

苍南县外国语学校 2025 年物业服务承包合同

甲方（采购人）：苍南县外国语学校

乙方（中标供应商）：温州吉美物业服务有限公司

鉴于甲方于 2025 年 2 月 18 日接受乙方对本服务项目的投标，双方根据《中华人民共和国民法典》等法律、相关法规和本项目磋商文件、投标文件及其投标中的承诺，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：苍南县外国语学校

1.1 室内外环境卫生维护、保洁服务、水电维护、绿化、会务等服务；

1.2 保安服务、安防监控服务、车辆管理服务；

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）。

二、服务期限

服务期限 1 年，自 2025 年 3 月 1 日起服务到 2026 年 2 月 28 日止。若考核优秀，且符合相关政策，可以续签合同。投标报价按服务期报价。如中标（成交）供应商的服务及考核结果达到采购人要求，经采购人和相关部门同意后，可以参照相关规定按原采购合同的约定续签合同。采购人保留后续年度重新招标的权利。

三、服务费用及支付：

1. 合同价格：人民币（大写）：柒拾捌万元整。小写：780000 元整。该价格已包括：人员工资、奖金、人员食宿与交通、运输，各种加班费、餐费、培训费，各种社会保险、劳保、公积金，设备设施维运、办公费用，经营管理费、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、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任及所有与工作相关的服装等各项全部费用并承担一切风险责任。全部费用，实行费用总包干（除另有约定外），乙方应根据上述因素自行考虑含入投标总价。设备维修过程中所需相关配件由乙方提出采购清单及要求，经甲方审核后，由甲方提供。

2.支付方式：

承包款按中标价格按月进行分摊，采用后付原则，由采购人根据考核奖罚情

况(每月 5 日前汇总)增减后, 于 15 日前将上月承包款划拨到承包人指定帐户。合同期最后一个月, 要求中标人发放完工后最后一个月工资及补助后, 采购人才将最后一个月承包款划拨到承包人指定帐户。采购人应自收到发票 5 个工作日内向供应商支付。

五、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。

六、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检查, 如产生费用应由乙方承担。

1.3 在承包区域内的各项服务, 其工作时间必须满足甲方的工作要求, 包括双休日及节假日, 无论乙方有什么理由, 都不许停止服务工作。必要时甲方可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时工作。

1.4 乙方必须聘请(或指定)一位经理(负责人), 全权代表乙方与甲方保持密切联系以保证承包区域内服务工作正常进行。

1.5 乙方须确保人员到位, 项目部各部门经理以上的管理人员需为在职员工, 未经发包人同意不得随意更换。

1.6 为承包区域的服务工作正常开展, 乙方必须配备足够的服务人员, 且聘用的服务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, 该类费用开支由乙方负担。

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

1.8 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。

1.9 乙方必须确保为甲方提供优质、高效的后勤服务，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经营业绩的宣传活动。

1.10 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。

1.11 乙方在承包区域内因物业服务需要而增加的机械、电力设备及设施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。

1.12 禁止事件

1.12.1 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，违者将受到处罚并终止合同。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。

1.12.2 不得在承包区域内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内对甲方活动进行扰乱行为。

1.12.3 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，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。

1.12.4 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。

1.13 人身安全责任：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。

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 保证乙方后勤服务所需的工具按规定正常进入承包区域内开展服务工作。

七、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作出任何赔偿。

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。

八、合同生效、终止、延续

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 因乙方连续三次服务评定未达到要求，甲方有权向乙方发出书面通知终止承包。

2.1.3 假如乙方未提前三个月向甲方发出书面通知终止承包，乙方应支付给甲方月度承包服务款壹倍金额的赔偿金，并且甲方的其他应收款不受影响。

2.1.4 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，此条适用上述 2.1.1、2.1.2、2.1.3 三条。

2.1.5 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，甲方可单方面终止承包合同。

2.1.6 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合同。

2.3 自然终止

合同规定的承包期满，承包自然终止。

2.4 合同终止前，乙方应编制资产清单及管理服务情况说明书、管理的档案资料等，逐一向甲方移交。甲方组织专门接收人员，核实盘查、签字。

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。

5. 合同的延续

5.1 本合同期满，甲方决定不再实行委托管理方式的，应提前 3 个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前 3 个月书面通知甲方。不通知的视作为延续的意愿。

5.2 本合同期满，若一方要求续签合同，应在合同期满前 3 个月，以书面形式向对方提出。

九、违约责任

1. 因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同，并不承担相应责任。

2. 乙方提供的服务达不到合同约定标准的，甲方有权要求乙方限期整改，并按乙方投标服务承诺予以处罚；整改后仍不符合要求的，甲方有权终止本合同，乙方应给予甲方一个月委托管理服务费标准作为经济赔偿。

3. 因乙方管理原因(不可抗力因素除外)或人为因素造成重大责任事故，导致甲方物业内所指定的物业、设备及其他直接损失或严重影响甲方教学、培训、工作和声誉的，甲方有权最高扣除乙方年委托管理服务费的 10% 作为对乙方的处罚，并有权终止合同，因事故造成的一切损失由乙方负责赔偿。

4. 乙方不得以任何形式将本项目转包、分包给其他任何单位和个人，违者，甲方有权要求乙方限期整改或终止合同，由此造成的一切经济损失由乙方承担。

十、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. 本合同中所述通知必须以书面形式，送达对方签收。

3. 本合同争议，应双方友好协商解决，协商不能解决的，任何一方均可提起仲裁或诉讼，仲裁或诉讼按合同属地原则，仲裁或诉讼费用由败诉方承担。

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）文件均与本合同同效。

5. 本合同一式柒份，双方各执叁份，具有同等效力，另一份送县公共资源交易中心备案。

采购人（盖章）

法定代表人

开户银行：

开户名称：

账号：

签约日期：



2025.2.28

中标供应商（盖章）

法定代表人：

开户银行：

开户名称：

账号：

签约地点：

