

第三部分 合同专用条款

本部分是对前两部分的补充和修改，如果前两部分和本部分的约定不一致，应以本部分的约定为准。本部分的条款号应与前两部分的条款号保持对应；与前两部分无对应关系的内容可另行编制条款号。

条款号	约定内容
1.3.2	/
1.4.2	/
1.5.1	根据浙财采监[2022]3号文件规定，以人工投入为主且实行按月定期结算支付款项的项目，可不约定预付款。
1.5.2	/
1.5.3	/
1.6.2	物业管理费由瑞安市教育发展研究院按如下方式支付： (1) 物业管理费实行按月定期结算支付(支付金额=甲方年物业管理费÷12-按合同约定的考核及处罚标准进行处罚的金额)。 (2) 采用先服务后支付方式，对于满足合同约定支付条件的，甲方自收到发票后7个工作日内将上个月的物业管理费支付到合同约定的乙方账户。(根据浙财采监[2022]3号文件规定，以人工投入为主且实行按月定期结算支付款项的项目，可不约定预付款。) (3) 甲方将按考核及处罚标准作出的考核结果，将处罚金额直接在物业管理费付款额中扣除。
1.7.1	合同生效之日起三年(36个月)。
1.7.2	瑞安市教育发展研究院。
1.7.3	物业管理服务
1.7.4.1	/
1.7.4.2	/
1.7.4.3	/
1.8.7	1. 如乙方未按照合同规定的要求完成服务事项和质量，或乙方未能履行合同规定的任何其他义务时，甲方有权直接向乙方发出违约通知书，乙方应按照甲方选择的下列一种或多种方式承担赔偿责任：



	<p>(1) 在甲方同意延长的期限内提供服务并承担由此给甲方造成的一切损失。</p> <p>(2) 甲方有权部分或全部解除合同并要求乙方赔偿由此造成的损失。此时甲方可以采取必要的补救措施，相关费用由乙方承担。</p> <p>2. 如果乙方在收到甲方的违约通知书后七日内未作答复也没有按照甲方选择的方式承担违约责任，则甲方有权从尚未支付的合同价款中扣回索赔金额。如果这些金额不足以补偿，甲方有权向乙方提出不足部分的赔偿要求。</p> <p>3. 乙方无正当理由拒绝进场或擅自退场的，应向甲方偿付合同金额的 5% 违约金。前述违约金承担不影响甲方按本合同其他约定要求乙方承担违约责任。</p> <p>4. 甲方无正当理由逾期验收和办理合同款项支付手续的，甲方应按逾期付款总额每日万分之五向乙方支付违约金。</p> <p>5. 如任何一方无故解除合同或有其他违约行为，应向对方支付合同金额 5% 的违约金。</p>
1.9.1	温州市
1.9.2	瑞安市人民法院
2.3.2	/
2.5	<p>物业管理费由浙江开放大学瑞安学院与瑞安市教育发展研究院各自按如下方式支付：</p> <p>(1) 物业管理费实行按月定期结算支付(支付金额=甲方年物业管理费÷12-按合同约定的考核及处罚标准进行处罚的金额)。</p> <p>(2) 采用先服务后支付方式，对于满足合同约定支付条件的，甲方自收到发票后 7 个工作日内将上个月的物业管理费支付到合同约定的乙方账户。(根据浙财采监[2022]3 号文件规定，以人工投入为主且实行按月定期结算支付款项的项目，可不约定预付款。)</p> <p>(3) 甲方将按考核及处罚标准作出的考核结果，将处罚金额直接在物业管理费付款额中扣除。</p>
2.11.3	一个月内
2.11.4	一个月内、一个月内
2.15.1	<p>依照物业管理市场化运作考核评分细则进行考评，具体评分办法见《物业公司考核评分细则》。甲方对乙方按如下规则进行考核：</p> <p>(1) 考核小组每三个月采取定时或抽查形式进行考核，并有权在乙方日常提供服务过程中随时提出整改意见，且将乙方服务情况及整改情况进行记录，作为考核参考因素。</p> <p>(2) 考核总分为 100 分，达标分为 90 分(含)，低于 90 分为不达标。</p>



