

温州市洞头区公共卫生中心物业服务合同

项目名称：温州市洞头区公共卫生中心物业服务

甲方（采购人）：温州市洞头区疾病预防控制中心(温州市洞头区卫生监督所)

乙方（中标人）：浙江合信物业服务有限公司

甲、乙双方根据温州市洞头区公共卫生中心物业服务项目成交结果，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《政府购买服务管理办法》及其他有关法律等有关规定，为保证政府采购服务质量，明确双方的权利义务，经甲乙双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，双方一致同意，签订本合同。

一、承包范围、内容和相关约定：

1. 承包区域和内容：详见招标文件的招标范围和投标文件的相应内容。

2. 物业基本情况：

物业区域：大楼地面总建筑面积约 1.3 万平米，共 5 层楼，地下车库约 130 个车位。

3. 乙方在承包区域内提供卫生保洁、消控、绿化、水电维修、垃圾清运等相关服务管理，且只能在该范围内从事相关工作。

4. 乙方在技术资信标中明确的服务内容、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。

5. 乙方技术资信标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。

二、承包价格及支付：

1. 年承包合同价格为人民币373000元整。大写：叁拾柒万叁仟元整。

该价格已包括通过全部政府有关部门、采购人在内的各项验收及正常作业所需的人工费（包括工人工资、奖金、劳保福利、社保、意外保险、工伤费、教育培训费、办公费、暂住费及处理一切伤亡事故等费用）、服装摊销、除四害费用、公众责任险费用、企业应缴税金和应得利润、应急等完成合同所需的一切本身和不可或缺的所有工作开支、政策性文件规定计合同包含的所有风险、责任等各项全部费用并承担一切风险责任。

2. 支付方式：月实际支付费用由乙方按（该合同总价）/12-当月考核处罚金

额向甲方申请付款，月考核综合评定分达到 90 分（含 90 分）以上的，给予全额支付月物业管理费；月考核综合评定分为 89—80 分（含 80 分），扣减当月物业管理费 5000 元；月考核综合评定分为 79—70 分（含 70 分），扣减当月物业管理费 10000 元；月考核综合评定分 70 分以下的，扣减当月物业管理费 15000 元。当年度月考核综合评定平均分低于 85 分的，有权终止物业服务承包合同。甲方凭乙方开具的完税发票和员工工资发放凭证复印件（以便甲方确认务工人员劳动报酬已经兑现、支出总量汇总控制）进行支付，由甲方签署付款凭证，办理付款手续。服务费按先服务后支付的办法，按每月支付，支付时间为服务后下个月 15 日内支付，如与财政相关政策相抵触，以财政规定为准。

3. 物业装备、耗材的使用

3.1 乙方工作所需的物业装备（各种设备、设施、工具等）由乙方负责。

3.2 在保证清洁质量、节约的前提下，物业耗材（清洁材料、低值易耗品、一次性用品），具体材料、用品及用量由乙方负责。

4. 物业服务人员的伙食费由中标人自行解决。

三、履约保证金：本项目不需要履约保证金。

四、经营制约

1. 未经甲方同意，乙方无权在承包区域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。

2. 乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

五、考评办法

乙方应严格按照甲方具体要求以及招标文件的《考核办法及细则》规定，对承包的区域进行卫生保洁、会议服务、消防服务及相关服务管理。保洁、消防室人员进行业务知识、行为规范、培训情况等考核，同时，严格按照考核办法奖罚标准执行。

六、双方义务

1. 乙方义务：

1.1 履行约定的承包范围、内容的服务管理职责，履行约定，不得以任何形式转租、转让、抵押承包区域，在承包区域只从事甲方认可的服务工作。

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。

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，包括双休日及公众假期，无论乙方有什么理由，都不可以停止服务工作。

1.4 乙方必须聘请（或指定）一位项目经理（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服务管理工作。乙方的服务管理项目采用项目部管理模式。

1.5 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。

1.6 工作人员上岗穿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。自行缴纳税务、工商部门的各项税费。

