

物业服务合同

第一部分 合同书

项目名称： 瑞安市集云实验学校物业管理服务

甲方： 瑞安市集云实验学校

乙方： 瑞安市瑞鑫物业服务有限公司

签订地： 瑞安市集云实验学校

签订日期： 2024 年 12 月 19 日

2024 年 12 月 16 日， 瑞安市集云实验学校 以 公开招标方式 对 瑞安市集云实验学校物业管理服务（项目编号：RAJC20241108）项目进行了采购。经评标委员会评定， 瑞安市瑞鑫物业服务有限公司 为该项目中标人。现于中标通知书发出之日起三十日内，按照采购文件等确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经 瑞安市集云实验学校 （以下简称：甲方）和 瑞安市瑞鑫物业服务有限公司 （以下简称：乙方）协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

1.1 合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项的前提下，组成本合同多个文件的优先适用顺序如下：

- 1.1.1 本合同及其补充合同、变更协议；
- 1.1.2 中标通知书；
- 1.1.3 投标文件（含澄清或者说明文件）；
- 1.1.4 招标文件（含澄清或者修改文件）；
- 1.1.5 其他相关采购文件。

1.2 标的

- 1.2.1 服务内容： 按招标文件要求 ；
- 1.2.2 服务标准： 按招标文件要求 ；
- 1.2.3 技术保障： ；
- 1.2.4 服务人员组成： 按招标文件要求 ；
- 1.2.5 合同 否 （是/否）涉及货物。若涉及货物的，则：
 - 1.2.5.1 货物名称、品牌、规格型号、花色： ；
 - 1.2.5.2 货物数量： ；
 - 1.2.5.3 货物质量： ；

1.3 价款

本项目采用以下第 1.3.1 条款规定的计价方式计价。

- 1.3.1 总价合同，本合同总价（含税）为：¥ 1000000 元（大写： 壹佰万 ）

元人民币)。

分项价格：

序号	分项名称	分项价格
总价		

1.3.2 单价合同，本合同单价（含税）标准为：_____。服务工作量的计量方式为：_____ 合同专用条款 _____。单价合同，在合同履行期间内，根据实际完成的工作量据实结算，但结算总价上限不得超过预算金额或者双方确定的金额¥ 1000000 元（大写：壹佰万 元人民币）。

1.3.3 其他计价方式：_____。

1.4 履约保证金

乙方 否（是/否）需要支付履约保证金。若需要支付履约保证金的，则：

1.4.1 履约保证金的比例为合同金额的_____ %；

1.4.2 履约保证金支付方式详见 合同专用条款 _____；

1.4.3 如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，那么甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利；

1.4.4 甲方在项目验收结束后及时退还履约保证金。甲方在项目通过验收之日起个工作日内将履约保证金无息退还乙方，逾期退还的，乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延退还一日的应退还而未退还金额的 0.05（可根据情况修改）%计算，最高限额为本合同履约保证金的 20 %。

1.5 预付款

甲方 否（是/否）需要支付预付款。若需要支付预付款的，则：

1.5.1 预付款比例、支付方式、时间详见 合同专用条款 _____；

1.5.2 预付款的扣回方式详见 合同专用条款 _____；

1.5.3 预付款的担保措施详见 合同专用条款 _____。

1.6 资金支付

1.6.1 甲方应严格履行合同，及时组织验收，验收合格后及时将合同款支付完毕。对于满足合同约定支付条件的，甲方自收到发票后7个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户，有条件的甲方可以即时支付。甲方不得以机构变动、人员更替、政策调整、单位放假等为由延迟付款。

1.6.2 资金支付的方式、时间和条件详见合同专用条款。

1.7 履行期限、地点和方式

1.7.1 服务交付（实施）的时间（期限）：合同专用条款；

1.7.2 服务交付（实施）的地点（地域范围）：合同专用条款；

1.7.3 服务交付（实施）的方式：合同专用条款。

1.7.4 若服务涉及货物的，则货物的：

1.7.4.1 交付期限：详见合同专用条款；

1.7.4.2 交付地点：合同专用条款；

1.7.4.3 交付方式：合同专用条款。

1.8 违约责任

1.8.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式交付服务成果或者实施服务，那么甲方可要求乙方支付违约金，迟延履行违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的0.05%计算，最高限额为本合同总价的20%；迟延履行超过10日历天，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.8.2 服务中涉及的货物，除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式交付货物，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延交付货物一日的应交付而未交付货物价格的0.05%计算，最高限额为本合同总价的20%；迟延交付货物的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.8.3 除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的0.05%计算，最高限额为本合同总价的20%；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