	<p>(3) 考核评分在达标分以下，每下降 1 分，扣当期（一期为三个月）物业管理费的 0.5%，以此类推。最多扣当期物业管理费的 5%。</p> <p>(4) 如考核连续 2 期不达标，甲方有权无责单方终止物业承包合同。</p>
2.15.3	<p>依据《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库[2016]205号）、《浙江省政府采购合同暂行办法》（浙财采监[2017]11号）、《温州市政府采购履约验收办法》（温财采[2020]6号）规定，合同履行达到验收条件时，乙方按照合同约定向甲方书面发起验收申请。甲方依法组织履约验收工作。制定验收方案，成立验收小组，按照验收方案开展验收，出具验收书，并按规定公告与存档。履约验收产生的检验（监测）费、劳务报酬等费用支出，由乙方支付。履约验收方案如下：</p> <p>1. 项目基本情况</p> <p>采购人名称：<u>瑞安市教育发展研究院</u></p> <p>中标人：<u>温州高诚物业管理服务有限公司</u></p> <p>项目名称及主要内容：<u>卫生保洁、秩序维护、设备维护、会议服务等。</u></p> <p>验收数量：<u>1 项</u></p> <p>项目类型：<u>服务类</u></p> <p>验收时间及地点：</p> <p>2. 验收方式与方法</p> <p>(1) 本项目采用<u>一般程序验收方式</u>（<u>一般程序验收/简易程序验收</u>），采取<u>分期验收方法</u>（<u>一次性验收/分段验收/分期验收</u>），甲方<u>自行组织验收</u>（<u>自行组织/委托代理</u>）。</p> <p>(2) 甲方按项目实际情况需邀请第三方参与验收情形 (如有)</p> <p>1) 本项目属于大型或复杂项目，甲方邀请 <u>(检测机构名称)</u> 参与验收，邀请本项目其他供应商 <u>(供应商名称)</u> 参与验收。</p> <p>2) 本项目属于采购人、使用人分离项目，甲方邀请 <u>(使用单位名称)</u> 参与验收。</p> <p>3) 本项目属于向社会公众提供的公共服务项目，甲方邀请 <u>(服务对象)</u> 参与验收。</p> <p>3. 验收小组</p> <p>验收小组由 <u>5 人</u>（<u>5 人以上单数</u>）熟悉项目需求与标的人员组成，专业技术人员有 <u>4 人</u>，实际使用人员 <u> </u>人（<u>如有</u>），其他验收人员 <u> </u>人（<u>如有</u>）。</p>



