

五马街道办事处 2024 年物业服务合同

甲方：温州市鹿城区人民政府五马街道办事处（以下简称甲方）

乙方：温州久鼎物业管理集团有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》及温州市鹿城区人民政府五马街道办事处 2024 年物业采购的采购需求附件和乙方报价及承诺，就温州市鹿城区人民政府五马街道办事处 2024 年物业采购项目，经双方协商一致，订立本服务合同，共同遵守。

一. 承包范围、时间和相关约定：

1. 承包区域：温州市鹿城区人民政府五马街道办事处办公楼及周边附属办公楼，包括后垵巷 89 号办公楼、屯前街 64 号办公楼、四营堂巷 46-48 号办公楼，以及甲方工作所需适当调配服务的区域。

2. 乙方在承包区域内安排项目经理兼设备会务 1 名、会务人员 1 名、保洁人员 4 名、秩序维护人员 3 名、水电工 1 名，共计 10 人。

3. 乙方在承包区域内提供卫生保洁、秩序维护、会议服务、水电维修、花木养护、设施维保及相关管理服务，且除甲方调配外，只能在该范围内从事相关工作。

4. 承包期从 2024 年 8 月 1 日起至 2025 年 7 月 31 日止。承包期满，如双方无其他书面意见，视作本合同自动延续，续约一年，续约时间至 2026 年 7 月 31 日止。

5. 甲方的《考核办法》作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。磋商文件、投标文件和投标承诺也作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

二. 承包价格及支付方式：

1. 本合同期内物业管理服务费(含税价)为人民币陆拾玖万玖仟陆佰元整（¥699600.00 元）。承包总价必须包括但不限于在承包区域内提供卫生保洁、秩序维护、会议服务、水电维修、花木养护、设施维保及相关管理等所需的一切耗材、机械费用（包括但不限于承包区域内各会场、日常管理中小维修、洗手间等场所所需的一切耗材）；人员工资、奖金、各项加班费（如周末、节假日加班费，以及工作所需的其他加班费）、各种社会保险、食宿与交通、服装、安全、仓储、运输（包括垃圾外运）、管理费用、税费、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；政策处理、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任、应对不可抗力措施等各项全部费用并承担一切风险责任。其他未尽事项，双方协商决定。

2. 承包合同价格除按本合同的约定外, 不能作任何调整, 任何计算错误皆视为已获双方接受; 合同价亦不会因人工、物价或汇率等的变动而作任何调整合同金额。

3. 支付方式:

(1) 在合同生效第一个月考核结果合格后, 甲方凭乙方开具的正规发票, 经甲乙双方确认后, 一次性支付合同金额的当月承包费。

(2) 甲方根据每月按考核结果, 将处罚金额直接在月付款额中扣除。

三. 经营制约

1. 未经甲方同意, 乙方无权在承包区域内从事任何广告活动或类似宣传, 甲方有权依照广告法和甲方相关的规定责令乙方限期改正, 并接受处罚。但甲方在该区域发布的广告宣传保证不会影响乙方的正常工作。

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。

四. 双方承诺

1. 乙方对甲方作出如下承诺:

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, 乙方任何不符合本合同约定的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内各项服务质量控制进行检查, 有关费用由乙方承担。

1.3 在承包区域的各项服务, 其工作时间必须满足甲方的工作要求, 包括特殊岗位如设备运行人员在双休日及公共假期的值班工作。如遇特殊情况, 甲方可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时, 无条件的配合甲方开展工作, 相关费用由乙方承担。

1.4 乙方必须提供约定数量的工作人员, 并聘请(或指定)一位项目负责人, 全权代表乙方与甲方保持密切联系并保证承包区域内服务工作正常进行。

1.5 为承包区域的服务工作配备承诺的人员及人员数量(10人), 甲方不定期抽查乙方投入的人员数量, 若发现乙方安排在岗的人员数量少于合同约定的数量, 甲方可以按缺少人数每人500元/次在该月付款额中计算扣除。乙方聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定, 并经相关专业考核合格后持证上岗, 甲方有权进行审核, 该类费用开支由乙方负担。

1.6 工作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。

1.7 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。

1.8 乙方必须确保为甲方提供优质、高效的专业服务,并根据甲方要求改变不满意的服务状况,接受有关部门监督与检查。同时,自觉参加甲方认为有助提高甲方形象的宣传活

1.9 在承包期内乙方应保证承包区域内卫生情况良好,同时保证设施、设备始终处于良好的运营状况,并接受甲方或其授权人员的检查。对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想的状况,甲方将通知乙方修复或整改,在通知下达一周后,仍未按要求修复或整改,甲方将负责代履行完成这一工作,所需费用全部由乙方承担。甲方提供的所有设备、设施、工具由乙方使用的,除正常使用折旧外,乙方应保证设备、设施、工具的完好性。

1.10 禁止事项

1.10.1 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,违者将终止合同。乙方人员也不得以任何形式向大楼内相关人员索取小费或钱物等。

