

合同编号： ZJHF2025004

## 《物业服务合同》

项目名称： 温州市轻工职业学校 2025 年物业管理服务

甲 方： 温州市轻工职业学校

乙 方： 浙江鸿福物业管理有限公司

签订地点： 温州市轻工职业学校

签订日期： 2025 年 02 月 21 日

2025年2月13日, (温州市轻工职业学校)以 (政府采购方式) 对 温州市轻工职业学校 项目进行了采购。经 温州市公共资源交易中心鹿城分中心 评定, 浙江鸿福物业管理有限公司 为该项目中标或者成交供应商。现于中标或者成交通知书发出之日起30日内, 按照采购文件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 温州市轻工职业学校 (以下简称: 甲方)和 浙江鸿福物业管理有限公司 (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, 组成本合同的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 中标或者成交通知书;
- 1.1.3 投标或者响应文件 (含澄清或者说明文件);
- 1.1.4 采购文件 (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: 卫生保洁、秩序维护、宿舍管理、绿化养护、水电维护兼勤杂;
- 1.2.2 服务标准: 参照招标文件及投标文件;
- 1.2.3 技术保障: 参照招标文件及投标文件;
- 1.2.4 服务人员组成: 2025年3月至2025年7月需要总人数15人, 其中项目经理1人、宿管2人、保安员6人 (其中两人持有消控证)、保洁员4人 (其中一名保洁兼绿化)、水电勤杂工1人、工地协管1人 (到七月底结束)。2025年8月至2026年2月需要总人数19人, 其中项目经理1人、宿管4人 (2男2女)、保安员7人 (含队长1人, 七名保安员中4人持有消控证)、保洁员6人 (其中一名保洁兼绿化)、水电勤杂工1人。;
- 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 履约保证金

乙方是（是/否）需要支付履约保证金。若需要支付履约保证金的，则：

1.3.1 履约保证金的比例为合同金额的1%；

1.3.2 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；

1.4.3 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后乙方申请退还履约保证金起7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未退金额的0.05%计算，最高限额为本合同履约保证金的20%。

## 2. 承包内容和承包期限

2.1 乙方根据甲方发出的采购文件内容；提供温州市轻工职业学校物业管理服务。

2.2 本项目服务期限为一年，本次合同时间为2025年03月01日至2026年02月28日，合同一年一签订。

## 3. 合同价格及付款方式

3.1 总价合同，本合同总价（含税）为：¥1158960元（大写：壹佰壹拾伍万捌仟玖佰陆拾元人民币）。

3.2 承包总价包括在承包区域内提供物业服务所需的人工费（包括工人工资、奖金、劳保福利、餐费、正常加班费、宿管双休日加班费、社保、意外保险、工伤费、培训费及处理一切伤亡事故等费用）、安全文明生产装备费（包括保洁工人冬、夏装工作服等）、工人管理费、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。

3.3 发生不可抗力的因素造成乙方直接损失的费用，经鉴定核准，甲方酌情予以一定补偿。但属乙方可以预见、预防，而乙方预防不力所造成的损失，不予补偿。其经济损失由乙方承担。

3.4 乙方认为为完成本采购文件规定的服务承包内容所需发生的直接成本、间接成本、利润、税金、政策性文件规定的费用、机械进出场费、原材料价格变化风险等一切费用均应计入投标报价；凡未列入的，将被认为均已包含在总报价中，今后不得以任何理由追加或调整。

3.5 承包合同价格除按本合同规定外，不能作任何调整，但如遇浙江省最低保障工资和养老保险基数发生变化等因素，甲乙双方可以通过协商进行调整承包价格。

**3.6 支付方式：在合同生效以及具备实施条件后，根据先提供服务后支付原则，按季度支付上季度服务费（结算前乙方需向甲方提供正式税务发票）。**

3.7 每季度由乙方向甲方结算，甲方凭乙方开具的正式发票进行支付。

## 4. 甲方责任条款



- 4.1 组织对乙方提供服务的考核。
- 4.2 按合同约定支付合同款项。
- 4.3 如遇突发事件，协调乙方在作业过程中与其他部门的关系。

## 5. 乙方责任条款

- 5.1 按采购文件、报价响应文件及甲方的有关要求提供物业管理服务。
- 5.2 遇到突发事件或自然灾害，必须服从甲方指挥与安排。
- 5.3 协助甲方调查、处理有关投诉，并根据甲方要求及时处理。
- 5.4 完成甲方交办的临时性任务，不得以任何理由推脱。
- 5.5 未经甲方同意，乙方无权在承包区域内从事任何经营活动或类似宣传，甲方有权依照法律法规和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并接受处罚。
- 5.6 未经甲方同意，乙方不得以任何形式转租、转让、承包合同内容，在承包区域内只从事甲方认可的承包工作；否则甲方有权单方面终止合同，并保留进一步追究乙方责任的权利。在承包期间，乙方任何重大变动或法律事宜均应通知甲方。