1.8.4 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理

期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.8.5 除前述约定外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.8.6 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标或者成交结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

1.8.7 违约责任合同专用条款另有约定的，从其约定。

1.9 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择以下第1.9.2条款规定的方式解决：

1.9.1 将争议提交合同专用条款仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

1.9.2 向合同专用条款人民法院起诉。

2.0 合同生效

本合同自双方当事人盖章签字时生效。

甲方：

法定代表人或

授权代表（签字）：



乙方：

法定代表人或

授权代表（签字）：



第二部分 合同一般条款

2.1 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指采购人和中标或成交供应商签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指根据合同约定，中标或成交供应商在完全履行合同义务后，采购人应支付给中标或成交供应商的价格。

2.1.3 “服务”系指中标或成交供应商根据合同约定应向采购人履行的除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括采购人自身需要的服务和向社会公众提供的公共服务。

2.1.4 “甲方”系指与中标或成交供应商签署合同的采购人；采购人委托采购代理机构代表其与乙方签订合同的，采购人的授权委托书作为合同附件。

2.1.5 “乙方”系指根据合同约定提供服务的中标或成交供应商；两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

2.1.6 “现场”系指合同约定提供服务的地点。

2.2 技术规范

服务所应遵守的技术规范应与采购文件规定的技术规范和技术规范附件(如果有的话)及其技术规范偏差表(如果被甲方接受的话)相一致；如果采购文件中没有技术规范的相应说明，那么应以国家有关部门最新颁布的相应标准和规范为准。

2.3 知识产权

2.3.1 乙方应保证其提供的服务不受任何第三方提出的侵犯其著作权、商标权、专利权等知识产权方面的起诉；如果任何第三方提出侵权指控，那么乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿，乙方还应及时澄清相关信息，使甲方声誉免受损害，甲方保留追责的权利。

2.3.2 合同涉及技术成果的归属和收益的分成办法的，详见合同专用条款。

2.4 履约检查和问题反馈

2.4.1 甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定提供服务进行履约检查，以确保乙方所提供的服务能够依约满足甲方之项目需求，但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作，乙方应予积极配合；

2.4.2 合同履行期间，甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方，双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

2.5 结算方式和付款条件

详见合同专用条款。

2.6 技术资料 and 保密义务

2.6.1 乙方有权依据合同约定和项目需要，向甲方了解有关情况，调阅有关资料等，甲方应予积极配合；

2.6.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等；

2.6.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意，任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料，包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等，并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

2.7 质量保证

2.7.1 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系，并提供相关内部规章制度给甲方，以便甲方进行监督检查；

2.7.2 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求，并应接受甲方的监督检查。

2.8 延迟履行

甲乙双方签订合同后，乙方应按照合同约定履行合同义务，除不可抗力外，乙方不得延迟履行。在合同履行过程中，如果因不可抗力，乙方遇到不能按时提供服务的情况，应及时

以书面形式将不能按时提供服务的理由、预期延误时间通知甲方；甲方收到乙方通知后，认为其理由正当的，可以书面形式酌情同意乙方可以延长履行的具体时间。

2.9 合同变更

合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当以书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.10 合同转让和分包

合同的权利义务依法不得转让，但经甲方同意，乙方可以依法采取分包方式履行合同，即：依法可以将合同项下的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成，接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包，且乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包供应商就分包项目向甲方承担连带责任。

2.11 不可抗力

2.11.1 如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间；

2.11.2 因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同；

2.11.3 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在合同专用条款约定时间内以书面形式变更合同；

2.11.4 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在合同专用条款约定时间内以书面形式通知对方当事人，并在合同专用条款约定时间内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

2.12 税费

与合同有关的一切税费，均按照中华人民共和国法律的相关规定缴纳。

2.13 乙方破产

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支

付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

2.14 合同中止、终止

2.14.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.14.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.15 检验和验收

2.15.1 乙方按照合同专用条款的约定，定期提交服务报告，甲方按照合同专用条款的约定进行定期验收；

2.15.2 合同期满或者履行完毕后，甲方有权组织（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）对乙方履约的验收，即：按照合同约定的标准，组织对乙方履约情况的验收，并出具验收书；向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象参与并出具意见，验收结果应当向社会公告；