	<p>4. 组织验收</p> <p>甲乙双方应按相关法律法规、采购文件签订书面合同；合同的标的、价款、质量、履行期限等主要条款应与中标通知书及中标人的投标文件的实质内容一致。甲方准备招标文件、投标文件、采购合同、封存样品（如有），根据验收方案组织现场查验。验收小组根据验收资料、验收内容及标准开展验收工作。</p> <p>验收内容：(1)有关技术方面的验收内容：乙方的服务人员配置情况、提供的物业管理服务事项及质量（包括卫生保洁、秩序维护、消防监控、设备维护、绿化等），详细内容见招标文件第三部分采购需求“二、服务要求及服务标准”。(2)有关商务方面的验收内容：包括保险情况、付款条件满足情况，具体内容详见采购文件第三部分采购内容及要求“三、其他说明”和“四、商务要求”。</p> <p>验收标准：甲方按照招标文件、投标文件、采购合同等约定的服务要求设置验收指标及其标准进行验收。（具体验收内容详见招标文件、投标文件、采购合同等相关资料。）</p> <p>5. 出具验收书：验收小组完成验收后，出具验收书，列明各项验收内容情况，明确验收结论，并在验收书签字确认。（验收书参考附件）</p> <p>6. 验收结果公告：甲方依据验收书和乙方其他履约情况，对验收项目作出整体评价和分类评价，形成验收结果。甲方在评价后 2 个工作日内在浙江政府采购网发布验收结果。</p> <p>7. 验收资料归档：采购项目完成验收后，甲方将验收原始记录、验收报告等验收资料作为该采购项目档案封存并妥善保管。</p> <p>8. 验收不合格的，甲方应责令乙方采取补救措施，向乙方发出整改通知书，并依法及时处理。乙方收到整改通知书后 7 天内按要求进行整改，整改结束后，由乙方通知甲方重新验收。</p>
2.19	本合同一式叁份。甲方执壹份，乙方执壹份，瑞安市公共资源交易中心执壹份。
是否中小企业预留合同	本合同是否为中小企业预留合同： <u>是</u>
合同签订	合同一年一签。一年合同期满后，乙方的服务达到甲方的考核标准（考核平均分达 90 分及以上），可再续签下一年合同，若乙方有违约行为或服务未达到标准，甲方有权无责单方面解除合同或不续签下一年合同。



<p>物业管理费用</p>	<p>三年合同金额为人民币 824400.00 元（大写：捌拾贰万肆仟肆佰元整）。每一年的合同承包价格为人民币 274800 元（大写：贰拾柒万肆仟捌佰元整）。本合同物业管理费用包括：在承包区域内提供物业管理服务所需的人工费（人员工资、双休日及法定节假日加班、奖金及社保费）、专用设备及工具（绿化养护的工具如小型的园艺剪刀、锄头、农药喷洒工具等；保洁服务的工具如拖把、抹布等）、零星维修材料（门窗的小型配件、日常维修的一般性辅助材料如胶带、密封胶等）、由于乙方原因导致苗木受损或死亡须进行苗木补充或更换的相关费用、零星维修劳务费、器械、服装、安全、仓储、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、政策性文件规定计合同包含的所有风险、责任等各项全部费用。甲方将提供物业服务所需的厕纸抽纸、擦手纸、大盘卷纸、洗手液、垃圾袋，乙方按需领用，不得随意挪作他用。</p>
<p>甲方的权利义务</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益。 2. 审定乙方拟定的物业管理制度。 3. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。 4. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算。 5. 负责收集、整理物业管理所需全部图纸、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。 6. 按时支付物业管理费用。 7. 在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件的，甲方应积极配合乙方采取必要的紧急避险措施。 8. 无偿提供乙方所需的办公用房。 9. 甲方监督乙方依照本合同规定内容所进行的管理和服务活动，组织对乙方工作综合考评，如出现乙方管理不善造成甲方重大经济损失的情况，甲方有权终止合同并要求乙方给予赔偿。
<p>乙方的权利义务</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度、方案，根据甲方核定的物业管理制度、方案自主开展物业日常管理服务活动。 2. 按甲方要求及时如实向甲方报告物业管理服务实施情况。 3. 征得甲方同意可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方或增加甲方额外费用。 4. 向甲方工作人员和其他使用人告知物业使用的有关规定，并负责监督。



