**东校区学生公寓空调**

**服务外包合同**

**2022年**

**说 明**

为了服务学校合同的签约行为，维护合同当事人的合法权益，依据《中华人民共和国合同法》等相关法律法规，徐州工程学院合同管理办公室制定了《徐州工程学院合同（示范文本）》（简称《示范文本》）。为了便于合同当事人使用《示范文本》，现就有关问题说明如下：

一、《示范文本》的组成

《示范文本》由合同协议书、通用合同条款和专用合同条款三部分组成。

（一）合同协议书

《示范文本》合同协议书集中约定了合同当事人基本的合同权利义务。

（二）通用合同条款

《示范文本》通用合同条款是合同当事人根据相关法律法规的规定，就项目的实施及相关事项，对合同当事人的权利义务作出的原则性约定。

（三）专用合同条款

《示范文本》专用合同条款是对通用合同条款原则性约定的细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。合同当事人可以根据不同项目内容的特点及具体情况，通过双方的谈判、协商对相应的专用合同条款进行修改补充。在使用专用合同条款时，应注意以下事项：

1.专用合同条款的编号应与相应的通用合同条款的编号一致；

2.合同当事人可以通过对专用合同条款的修改，满足具体项目的特殊要求，避免直接修改通用合同条款；

3.在专用合同条款中有横道线的地方，合同当事人可针对相应的通用合同条款进行细化、完善、补充、修改或另行约定；如无细化、完善、补充、修改或另行约定，则填写“无”。

4.合同专用条款有专门约定的内容以专用条款为准，专用条款没有约定的内容以通用条款为准。专用和通用条款都没有约定的内容以现行国家法律法规规定的内容和国家规范标准为准。

二、《示范文本》的适用范围

（一）合同当事人可结合项目的具体情况，选择适当的《示范文本》订立合同，并按照法律法规规定和具体协商的内容细化专用条款，藉此承担相应的法律责任及合同权利义务。

**（二）本《示范文本》具体名称为《承包经营合同示范文本》。**

**（三）《承包经营合同示范文本》合同协议书共计8条，主要包括：项目概况（名称、地点、内容）、项目期限、项目质量标准、项目价款（总价、价格形式、付款条件、履约保证金）、项目代表（甲方代表及乙方代表）、项目签约时间、合同份数、合同必要附件等。**

**（四）《承包经营合同示范文本》通用合同条款共计20条，主要包括：项目概况条款；项目承包内容条款；项目质量标准条款；项目协助事项条款；项目期限条款；项目变更条款；项目考核验收条款、项目质保承诺条款；项目费用条款；项目甲方权利义务条款；项目乙方权利义务条款；违约责任条款；项目合同解除条款、项目合同争议解决条款、合同生效条款等。**

**第一部分 合同协议书**

**甲方：徐州雁栖楼宾馆有限公司**

**乙方：**

根据《中华人民共和国合同法》及其他法律法规的规定，本着自愿、平等的原则，甲、乙双方经友好协商，为明确各方在项目实施过程中的权利、义务，特订立本合同，以资共同遵守。具体约定如下：

**1项目概况**

1.1项目名称：徐州工程学院东校区学生公寓空调服务外包承包经营项目。

1.2项目地点：徐州工程学院东校区各学生公寓（详细地点）。

1.3项目内容：乙方负责完成1#-5#学生公寓所有宿舍内部空调的采购、安装及维保，服务期间学生每人每年交纳100元空调使用费，乙方可按比例获得部分费用以弥补投资及管理支出，服务期满所有空调由乙方自行拆除处理。（简要叙述）