2.15.3 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力详见合同专用条款。

2.16 通知和送达

2.17.1 任何一方因履行合同而以合同第一部分尾部所列明的传真或电子邮件发出的所有通知、文件、材料，均视为已向对方当事人送达；任何一方变更上述送达方式或者地址的，应于3个工作日内书面通知对方当事人，在对方当事人收到有关变更通知之前，变更前的约定送达方式或者地址仍视为有效。

2.17.2 以当面交付方式送达的，交付之时视为送达；以电子邮件方式送达的，发出电子邮件之时视为送达；以传真方式送达的，发出传真之时视为送达；以邮寄方式送达的，邮件挂号寄出或者交邮之日之次日视为送达。

2.17 合同使用的文字和适用的法律

2.17.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.17.2 合同适用中华人民共和国法律。

2.18 计量单位

除技术规范中另有规定外,合同的计量单位均使用国家法定计量单位。

2.19 合同份数

合同份数按合同专用条款规定,每份均具有同等法律效力。

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	合同生效后，甲方向乙方预付项目预算金额的40%作为预付款，在合同生效以及具备实施条件后7个工作日内支付。（根据浙财采监[2020]3号文件执行，在签订合同时，乙方明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，甲方可不适用前述规定。甲方迟延履行中小企业款项的，乙方可要求支付逾期利息。）
1.5.2	甲方在支付第一期服务费时，按服务费的金额足额扣除预付款，支付第二期服务费时，再按第二期服务费的金额足额扣除预付款，以此类推，直至预付款不足支付某一期的服务费后，再按实支付服务费。
1.5.3	/
1.6.2	<p>合同生效后，甲方向乙方预付项目预算金额的40%作为预付款，在合同生效以及具备实施条件后7个工作日内支付。（根据浙财采监[2020]3号文件执行，在签订合同时，乙方明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，甲方可不适用前述规定。甲方迟延履行中小企业款项的，乙方可要求支付逾期利息。）</p> <p>甲方在支付第一期服务费时，按服务费的金额足额扣除预付款，支付第二期服务费时，再按第二期服务费的金额足额扣除预付款，以此类推，直至预付款不足支付某一期的服务费后，再按实支付服务费。</p> <p>三个月支付一次服务费，对于满足合同约定支付条件的，甲方自收到发票后7个工作日内将物业服务费支付到合同约定的乙方账户。</p> <p>甲方根据每月按“考核及处罚标准”作出的考核结果，将处罚金额按期直接在付款额中扣除。</p>
1.7.1	自合同生效之日起二年（24个月）。
1.7.2	瑞安市集云实验学校全范围。

1.7.3	物业管理服务
1.7.4.1	/
1.7.4.2	/
1.7.4.3	/
1.8.7	<p>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> <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. 甲方无合理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>合同生效后,甲方向乙方预付项目预算金额的40%作为预付款,在合同生效以及具备实施条件后7个工作日内支付。(根据浙财采监[2020]3号文件执行,在签订合同时,乙方明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的,甲方可不适用前述规定。甲方迟延履行中小企业款项的,乙方可要求支付逾期利息。)</p> <p>甲方在支付第一期服务费时,按服务费的金额足额扣除预付款,支付第二期服务费时,再按第二期服务费的金额足额扣除预付款,以此类推,直至预付款不足支付某一期的服务</p>

	<p>费后，再按实支付服务费。</p> <p>三个月支付一次服务费，对于满足合同约定支付条件的，甲方自收到发票后7个工作日内将物业服务费支付到合同约定的乙方账户。</p> <p>甲方根据每月按“考核及处罚标准”作出的考核结果，将处罚金额按期直接在付款额中扣除。</p>
2.11.3	一个月内
2.11.4	一个月内、一个月内
2.15.1	<p>(1) 依照物业管理市场化运作考核评分细则进行考评，具体考核评分细则见第三部分附表。合同期内甲方有权对考核评分细则进行修订完善，乙方必须无条件接受。</p> <p>(2) 考核小组每期采取定时或抽查形式进行考核，考核起评分为100分，达标分为95分（含），低于95分为不达标。</p> <p>(3) 考核将实行按期考核制度，凡期评不达标的，将按照处罚标准进行相应的经济处罚。</p> <p>(4) 以达标分为标准，每期评分在达标分以下，每下降1分扣当期承包经费的0.5%，以此类推。最多扣当期承包费的5%。罚款从每期服务费中扣除。</p> <p>(5) 如考核连续2期不达标，甲方有权取消该承包合同。</p> <p>(6) 物业管理公司必须按照合同规定的要求时限进场，同时开展物业管理工作，如达不到要求的将取消承包合同。</p> <p>(7) 由于群众举报、新闻媒体曝光而影响采购人整体形象的，经核实是由乙方引起的将予以处罚，处罚额度为每发现一处扣当月月承包经费的一半。</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：瑞安市集云实验学校</p> <p>中标人：</p>

