

# 物业服务合同

甲方（采购人）：温州市鹿城区藤桥镇人民政府

乙方（成交供应商）：温州锦衣物业管理服务有限公司

鉴于甲方于 2023 年 8 月 1 日接受乙方对温州市鹿城区藤桥镇人民政府 23 年综合物业服务（含食堂）的磋商，双方根据《中华人民共和国民法典》等法律、相关法规和本项目竞争性磋商文件、磋商响应文件及其磋商中的承诺，经双方协商，同意签订本合同，共同遵守。

## 一、服务范围、内容和要求

1. 承包区域和内容：详见竞争性磋商文件的磋商范围和磋商响应文件的相应内容。

2. 乙方在承包区域内提供合同约定的服务及相关服务管理，且只能在该范围内从事合同约定的相关工作（甲方调配除外）。

3. 乙方在磋商响应文件中明确的服务内容、管理措施、岗位责任制和服务流程、服务管理质量目标、控制及检验手段作为考核办法的补充考核依据，乙方必须严格落实。

4. 乙方磋商响应文件中约定的拟驻现场项目管理人员和其他人员、项目部及其他人员的考核激励办法和稳定人员、提升人员素质的具体措施应严格履行、落实到位，否则甲方可单方面采取相应措施予以落实，费用由乙方承担。

5. 磋商响应文件中有关人员配置、配合协助单位等内容，针对本项目的特点和难点分析及解决措施，相关承诺或优惠条件等，乙方应履行到位。

6. 甲方的《服务评分表》作为合同附件 3，与合同具有同等法律效力。竞争性磋商文件、磋商响应文件和磋商承诺也作为合同附件 1、2、4，与合同具有同等法律效力。如附件内容出现不一致或矛盾时，以附 1 为准；如附 1 与合同不一致，以合同为准。

## 二、服务期限

1. 本次服务时间 2023 年 8 月 2 日至 2024 年 8 月 1 日。本项服务期限为 12 个月。本次采购合同签订之日前由原服务供应商提供服务，乙方需妥善做好交接工作。

2. 合同期满后，如甲方尚未确定新的物业服务单位，本合同应予以顺延，乙

方不得擅自终止服务。顺延期间的服务费用参照本合同约定的价格，由甲方申报并经财政部门审核后予以支付。

### 三、服务费用及支付：

1. 合同价格：人民币（大写）：叁佰伍拾伍万贰仟零捌拾肆元叁角。小写：3,55,2084.30 元整。

该价格已包括派遣的全职人员及在项目区域内提供保洁、餐饮、绿化养护、绿植租赁、设备运维保养及其他所有服务所需的一切人员工资、奖金、节日加班费、夜餐费、各种社会保险、食宿与交通、服装、安全、仓储、维修、管理费用、税金、利润、完成合同所需的一切本身和不可或缺的所有工作开支、政策性文件规定合同包含的所有风险、责任等涉及本项目所发生的一切费用并承担一切风险责任，实行费用总包干。

2. 成交供应商在签订合同后七个工作日内须向采购人提交合同总价 1% 的履约保证金。

3. 合同总额减去食品供应费（284 人，标准 1 人/400 元/月，即 1363200 元）后物业管理服务费用为 2188884.3 元，物业管理服务费用分 4 次支付，每季度支付 1 次，每季度初始月的 10 日前支付前一个季度的物业管理服务费用。

4. 食品供应费按实际用餐人数结算，每人每月 400 元，1 至 2 个月结算 1 次，由采购人根据每月人事部门核准的名单和成交供应商进行结算。（▲因考虑到人员流动及变化，就餐总人数做了上浮处理，可能会低于或显低于 284 人，磋商响应供应商自行考虑投标风险）。

5. 凭完税发票，由采购人签署付款凭证，办理付款手续；支付前应扣除该季服务期间没有按照磋商文件、响应文件、磋商时的承诺规定的应需扣除的费用。（甲方付款前，乙方应向甲方开具等额有效的增值税发票，甲方未收到发票的，有权不予支付相应款项直至乙方提供合格发票，并不承担延迟付款责任。）

6. 所有物业工作人员采取一周单休制，食堂采取三餐制，临时加在 8 小时以内的，加班费按每人 10 元/小时计算加班时间超过 8 小时的，加班费按每人 80 元/天计算。物业人员加班需经甲方书面核实确认。