1.10.2 乙方工作人员未经许可不得在承包区域住宿,不得从事非法活动,也不得从事有损甲方利益的活动,同时不允许在承包区域对甲方日常工作进行滋扰性的行为。

1.10.3 除经甲方批准进行必要的维修工程外,乙方不得损毁承包区域原有的设施和装潢,不得更改已铺设的电缆、电线等电力装置。同时,也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备。

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

五、责任与保险

1. 乙方对甲方作出如下承诺:

1.1 第三者责任保险

乙方应对乙方人员以及第三方全权负责(如乙方应投保物业责任险),在乙方的责任区内由于乙方原因导致自己员工或第三方的事故由乙方负责,甲方不承担任何责任。

1.2 员工人身意外

在承包期内,乙方所有人员的事故由乙方自行全权负责(如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索偿时不受任何责任的约束。

1.3 其他保险及费用

乙方应按《中华人民共和国民法典》及政府各部门有关规定为全体服务人员交纳所有相关的社会保险及其他相关费用。乙方应对此全权负责。

1.4 乙方及其员工必须遵守承包区域范围内的一切行政管理、消防安全等规定和制度,保

证承包区域的消防设施能正常使用，消防通道畅通，同时承担违规责任。

1.5 遇突发事件或安全检查时，乙方必须配合相关单位执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成。

1.6 乙方保证在承包期届满时，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给甲方，积极配合甲方做好交接工作，如实告知物业的使用和管理状况，并于当天下午五时前撤离现场。乙方未经甲方许可，超期移交给甲方的，将全部扣除该月付款额。

1.7 乙方对履行了合同期间知悉甲方秘密负有保密责任，保密责任不因合同终止而终止。乙方违反保密要求，甲方除按照有关规定追究乙方单位及个人经济上的赔偿责任外，有权提请司法机关追究有关人员及单位的法律责任。

2. 甲方对乙方作出如下承诺：

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 保证乙方的员工按规定正常进入承包区域开展服务工作。

2.3 甲方应按期支付服务承包费用。甲方向乙方支付所有款项必须以公对公银行转账方式支付到乙方指定账户，任何个人以乙方名义向甲方索取承包费用，甲方应予以拒绝。

2.4 甲方负责收集、整理物业服务所需全部图纸、档案、资料，根据管理需要向乙方提供房屋相关资料和设备、设施的安装、使用和维护保养技术资料。

六. 不可抗力

1. 在承包期间发生地震、火灾、战争等不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，导致承包区域不能正常经营，合同不能或不能全部履行。双方可以按以下各项执行：

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。对恢复承包合同期间的价格及其它费用双方可以协商解决。

2. 遇国家政策性调整，影响合同履行，双方协商解决。

七. 合同生效和终止

1. 本合同经双方授权代表签字并盖章之日起生效。

2. 终止

2.1 提前终止

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本合同，本合同因此解除的，甲方无需向乙方支付违约金。

2.1.2 乙方亦可向甲方提前三个月发出书面通知终止承包。

2.1.3 提前终止承包期早于月底最后一天，应视为月底最后一天期满，此条适用于上述2.1.1、2.1.2、2.1.3 三条。

2.1.4 若乙方未能履行合同和遵守有关规定，在甲方发出书面警告后三个自然日内仍未采取补救措施，甲方可立即解除本合同。

2.1.5 乙方破产清算、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管经营，甲方不必通知乙方即可终止本合同。

2.2 协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止承包。

2.3 自然终止

合同规定的承包期满，承包自然终止。

3. 承包终止后果

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乙方物品撤离承包区域，否则将代为处理，并有权要求向乙方追偿甲方代理费及15%的手续费。

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。

八、违约责任

乙方违反本合同约定的，应当按本合同第二条关于物业管理服务费总额的30%计算向甲方支付违约金。因乙方违约造成甲方损失的，乙方除向甲方支付违约金外，还应当赔偿甲方的实际损失。因乙方违约支付了前述违约金、赔偿金外，不足以补偿甲方实际损失的，还应当赔偿甲方实际损失，包括甲方实际支付的律师费、鉴定费等所有合理费用。

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. 关于本合同争议，应双方友好协商解决，协商不一致，任意一方有权向甲方所在地人民法院起诉解决。

八、违约责任

九. 其他

3. 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）件均与本合同具有同等法律效力。

本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，均具有同等法律效力，自甲乙双方签字并盖章之日起生效。合同期满本合同自然终止。

十. 合同有效时间：2024年8月1日至2026年7月31日。

甲方名称：温州市鹿城区人民政府五马街道办事处

乙方名称：温州久鼎物业管理集团有限公司

法定代表人（章）：



法定代表人（章）：



统一社会信用代码：

统一社会信用代码：

113303020025234892

91330303MA294PAC00

电话：0577-88186393

电话：0577-86651110

地址：温州市鹿城区后垵巷89号

地址：温州市龙湾区瑶溪街道黄石村综合办公楼五楼

开户行：鹿城农村商业银行大南支行

开户行：温州龙湾农村商业银行股份有限公司科技支行白楼下分理处

银行账号：201000087389517

银行账号：201000171339689

甲方授权代表（签字）

乙方授权代表（签字）：

日期：____年__月__日

日期：____年__月__日

甲方（盖章）：



乙方（盖章）：