项目名称及主要内容:

验收数量: 1 项

项目类型: 服务类

验收时间及地点:

2. 验收方式与方法

(1) 本项目采用一般程序验收方式 (一般程序验收/简易程序验收), 采取分期验收方法 (一次性验收/分段验收/分期验收), 甲方自行组织验收 (自行组织/委托代理)。

(2) 甲方按项目实际情况需邀请第三方参与验收情形 (如有)

1) 本项目属于大型或复杂项目, 甲方邀请(检测机构名称) 参与验收, 邀请本项目其他供应商(供应商名称) 参与验收。

2) 本项目属于采购人、使用人分离项目, 甲方邀请(使用单位名称) 参与验收。

3) 本项目属于向社会公众提供的公共服务项目, 甲方邀请(服务对象) 参与验收。

3. 验收小组

验收小组由5 人 (5人以上单数) 熟悉项目需求与标的人员组成, 专业技术人员有4 人, 实际使用人员 人 (如有), 其他验收人员 人 (如有)。

4. 组织验收

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。

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、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”。

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>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>
物业管理费用	<p>承包合同价格：人民币 <u>1000000</u> 元（大写：<u>壹佰万</u>元）。本合同物业管理费包括：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）、食宿与交通、服装、安全、仓储、工具材料费、耗材、保洁用品、垃圾外运、维修、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。</p>
甲方的权利义务	<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。

	<p>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> <p>10. 服务区域内产生的纸板、纸盒等可回收物。由甲方每日安排专人回收至指定处,再由甲方安排处置。</p>
乙方的权利 义务	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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> <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. 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>
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</p>

用应由乙方承担。

(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。

(4) 乙方必须聘请（或指定）1位项目负责人，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。

(5) 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15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。

(6) 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，费用和制作均由乙方负担。

(7) 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。

(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。

(9) 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。

(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%手续费全部由乙方承担。

(11) 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。

(12) 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。乙方也不不得以任何形式向甲方相关人员索取小费或钱物等。

4) 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。

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。

(13) 人身安全责任

1) 第三者责任保险

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。

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。

2) 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。

3) 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（包括但不限于意外险等）并交纳相关费用。

(14) 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。

(15) 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。

(16) 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>2. 甲方对乙方作出如下承诺:</p> <p>(1) 甲方在职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>
提前终止	<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,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>
其他约定	<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>
合同有效时间	<p>2025 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。</p>

关于瑞安市集云实验学校物业管理服务支付方式的说明

原合同条款：

1.5 预付款

甲方 否 (是/否) 需要支付预付款。若需要支付预付款的，则：

1.5.1 预付款比例、支付方式、时间详见 合同专用条款；

1.5.2 预付款的扣回方式详见 合同专用条款；

1.5.3 预付款的担保措施详见 合同专用条款。

付款方式：

(1) 合同生效后，采购人向中标人预付当年合同价款的 40% 作为预付款，在合同生效以及具备实施条件后 7 个工作日内支付。（根据浙财采监[2020]3 号文件执行，在签订合同时，中标人明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，采购人可不适用前述规定。采购人迟延支付中小企业款项的，中标人可要求支付逾期利息。）

我公司明确：“瑞安市集云实验学校物业管理服务项目（项目编号：RAJC20241108）”不需要预付款。和采购方协商一致，同意：采用先服务后支付方式，对于满足合同约定支付条件的，物业管理费用以中标人的中标总价为准，采购人按季度分期支付。甲方自收到发票后 7 个工作日内将上期的物业管理费支付到合同约定的乙方账户。

甲方：（采购人 瑞安集云实验学校 盖章）

2024 年 12 月 19 日

乙方：（成交供应商 吴增南 盖章）

2024 年 12 月 19 日