## 6. 承包职责

- 6.1 乙方必须信守承包承诺，认真落实具有相应的固定服务人员，服务人员必须统一穿着工作服，挂牌上岗并建立健全的管理制度。
- 6.2 乙方必须按甲方制订的服务标准，严格履行承包义务，为甲方提供专业、优质、高效的服务。并根据甲方要求改变不满意的状况，接受甲方的监督和检查。
- 6.3 因工作需要，甲方临时向乙方提出服务的要求，乙方应全力配合，按照甲方提出标准及要求完成任务，不得无故拖延。
- 6.4 在服务期内乙方遇到各类检查、考核（如上级部门检查、考核、督导、台风等），乙方要无条件及时安排人员加班，甲方不另支付加班费，即此项造成的费用由乙方承担。
- 6.5 乙方必须对其员工发生的事故责任以及员工计生、身份、健康等承担责任；同时对员工在承包区域内做出不良行为给甲方造成影响承担责任。
- 6.6 乙方员工发生被媒体曝光或影响甲方公众形象或违反甲方规章制度造成不良影响，而由此产生的损失及消除影响产生的费用，由乙方全部承担；甲方根据事件的轻重，将保留扣除乙方的当月合同款0.3%-15%的权利。
- 6.7 承包期间，乙方应保证承包区域内的其他有关设施、设备不受损坏，否则由此引起的责任和损失由乙方承担。
- 6.8 特殊垃圾清运实施前必须向甲方工作人员报备认可施工方案及施工材料，未经报备自行施工而导致任何问题均由乙方自行负责。
- 6.9 因人为原因造成甲方提供设备设施损坏的，由乙方承担赔偿责任。
- 6.10 未经乙方书面签字确认，甲方已发包给乙方的服务内容不得再向第三人发包。

6.11 因承包区域布局调整，将导致乙方无法正常提供服务，甲方须提前一个月向乙方发出书面通知调整承包范围。

6.12 甲方无偿提供乙方办公室一间，具体面积由乙方提出与甲方协商确定，此类场所不计租金与水电、管理费。

6.13 经双方协商同意，任一方可随时解除本协议。

6.14 大型或特殊工作加班计量方案

对于大型（工作量大，劳力多的）或特殊工作，具体情形由甲乙双方协商确定，每季度付款时统一结算。

## 7. 违约责任

7.1 双方必须遵守本合同约定，若一方违约，不仅要承担就此对守约方造成的损失，还需向守约方支付违约金 10000.00 元；

7.2 因乙方连续二个月服务未达到甲方要求，视为乙方违约，甲方有权解除本合同；

7.3 若乙方违反本合同第五条第6项的，视为乙方根本性违约，甲方有权解除本合同并要求乙方支付本合同承包总价甲方还未支付部分的金额；

7.4 甲方按季度足额向乙方支付劳务费用，及时向上级财政部门申请资金财政审批，使用资金审批成功生效后7个工作日内向乙方支付每期的劳务费用。如甲方没按上述要求付款视为根本性违约，乙方有权解除本合同。

7.5 本合同约定的违约金不足以支付守约方所有损失（含预期利益）的，违约方还应当就不足部分继续承担赔偿责任；违约方还应当赔偿守约方主张权利所支出的所有费用（包括但不限于差旅费、公证费、律师费及诉讼费等）。

## 8. 违约中止合同及赔偿

8.1 甲方在乙方存在如下违约情况时，有权单方面终止全部或部分合同，并保留进一步追究乙方责任的权利（包括经济赔偿）。

(1) 乙方未能履行合同规定的义务；

(2) 一年累计达2次季度考核不合格；

(3) 有严重影响甲方的正常工作及甲方形象。

(4) 与采购文件不符合的做法，或不履行其报价文件的承诺。

8.2 乙方如要提前中止合同，需提前3个月，并征得甲方同意，否则按合同执行。

8.3 除不可抗力外，如发生乙方不能履行合同义务，或甲方发生中途终止合同等情况，应及时以书面形式通知对方。甲乙双方应本着友好的态度进行协商，妥善解决。如协商无效，根据本合同第六条支付违约金。

## 9. 破产终止合同

9.1 如果乙方破产或无清偿能力时，甲方可在任何时候以书面通知乙方终止合同。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的补救措施的权利。

## 10. 仲裁

10.1 双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，任何一方均可向温州仲裁委员会提起仲裁。

10.2 在仲裁期间，除正在进行仲裁的部份外，本合同其他部份应继续履行。

## 11. 合同生效及其他

11.1 合同经双方签字并加盖公章后生效。

11.2 合同签订地点：温州市轻工职业学校。

11.3 合同执行中，如需修改或补充合同内容，经协商，双方应签署书面修改或补充协议。该协议将作为合同不可分割的一部分。

## 12. 其它

12.1 采购文件、补充文件、报价响应文件及询标答疑纪要、成交通知书等作为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。

12.2 本合同一式陆份，甲乙双方各执贰份，代理机构壹份，物业主管部门备案壹份。双方签字盖章后生效，违约及其处罚按经济合同法及本合同有关条款执行。

12.3 以上协议未尽之处，双方协商解决。

甲方（公章）：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

地址：

电话：

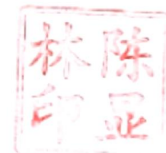


乙方（公章）：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

地址：

电话：



签约时间：2015年 2月 21日