**2项目期限**

2.1项目承包经营期限：96月，即 年 月 日至 年 月 日（含准备期）。

2.2项目准备期限： 年 月 日 至 年 月 日。

2.2项目第一年承包期限： 年 月 日至年 月 日。

**3项目质量标准**

3.1项目承包质量标准：详见合同专用条款。【（验收合格）（其他：详见合同专用条款）】

3.2项目人员资质要求：详见合同专用条款。【（国家标准）（其他：详见合同专用条款）】

**4项目价款**

4.1项目年度承包费：每年¥ 0元；人民币零元整。

4.2项目价格形式：其他价格形式：详见合同专用条款。【(固定价格）（其他价格形式：详见合同专用条款）】

4.4承包管理费支付方式：详见合同专用条款。【（乙方应于每一承包年开始后30天内向甲方支付年度管理费）（其他：详见合同专用条款）】。

4.5履约保证金：乙方需要交纳，详见合同通用条款。【（乙方需要交纳，详见合同通用条款）（乙方不需要缴纳）】

**5合同代表**

5.1甲方指派陈梅同志为甲方代表，负责本合同的实施和协调。联系电话：13775888699（手机）。

5.2乙方指派 \_同志为乙方代表，负责本合同的实施和协调。联系电话： （手机）。

5.3甲方联系邮箱：676260280@qq.com；乙方联系邮箱：。

**6合同签约地点和时间**

6.1签约地点：徐州工程学院。

6.2签约时间： 年 月 日。

**7合同份数**

7.1本合同一式柒份, 具有同等法律效力。

7.2甲方执伍份（承办单位、归口管理部门、采购部门（招标办）、财务处、合同管理办公室各一份），乙方执贰份。

**8合同附件：**详见专用条款附件。

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方：**徐州雁栖楼宾馆有限公司** 甲方（盖章）：  住所：徐州市泉山区徐州工程学院城南校区雁栖楼房屋  法定代表人：陈梅 法定代表人或委托代表人签字：    税务识别号：91320311MA1MN0P38M 开户银行：中国建设银行有限公司徐州翟山支行  银行账号：32050171213600000029 单位电话：0516-83689905 | 乙方：  乙方（章）：  住所：  法定代表人姓名：  法定代表人或委托代表人签字：  开户银行：  账号：  税务登记号：  电话：  传真： |

**第二部分 合同通用条款**

**1项目概况条款**

1.1项目目的：本合同目的为充分利用学校资源，发挥各自优势，为广大师生提供更优质的服务，促进教育事业的发展。

1.2承包事项：甲方特许乙方在承包项目内独占排他享有经营权。即乙方可以在承包项目内按照本合同授权内容自主经营。

1.3承包范围：乙方必须严格按照本合同约定的时间、范围、内容开展经营工作。如乙方需要承包项目外从事任何业务或在承包项目内经营非本合同授权内容的其它业务，双方应就合作模式、管理模式、相关费用另行商定，并以书面补充协议的方式进行约定。

**1.4授权承诺：承包期间，甲方承诺不得再授权其他任何第三方在乙方承包项目内开展任何与本合同授权内容相竞业的活动。但本合同专用条款另有约定的除外。**

1.5授权转让：未经甲方书面许可，乙方不得以任何理由、任何方式将甲方承包资格（权利）转让、出租、抵押给第三方。经甲方书面同意，乙方可将依据本合同享有的承包权转让、出租给第三人。但是，承包权受让方必须承认本合同并按本合同承担相应的义务。否则，甲方有权要求乙方整改，或单方解除合同并要求乙方赔偿损失。

1.6授权前提：乙方必须具备以下条件才能依据本合同获得承包权。

**1.6.1乙方承诺其在签订合同时具备实施承包项目所需的必要资质、人员、技术及设备等。具体内容由双方在合同专用条款予以约定。**

1.6.2本合同生效后，乙方已根据项目合同中有关履约保证金的规定向甲方提交保证金。

1.6.3本合同生效后，如特许项目需要获得行政主管部门审批的，乙方业已履行完毕相关手续并获得批准。

**1.6.4未满足前提条件的后果：如乙方未能满足上述任一前提条件，即使本合同业已签订生效，甲方依然有权单方面取消特许授权，解除合同、终止合作。**

1.7授权监督：甲方按照国家规定的标准及本合同约定的标准对乙方的承包工作进行认定和考核。

**2项目承包内容条款**

**2.1承包标的物的具体情况由双方在合同专用条款中约定。**

**2.2乙方承包经营的具体内容由双方在合同专用条款中约定。**

**3项目质量标准条款**

3.1乙方保证其承包项目质量能够满足甲方的要求。

3.2乙方保证其承包项目质量必须符合国家有关标准和符合本合同约定的标准。

3.3乙方保证其承包项目质量必须符合甲方采购（招标）文件、答疑规定的要求以及乙方报价（投标）文件作出的承诺。

3.4乙方保证甲方在其承包期间不受第三方关于侵犯其所有权、专利权的指控。

3.5乙方保证项目考核后，对由于乙方原因而发生的任何不足或缺陷负责，并承担由此引起的一切后果。

3.6乙方在合同签订后应立即与甲方进行技术会商，并根据甲方要求及现场情况确定具体承包经营方案。

**4项目协助事项条款**

4.1甲方已安排乙方现场勘查履行合同所需要的基本场所，并提供现有工作条件和资料，乙方不得在合同履行过程中向甲方提出违反本合同所列明条件之外的其他额外要求。

4.2如有需要，乙方可以根据委托项目具体性质和内容向甲方提出需要甲方提供的协作事项、条件或材料。

4.3甲方按照乙方的要求提供相应的事项、条件或材料后，乙方应当按照合同约定的内容履行相应的义务并按约提供相应的成果。在履行期间，乙方不得再以甲方未能及时提供相应的协作和资料为由再向甲方提出任何不利的要求。