### 四、经营制约

1. 未经甲方书面同意，乙方不得在承包的工作区域内从事任何广告活动或

类似宣传。乙方违反本条款的，甲方有权依照《中华人民共和国广告法》和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并承担相应的违约责任，该行为计入乙方的考核。

2. 乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动，由此发生的一切债权、债务与甲方无关，由此给甲方造成损失的，乙方还应就全部损失承担赔偿责任。

## 五、双方承诺

1. 乙方对甲方做出如下承诺：

1.1 不得以任何形式转租、转让、抵押承包区域，在承包区域内只从事甲方认可的服务工作。在承包期间，乙方的任何股份配置变动应通知甲方。未经甲方书面批准，任何占有支配地位的股份转让都将视为乙方出租、转让的行为。

1.2 乙方应允许甲方或其授权的人员对承包区域各项服务质量进行验收检查，如产生费用应由乙方承担。

1.3 乙方工作必要时须满足甲方的工作要求，包括休息日及公众假期，甚至全天二十四小时工作。

1.4 为承包区域的服务工作配备足够的人员，且聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定，并经乙方相关专业考核合格后持证上岗，甲方有权进行审核。乙方须接受甲方安排的各类培训，培训费用开支由乙方负担。

1.5 乙方服务人员上岗穿着由甲方确认的制服及甲方许可的装饰物品，费用和制作均由乙方负担。

1.6 乙方必须出具或办妥法律手续及甲方规定的与承包区域经营业务有关的执照和许可证，方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定。自行缴纳税费及工商部门的各项规费。

1.7 乙方必须确保为甲方提供优质、高效的服务，并根据甲方要求不断改进服务手段，自觉接受甲方相关部门的监督与检查。同时，自觉参加有助于提高甲方形象和美誉度的宣传活动。

1.8 在承包期内乙方应保证承包区域内的设施、设备始终处于良好的运营状况和保持承包区域内环境卫生整洁。对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况，甲方将书面通知乙方进行整改，在书面通知下达一周后，仍未按要求整改的，甲方将负责完成这一工作，所需费用连同 15%行政附加费全部由乙方承担。

1.9 乙方在承包区域内因服务需要而增加的机械、电力设备及设施等事先应征得甲方同意，并聘请有资格的承包商进行安装、保养，并将施工安装保养记录手册和图纸，交由甲方备案。

1.10 乙方自觉无条件接受甲方对相关人员做集中调配。达不到甲方要求及自身各项服务承诺，甲方有权要求其整改，直至扣款或终止合同。所有的工作除应按自身的内部流程实施外还应接受甲方的检查。重大任务必须事先制订周密的工作计划，并按照计划实施。

1.11 乙方严格按磋商响应文件承诺配齐从业人员，更换空缺人员一般在一周内完成，逾期的，按每日 300 元/人的违约金直接从物业管理费中扣除。

1.12 乙方从业人员工作执行不力或不作为的，甲方有权要求更换该从业人员，乙方须在一周内予以处理。逾期未更换的，甲方有权直接从物业管理费中扣除金额：具体为项目负责人 500 元/天，主管 300 元/天，其他人员 200 元/天。

1.13 乙方每月物业人员工资发放，需经甲方评分方可发放，甲方有权决定按标准的 90%-100% 发放。

#### 1.14 禁止事件

1.14.1 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付小费或赠送实物，如有违反应承担相应的违约责任，甲方有权单方面解除本合同。乙方人员也不不得以任何形式向甲方相关人员索取小费或钱物等。

1.14.2 不得在承包区域内、公寓内从事非法活动和宗教活动，严格落实意识形态工作责任制。不得从事有损甲方利益的活动，不允许在承包区域内对甲方活动进行扰乱行为。

1.14.3 除经甲方批准进行必要的维护工程外，乙方不得损毁承包区域内原有的设施和装潢等，不得更改已铺设的电缆、电线等电力设施。同时，也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备，以免遭受干扰。

1.14.4 未获甲方书面同意，乙方任何时候都不能在承包区域内存放易燃易爆物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