	<p>5. 建立、妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案,并负责及时记载有关变更情况。</p> <p>6. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。</p> <p>7. 因乙方在管理中的过错或违反本合同的约定进行管理造成甲方或第三人损失的,乙方应依法承担赔偿责任。</p> <p>8. 乙方自行承担除甲方已提供的场地、设施、设备、材料外,物业服务所需的办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公用品,自行承担所有人员服装费用,但服装样式需经过甲方认可。</p> <p>9. 除已明确规定由甲方提供的材料外,乙方所需的各种设备、设施、五金件、维修材料、工具、低值易耗品与一次性用品全部由乙方提供。</p> <p>10. 乙方执行本合同期间,如对甲方或产权人造成或可能造成任何影响的,应提前书面通知甲方,一次性完整告知具体施工内容、工期、需要配合事项以及注意事项等,以便甲方及产权人安排,否则因此造成甲方或产权人的费用开支或损失均由乙方承担。</p> <p>11. 本合同终止时,乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料,确保移交的资料和设备、设施完好无缺。</p> <p>12. 乙方服务人员的住宿安全责任由乙方负责。</p>
双方承诺	<p>1. 乙方对甲方作出如下承诺:</p> <p>(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,乙方的任何股权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权转让都将视为乙方出租、转让的行为,甲方有权无责无条件解除本合同。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(4) 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(不得少于27人),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。提供人员不得是已有项目操作的人员或中标(成交)项目中的人员。</p> <p>(5) 物业服务人员必须穿着统一标准的服装,服装样式和标识均需经甲方核准,费</p>



用和制作均由乙方负担。

(6) 乙方保证本项目员工最低月工资不少于当年瑞安市最低月工资，并且有员工（工资福利）激励、员工队伍稳定、员工保险交纳、女工特殊福利等待遇。

(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。

(8) 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。

(9) 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% 手续费全部由乙方承担。

(10) 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。

(11) 禁止事件

1) 未经甲方同意，乙方不得在承包的区域中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致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，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

3) 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。乙方也不得以任何形式向甲方相关人员索取小费或钱物等。

4) 除工作需要须在承包区域内住宿的情形外，任何人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。

5) 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。





	<p>6) 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。</p> <p>(12) 人身安全责任</p> <p>1) 第三者责任保险</p> <p>1 乙方应对甲方的后勤服务人员以及第三方全权负责（乙方应投保第三者责任险），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。</p> <p>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。</p> <p>2) 服务人员人身意外</p> <p>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。</p> <p>3) 其他保险及费用</p> <p>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（包括但不限于意外险等）并交纳相关费用。</p> <p>(13) 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。</p> <p>(14) 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。</p> <p>(15) 乙方保证在承包期满日当天下午五时撤离现场，撤离现场前向甲方提交或移交所有资料。</p> <p>2. 甲方对乙方作出如下承诺：</p> <p>(1) 甲方在取权范围内保证乙方的正常经营不受干扰。</p> <p>(2) 保证乙方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。</p>
<p>提前终止</p>	<p>1. 如果甲方在服务期内无理由终止合同，甲方须提前一个月向乙方发出书面通知终止承包，甲方支付给乙方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。</p> <p>2. 因乙方在服务期内连续2次物业服务考评未达标，甲方有权无责单方终止承包，且乙方须支付给甲方月度承包服务款三倍金额的赔偿金。</p> <p>3. 如甲方发现乙方出现转租、转让、抵押承包等情况，甲方有权无责单方终止承包，</p>



	<p>且乙方须支付给甲方月度承包服务款三倍金额的赔偿金。</p> <p>4. 如果乙方在服务期内无理由终止合同,乙方须提前三个月向甲方发出书面通知终止承包,并支付给甲方月度承包服务款三倍金额的赔偿金;如果乙方在服务期内突然无理由终止合同,未提前三个月向甲方发出书面通知终止承包,须支付给甲方月度承包服务款五倍金额的赔偿金。</p> <p>5. 如果乙方在服务期内由于乙方原因造成重大责任事故或安全事故,甲方有权无责单方终止承包,且乙方须赔偿给甲方造成的经济损失,并须支付给甲方月度承包服务款五倍金额的赔偿金。</p> <p>6. 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一周内乙方仍无采取补救措施,甲方可立即终止承包。</p> <p>7. 乙方破产清处、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。</p>
<p>其他约定</p>	<p>本项目招标文件以及中标人的投标文件、澄清函是本合同不可分割的组成部分,本合同未尽事宜从其规定。</p>
<p>合同有效时间</p>	<p>2024年8月23日至2025年8月22日,为第一年服务期。</p>