**4.4乙方要求甲方提供的协作事项、条件或材料应在合同专用条款中明确说明。**

**5项目期限条款**

5.1乙方应根据本合同约定的时间履行相应的义务和进行考核（验收），否则视为违约。

5.2若乙方在本合同规定的期限之内未能履行相应的义务，甲方有权终止合同，并要求乙方赔偿甲方因此而遭受的全部损失。

5.3若因非乙方原因，导致乙方不能正常履行合同义务时，乙方应以书面形式提出延期申请，否则甲方不承担相关责任。

**5.4双方可以就履行合同义务的具体开展阶段及其时间安排作出明确约定，并在合同专用条款中明确说明。**

**5.5合同每年期限届满时，若乙方履行合同义务质量良好，考核合格（不低于60分），则合同自动顺延。否则，合同自动终止，乙方在甲方要求的时间内退场。**

**5.6履行合同义务期间因乙方缘故造成重大事故或损失（存在人员伤亡或造成损失达5000元）的，甲方有权单方解除合同，并保留诉诸法律的权利。**

5.7合同约定总期限内，乙方每年管理费（取费标准）不变。乙方履行合同义务期满后甲方有权另行选择供应商或与乙方协商续约。如甲方选择续约，则双方另行经过谈判确定承包方式、费用和期限。

**6项目变更条款**

6.1变更需经甲方、乙方共同签字确认。

6.2由甲方原因导致的变更，在甲方书面通知乙方时，乙方可以进行。由乙方提出的书面变更申请，必须得到甲方书面签证确认后，乙方才可以进行。

**6.3在出现由于乙方审查甲方采购资料不全而导致采购内容不包含在乙方报价的情况下，乙方承诺相关风险由乙方自己承担，不会据此向甲方提出新的变更和结算要求。即乙方完全地、严格地、实质性地理解甲方采购文件、图纸、纪要及其他资料所显示的全部采购内容。**

6.4 合同履行过程中，如出现变更（包含项或量），无论该变更是否被包含在采购范围内，乙方应首先按甲方指示完成变更内容。

6.5上述变更的费用按本合同约定的标准计算。如有需要，甲乙双方可签订补充协议确定变更相关内容。

**7项目考核（验收）条款**

7.1本项目所需的技术资料已在采购时交给乙方。乙方应确保项目达到国家验收规范标准（合格），确保满足甲方要求，确保项目年度考核（验收）一次通过。

**7.2乙方每年度履行合同完毕后，应在15日内申请甲方进行联合考核，并向甲方提供年度自评报告（详细叙述承包项目内容、进度、成果及其他问题），并对真实性负责及当地教育行政主管部门年检结论。上述资料是甲方考核乙方履约情况的重要依据。**

7.3甲方在接到乙方考核申请后与乙方进行联合考核，由于乙方原因引起的考核不合格，损失乙方自负。

7.4按本合同约定，根据乙方申请进行的甲乙双方联合考核的工作和结论不影响政府职能部门、行业专门机构和国家强制质检单位对本项目的验收工作，也不能免除乙方应尽的通过相关验收的义务。

7.5如合同项目需要通过国家相关部门的官方验收，乙方负责相关手续及费用。

7.6乙方应当积极配合甲方在15日内完成项目考核。如因乙方原因导致项目未通过联合考核的，乙方承担全部责任并按照违约责任条款向甲方支付延迟履行违约金。

7.7考核合格后不排除乙方对其项目潜在缺陷的全面保证责任。

7.8考核（验收）标准：国家标准。

**8项目质保（服务承诺）条款**

**8.1质量保证：**

8.1.1乙方在合同生效后应及时与甲方进行承包经营方案会商。

8.1.2乙方在合同生效后应根据授权区域实际情况向甲方提交承包经营方案，明确乙方提供履行合同义务的具体计划和内容，并将方案交甲方备案。

8.1.3乙方履行合同义务时应当要求其相关工作及技术人员亮明身份，仪表端庄、服务热情、文明有礼，强化责任意识，严格操作规程，树立效率意识，提升业务素质。

**8.2其他承诺：**

8.2.1异议承诺：甲方根据实际需要安排相应项目的要求，乙方承诺不得对甲方的要求提出异议。

8.2.2人员承诺：乙方承诺立即安排具备相应资质的专人进场，根据合同约定开展工作。

8.2.3清单承诺：乙方承诺进场后及时向甲方提交履行合同所需协助事项及提供材料的清单。

8.2.4时限承诺：乙方承诺严格按照甲方规定的时限要求履行合同。

8.2.5廉洁承诺：乙方承诺严格按照相应的国家标准履行，不对其它第三人进行吃拿卡要，不收受利益攸关方的好处。

8.2.6咨询承诺：乙方承诺指派专门的技术人员回答甲方有关项目的技术咨询。

8.2.7保密承诺：乙方承诺在履行合同期间和合同履行完毕3年内，对在服务过程中知悉的商业秘密或委托方要求保密的事项保密。乙方未经甲方书面同意不得向第三方透露，否则应赔偿由此给甲方造成的全部损失。