#### 1.15 人身安全责任

##### 1.15.1 服务人员人身意外

在承包期内，乙方所有人员的人身安全由乙方全权负责（乙方应对其员工投

保人身意外险)，以保证甲方在乙方工作人员进行索赔时不受任何责任的约束。

#### 1.15.2 其他保险及费用

乙方应按政府有关规定负责为全体服务人员办理社会保险并交纳相关费用。

1.16 乙方服务人员应遵守甲方内部的一切行政管理、消防安全等规章制度，保证承包区域内的消防设施能正常使用，消防通道畅通，同时承担违规责任。

1.17 遇突发事件或安全检查时，乙方必须配合有关部门执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成。

1.18 乙方保证在承包期满日当天下午五时撤离现场。不能及时退出而造成甲方经济损失的，应给予经济赔偿。

1.19 乙方未按本合同约定履行义务的，乙方应向甲方支付合同价款的 30% 作为违约金，违约金不足以弥补损失的，乙方应当予以补足。

#### 2. 甲方对乙方做出如下承诺：

2.1 甲方在职权范围内保证乙方的正常经营不受干扰。

2.2 保证乙方服务所需的人员按规定正常进入承包区域内开展服务工作。

### 六、不可抗力

1. 在承包期间发生地震等双方不能预料和不可抗力的自然灾害导致承包区不能正常经营，合同不能或不能全部履行。双方可以按以下内容执行：

1.1 任何一方可以书面形式终止合同无需做出任何赔偿。

1.2 因不可抗力导致合同终止，并不影响任何一方对不可抗力先前发生的违约行为合法追偿。

1.3 甲方不负责因不可抗力造成合同不能正常履行的责任。

1.4 因不可抗力造成甲方的损害，甲方的保险赔偿不受影响。对恢复承包合同同期的价格及其它费用双方可以协商解决。对于乙方知道或应当预见而没有采取应对措施，导致甲方遭受损害的，乙方应当予以赔偿。

### 七、合同生效和终止

#### 1. 合同生效

本合同经双方授权代表签字盖章后生效。

#### 2. 合同解除

##### 2.1 提前解除

2.1.1 因承包区域布局调整，导致乙方无法正常经营，甲方须提前一个月向乙方发出书面通知解除承包。

2.1.2 因乙方服务评定未达到考核要求，按照考核办法应解除的，在甲方向乙方发出书面通知后解除。

2.1.3 假如乙方提前三个月向甲方发出书面通知要求解除承包，乙方应支付给甲方月度承包服务费三倍金额的赔偿金，并且甲方的其他应收款不受影响。

2.1.4 乙方未能履行合同和遵守相关规定，在甲方发出书面警告后仍未采取补救措施的，甲方可单方面解除承包合同。

2.1.5 乙方破产清算、重组及兼并等事实发生，或被债权接管经营，甲方不必通知乙方即可解除承包。

## 2.2 协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止承包合同。

## 2.3 自然终止

合同规定的承包期满，承包自然终止。合同试用期满不再延续合同，承包自然终止。

## 3. 承包终止后果

3.1 终止承包，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿。

3.2 承包终止时，双方应进行结算，甲方同时进行乙方承包区域设施、设备状况检查并要求乙方三天内将其物品撤离承包区域，否则甲方将代行处理，并追偿代理费及15%的行政手续费。

## 4. 不放弃权利

甲方接受乙方的服务，但不放弃对乙方违约行为进行追究的权利；同时，甲方可以对乙方某一违约行为放弃进行追究，但不放弃对乙方其他违约行为进行追究的权利。

## 九、其他

1. 乙方所有人员发生的事故由乙方自行全权负责，甲方不承担任何责任及经济责任。在乙方的责任区内由于乙方原因导致第三方的事故由乙方负责，甲方不承担任何责任及经济责任。

2. 在服务期内，因管理服务不及时、不到位而造成水、电、气和油等能源

大量损耗，乙方应承担异常增加部分的全部费用。

3. 本合同中所述通知必须以书面形式，送达对方签收。

4. 本合同争议，应双方友好协商解决，协商不能解决的，任何一方均可向鹿城区人民法院提起诉讼，诉讼费用由败诉方承担。

5. 如双方同意，可以书面修改或补充本合同条款；合同的附件、修改（补充）文件均与本合同同效。

6. 本合同一式五份，甲乙双方各执二份，一份送采购代理机构入档。

甲方：（盖章）  
全权代表：（签字）  
地址：  
电话：  
开户银行：  
账号：  
日期：2023.8.23

乙方：（盖章）  
全权代表：（签字）  
地址：  
电话：  
开户银行：  
账号：  
日期：

330302001830

鹿城区