

2023-2024 年度物业管理服务项目合同

(根据民法典等相关法律规定以及采购文件确定事项订立)

根据无锡市政府采购中心编号 XCGZX2023-200Y 招标文件和该文件的中标通知书及乙方投标文件,甲乙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

甲方将 2023-2024 年度物业管理服务项目 委托乙方实行物业管理服务。

一、项目基本情况:

- 1、座落位置: 无锡市运河东路 98 号(无锡市第一中学)
- 2、项目总建筑面积: 7.9236 万平方米

二、物业管理服务委托管理期限: 2023-2024 年度(一年, 2023.11.11-2024.11.10)

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 壹佰伍拾肆万玖仟壹佰元贰角壹分 (¥1549100.21) 元整(大写),折合按建筑面积(79236 平方米)每月每平方米 1.63 元。

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



关于无锡市政府采购 XCGZX2023-200Y 号的招标文件、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。

第六条 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。但因乙方故意或重大过失所致的，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。

第七条 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 5%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，甲方有权扣留乙方全部履约保证金，同时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（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、合同经无锡市政府采购中心对《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。

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___(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，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，即完成交接、撤离。否则，甲方有权进行任何处置，一切后果由乙方承担。

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。

需方（采购人）：（签章）

无锡市第一中学

法定（授权）代表人：

地址：

无锡市运河东路98号

2023年11月11日

供方（中标方）：（签章）

无锡市金佳物业管理有限公司

法定（授权）代表人：

地址：

无锡市滨湖区隐秀路19院大楼3楼

2023年11月11日

供方户名：无锡市金佳物业管理有限公司

供方开户银行：农行无锡南站支行

供方帐号：10635301040005345