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和经营业绩的宣传活动。

1.9 在承包期内乙方应保证承包区域内的设施、设备良好的运营状况和环境状况，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状况，甲方将书面通知乙方修复或整改。

1.10 乙方在承包区域因作业所需增加设备、设施应征得甲方同意，并聘请有资格的承造商进行安装、保养并将施工安装保养记录手册和图纸，交由甲方备案。

1.11 禁止事项

1.11.1 不得在承包区域住宿或从事非法活动，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活动进行滋扰性的行为。

1.11.2 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，以免无线电受干扰。

1.11.3 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。

1.12 保险

1.12.1 第三者责任保险

1.12.1.1 乙方应对甲方的管理人员以及第三方全权负责(乙方应投保第三责

任险), 在乙方的责任区内由于乙方原因导致第三方的人身伤害事故由乙方负责, 甲方不承担任何责任。

1.12.1.2 乙方需在承包期内向甲方出示此保险单及已付清保险费的收据。

1.12.2 物业安保人员人身意外

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。

1.12.3.其他保险及费用

乙方应按政府各部门有关规定为服务人员交纳相关的社会保险及其他相关费用。

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

1.14 乙方保证在承包期满当天下午五时前撤离现场。

1.15 乙方对履行了合同期间知悉甲方秘密负有保密责任;

1.16 乙方的保密责任不因合同终止而终止;

1.17 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. 甲方义务:

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 甲方提供乙方办公场所 (包括值班人员场所), 具体数量及面积由乙方提出与甲方协商落实。

七、不可抗力

1. 在承包期间发生地震、火灾及其他双方不能控制的原因, 导致承包区域不能正常经营, 合同不能或不能全部履行, 任何一方可以书面形式终止合同无需做出任何赔偿。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。

2. 遇国家政策性调整, 影响合同履行, 双方协商解决。

八、合同生效和终止

1. 本合同经双方授权代表签字盖章后生效。

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终止承包。

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, 乙方支付给甲方

月度承包服务款两倍金额的赔偿金，乙方承诺从保证金中扣除该款，甲方的其他应收款不受影响。

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 两条。

2.1.4 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仍无采取补救措施可立即终止承包。

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承包。

2.1.6 乙方原因发生重大事故的，甲方有权解除合同，终止承包。

2.2 协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止承包。

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、补偿的效力。

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乙方物品撤离承包区域，否则甲方将代理处理。

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，若甲方对乙方某一违约行为放弃进行追究的权利，但不放弃对乙方其他违约行为进行追究的权利。

九、其他

1. 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，因甲方原因导致的第三方的事故由甲方负责。

2. 本合同中所述通知，必须为书面形式，并有送达签收。

3. 关于本合同争议，应双方友好协商解决，协商不一致，任何一方均可提起仲裁或诉讼，仲裁或诉讼按合同履行地原则。

4. 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）件均与本主合同同效。

十、承包合同期限

时间：2015年2月18日至2016年2月17日。

服务期三年，采用 1+1+1 模式，即合同实行每年一签，如果中标人的服务质量使采购人满意，且达到合同规定的各项要求，当年度内月考核综合评定平均分达到 85 分（含）以上时，在一年服务期满后，无特殊情况，合同可以续签。

十一、合同的解释

上海分公司

本合同的解释权在甲方。

十二、合同附件

下列文件与本合同具有同等法律效力：

- 1、采购人的招标文件与招标补充文件；
- 2、乙方的响应文件；
- 3、询标纪要和承诺书；
- 4、中标通知书。

十三、合同的份数

本合同一式五份，甲乙双方各执贰份，温州市洞头区政务服务中心执壹份，所有合同具有同等法律效力，自双方签字盖章后生效。

甲方：(盖章)

全权代表：(签字)

地 址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

开户银行：

帐 号：

签订日期：2025.2.14

乙方：(盖章)

全权代表：(签字)

地 址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

开户银行：

帐 号：

签订日期：2025.2.14

