同总价款

一、本合同项下物业管理服务费用总价款为人民币（小写）68760元整（人民币大写：陆万捌仟柒佰陆拾元整），最终以甲方政府审计结论为准。

二、本合同执行期间合同总价款不变。

第四条 组成本合同的有关文件

无锡市政府采购 项目协议书及采购单位采购需求书、供应商响应文件（报价书）等文件是组成本合同的有关文件。

第五条 双方权利义务

一、甲方权利义务：

1、代表和维护产权人及使用人的合法权益；

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、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

4、审定乙方撰写的物业管理服务管理制度；

5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划及财务预决算；

7、在物业管理公司管理期间，采购人免费提供物业管理办公用房若干，提供给物业管理公司使用，产权归业主所有；

8、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；

9、协助乙方做好物业服务管理工作；

10、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方权利义务：

1、根据有关法律、法规、本合同的规定及本物业的实际情况，制定物业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；

2、定期向甲方公布物业服务管理费用收支帐目；

3、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常物业管理工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；

4、负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新；

5、自主开展物业管理活动，但不得侵害甲方、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；

6、根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲方收取物业服务费用，通过合法有效方式解决拖欠物业服务费的问题；

7、建立、保存物业管理帐目，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

8、合同终止时，向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和注明应属甲方所有的其他资产和物资（含开办费），并办理交接手续；

9、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：

1、天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；

2、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，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

3、因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

4、因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

5、因甲方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害。

6、因乙方书面建议甲方改善或改进物业管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

7、因甲方或物业使用人指挥调派乙方工作人员所致的损害；

8、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。但因乙方故意或过失所致的，不在此限；

9、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。

第六条 质量保证

一、建立质量管理体系并有效运行，物业管理服务能够接受质量审核。

二、物业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、其他物业管理服务质量要求按无锡市有关标准执行。

第七条 乙方的人员配置

1、乙方总配置人员名（附明细表）。

2、乙方的项目总负责人 程胜华，身份证号码：422127196206260012

- 3、乙方必须采取措施，确保乙方人员稳定，特别是骨干人员。骨干人员变动须经甲方同意，其他人员变动须甲方备案。
- 4、乙方项目总负责人及部门负责人须及时与甲方沟通，第一时间报告重大、紧急事件；每月须向甲方汇报上月工作情况，并提供相关报告。
- 5、物业人员要求：
- (1) 所有相关人员的配备须获得相关主管部门认证的，须配证并持证上岗，且根据不同岗位统一着装。
 - (2) 所有相关人员要求政治上可靠，身体素质好，无不良行为记录。
 - (3) 重要岗位人员必须由甲方人事部门考核、政治审查通过方可录用。
 - (4) 为提高物业管理水平，所有物业人员还需进行相关的培训。除乙方对服务人员的培训外，需接受甲方对服务人员的集中进行培训，培训费用由乙方承担。
- 第八条 款项支付**
- 1、本合同项下所有款项均以人民币支付。
 - 2、本合同项下的采购资金系甲方支付。
 - 3、以上款项按约定向乙方支付：。
- 第九条 违约责任**
- 1、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，或依照法律程序解除部分或全部合同。
 - 2、甲方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**5%**。
 - 3、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，造成甲方经济损失的，乙方应向甲方支付合同总价**5%**的违约金。
 - 4、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。
 - 5、乙方在承担上述**3、4**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 合同生效及其他**
- 1、合同经甲乙双方代表签字并盖章，且在无锡市政府采购中心见证后即生效。
 - 2、合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和招标文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式签订补充协议，且补充协议与本合同具有同等效力。
 - 3、合同中未有约定的按照有关的法律法规以及国家行业标准或技术文件规定予以解决。
 - 4、甲乙双方确认：对本合同条款及后果均已知悉，一致确认不存在欺诈、胁迫、乘人之危、重大误解、显失公平等任何可能导致合同无效或被撤销的情形。
 - 5、合同签订后甲乙双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照合同约定、法律法规的规定办理。在合同履行过程中，双方如有争议，由甲乙双方协商处理，若协商不成，可选择以下 方式处理：
 - (1) 向无锡仲裁委员会申请仲裁。
 - (2) 向需方所在地法院提起诉讼。
 - 6、本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料等。
 - 7、本物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业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物业管理服务，过渡期物业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。
- 第十一条 诚实信用**
- 乙方应诚实信用，严格按照采购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。