

# 合同书

## 格式条款

根据《中华人民共和国政府采购法》及相关法规、《中华人民共和国民法典》，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方就项目（项目编号：LXZC2023-012）实施及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

甲方（采购人）：无锡市梁溪区城市管理局

乙方（中标方）：无锡市昇和城市物业管理有限公司

一、采购项目编号：LXZC2023-012

二、采购项目名称：2023年度解放南路人行天桥物业管理服务

三、中标（成交）总金额：（大写）报价：壹佰叁拾贰万元整

中标（成交）总金额：（小写）报价：1320000(元)

四、项目服务期限：12个月

五、项目整体免费服务期：/

六、货款支付步骤和办法：①合同签订后支付合同价款的10%作为预付款，预付款在后续支付服务费时扣回；②服务费每季度经考核后支付一次。（结算金额=合同价/12\*该季度服务的实际系数-考核扣款）

七、合同书不可分割部分：

招标（采购）文件、投标（报价）文件、合同条款及中标通知书、供方在投标、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。

八、合同书组成：

合同书由格式条款和合同条款二部分组成。合同条款应当包含法定必备条款和采购需求的所有内容，并应与“合同书不可分割部分”的内容一致，包括但不限于标的名称、采购标的的质量、规模，知识产权归属和处理方式，履行期限、地点和方式，包装方式，履约保证金要求，价款或报酬、付款进度安排、与履约验收挂钩的资金支付条件及时间，验收、交付标准和方法，质量保修范围和保修期，违约责任与解决争议的方法，甲乙双方权利与义务，合同分包要求，合同类型等。

九、合同书生效及注意事项：

合同书格式条款与合同条款共同组成完整合同书。采购人在确定中标（成交）供应商之日起三十个日历天内，完成合同书签订工作。甲乙双方在合同书上确认签章后，合同即生效并经系统自动将合同书推送“无锡市政府采购网”进行公示。

十、甲乙双方如有其它要求，可参照招标（采购）文件、投标（报价）文件（采购人不得向供应商提出超出采购文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商订立背离采购文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等实质性内容的协议），并在不违反本合同条款的前提下，甲乙双方自行拟定补充条款。

十一、根据《政府采购法》第四十九、五十条规定，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

见证方：无锡市公共资源交易中心梁溪分中心

见证人：（签章）

2023年  月  日

注：无锡市公共资源交易中心梁溪分中心 仅对一至七项条款予以见证。

## 合同条款

(根据相关法律规定以及采购文件确定事项订立)



根据无锡市公共资源交易管理中心梁溪分中心编号LXZC2023-012 招标文件和该文件的中标通知书及供方投标文件，供需双方就此次物业管理服务及相关问题，同意按下列条款规定执行。

### 第一条 合同标的

需方将 解放南路人行天桥及梁溪区域城管局办公楼（主楼及辅楼） 委托供方实行物业管理服务。

#### 一、项目基本情况：

1. 座落位置：解放南路人行天桥及惠勤路 180 号城管局大楼（主楼及辅楼）。

2. 项目总建筑面积： /

二、物业管理服务委托管理期限：自合同签订之日起壹年。

### 第二条 委托管理事项

委托物业管理服务事项详见本项目招标文件。

### 第三条 合同总价款

一、本合同项下物业管理服务费用人民币总价款（壹年）为 壹拾叁万贰千元整 ¥1320000元整（小写）；折合每月 壹拾壹万 元整（大写），¥110000元整（小写）。

二、本合同执行期间合同总价款不变。

### 第四条 履约保证金的缴纳和退付

本项目是/否向采购人缴纳履约保证金：否。

履约保证金缴纳金额：      /      元。

履约保证金的缴纳时间：      /      ，缴纳形式：      /      。

履约保证金的退付时间：      /      ，退付办法：      /      。

履约保证金不予退还的情形：      /      。

逾期退还履约保证金的违约责任：      /      。

### 第五条 组成本合同的有关文件

关于无锡市公共资源交易管理中心梁溪分中心编号 LXZC2023-012 的招标文件、投标文件、合同条款及中标通知书，供方在投标、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。

### 第五条 双方权利义务

#### 一、需方权利义务：

1. 代表和维护产权人及使用人的合法权益；



2. 不得干涉供方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；

3. 负责处理非供方原因而产生的各种纠纷；

4. 需方供方签订的物业管理服务管理制度；

5. 检查监督供方管理工作的实施及制度的执行情况；

6. 审定供方提供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. 提供供方进行物业管理服务所必须的水、电供应；

9. 协助供方做好物业服务管理工作；

10. 法规、政策规定由需方承担的其他责任。

## 二、供方权利义务：

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. 定期向需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，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，但不得侵害需方、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，向需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，及时向需方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

8. 合同终止时，向需方移交全部物业管理用房、档案资料和注明应属需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、政策规定由供方承担的其他责任。

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，均构成对供方的免责事由，供方均不负赔偿之责：

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，但因供方故意或过失所致，不在此限；

3. 因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

4. 因需方或第三者之故意、过失所致的损害；

5. 因需方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害。

6. 因供方书面建议需方改善或改进物业管理措施，而需方未采纳所致的损害；

7. 因需方或物业使用人指挥调派供方工作人员所致的损害；

8. 在供方负责的物之共用部分（含共用部位、共用设施设备）自然或人为的任何损坏。但因供方故意或重大过失所致  
在此限；

9. 除上述各款外，其它不可归责于供方之事由的。

四、为维护公义、需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，供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 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需方支付。

3. 以上款项按约定向供方支付。

#### 第八条 违约责任

1. 需方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，使供方未能完成规定管理目标的，供方有权要求需方在一定期限内解决，逾期未解决，造成供方经济损失的，由需方向供方偿付合同总价 5% 的违约金，或依照法律程序解除部分或全部合同。

2. 需方未按合同规定的期限向供方支付款项的，每逾期 1 天需方向供方偿付欠款总额的 5% 滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5%。

3. 供方无正当理由，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，需方有权要求供方限期整改，逾期未整改，造成需方经济损失的，需方有权扣留供方全部履约保证金（如有），同时供方应向需方支付合同总价 5% 的违约金。

4. 供方无正当理由，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，需方有权要求供方双倍返还；造成需方经济损失的，供方应给予需方经济赔偿。

5. 供方在承担上述 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（解除合同的除外）。需方未能及时追究供方的任何一项违约责任并不表明需方放弃追究供方该项或其他违约责任。

#### 第九条 合同生效及其他

1. 合同经无锡市公共资源交易中心梁溪分中心对《合同书（格式条款）》见证后，供需双方代表需签字并盖章后生效。

无锡市梁溪区城市物业管理有限公司

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. 供需双方确认，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. 合同签订后供需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，由供需双方协商处理，若协商不成，可选择以下(2)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，供方应移交物业管理权，撤出本物业，协助需方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合需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，除需方要求供方提前撤离外，新老物业管理公司的交接过渡期最长为1个月，在此期间供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，由供方收取；1个月过渡期满，即完成交接、撤离。否则，需方有权进行任何处置，一切后果由供方承担。

#### 第十条 诚实信用

供方应诚实信用，严格按照采购文件要求和承诺履行合同，不得为需方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

需方(采购人)：(签章)  
法定(授权)代表人：  
地址：无锡市惠勤路180号

年 月 日  
朱



供方(中标方)：(签章)

法定(授权)代表人：

地址：无锡市丰涵家园117号

年 月 日



供方户名：无锡市昇和城市物业管理有限公司

供方开户银行：宁波银行无锡分行营业部

供方账号：78010122000310104