8.2.8知识产权承诺：乙方承诺其服务过程中确保甲方在乙方承包项目的使用中不受第三方关于侵犯其所有权、专利权的指控。乙方同意，若项目交付成果导致任何第三方主张本协议下的项目交付成果侵犯其知识产权，乙方可以选择采取以下补救措施之一种或全部，以使甲方能合法地继续使用该交付物：（一）自行获得第三方的许可；或（二）修改或更换开发成果使其不侵犯第三方知识产权。乙方采取前述补救措施的费用应由乙方自行承担。

8.2.9培训承诺：乙方为甲方提供免费的技术培训，甲方及甲方最终用户参与培训人数不限，培训场地及设施由甲方提供，乙方培训指导人员的食宿自理。

**8.3费用支付：若因乙方未能按合同约定执行质保条款，甲方有权另请其他第三方进行，因此发生的费用由乙方承担。对甲方造成损失的，乙方应按实际发生的损失向甲方无条件赔偿。以上费用直接从乙方的保证金（质保金）中扣除，如保证金（质保金）不足，乙方仍有义务补足。**

**9项目费用条款**

9.1项目经营收费

9.1.1乙方应当按照物价局等行政主管部门核定的标准向第三方收取相应的费用，同时依据物价部门备案的项目和收费标准收取其他费用，并依法进行财务审计，审计情况报审批机关备案。

**9.1.2在承包期间发生的一切经营费用均由乙方自行承担。上述费用包括但不限于以下内容：承包项目的装修准备费用、物业管理费、水电费、税费、垃圾费、排污费等所有经营所需要交纳的费用。其中餐厅内水、电费用由甲方按实际使用数量按月收取费用，单价由双方在合同专用条款中约定（如遇水、电价格政策调整，以调整后的价格计价收取）。如发现乙方偷接甲方水电，除应赔偿甲方相应损失外，甲方有权单方面解除合同。**

9.1.3乙方不得违反国家、省市等部门规定的标准向第三人违规收取不合理费用，否则一切责任自负。

9.2项目管理费

**9.2.1乙方每年应按照本合同约定向甲方支付项目管理费。具体内容由双方在合同专用条款中约定。**

9.2.2乙方项目管理费为固定价格（固定取费标准）。该费用不因乙方项目经营情况的变化而有所增减，即只要在项目承包期内，乙方每年必须按本合同约定的数额、时间和方式向甲方支付。

9.2.3乙方支付管理费的时间由双方在合同协议书或合同专用条款中予以约定。

9.2.4乙方支付管理费的方式为电子汇款方式。

9.2.5鉴于甲方为事业性法人单位，甲方需按学校有关财务管理规定向乙方提供收款凭证。

9.3项目履约保证金

9.3.1本合同签订后7日内，乙方须向甲方缴纳履约保证金，待本项目履行完毕后返还（不计利息）。

**9.3.2如乙方未能按期足额缴纳履约保证金，甲方有权单方面解除合同并要求乙方承担违约责任。如乙方未能完全履行合同规定的义务，甲方有权扣除履约保证金取得补偿。履约保证金支付后剩余不足总额30%时，乙方有补足的义务。**

**9.3.3合同履约保证金具体数额由双方在合同专用条款中约定。**

**10项目甲方权利义务条款**

10.1甲方有权要求乙方项目内容符合本合同及方案的约定，确保项目合格，能够正常开展。

10.2 甲方有权对乙方的合同履行情况进行全面的监督和调整，乙方必须无条件接受甲方根据合同约定而发出的合理指示。

10.3甲方有权对乙方的合同履行情况进行评估和确认，提出合理修改意见。

10.4甲方有权安排项目管理或监理团队负责本项目的质量、进度等方面管理，乙方应予以全面配合并以书面形式向甲方告知其工作程序和职权。**甲方具体管理部门在本合同专用条款中约定。**

10.5甲方有义务保证乙方依法享有独立的企业法人财产权和经营自主权。承诺根据本合同授予乙方的承包权不以任何方式受到损害或妨碍。

10.6甲方有义务按照本合同的约定协助乙方办理审批手续并提供相应资料（但资料以甲方现有的为限）。

10.7甲方有义务认真听取乙方的有关意见和建议，与乙方保持积极的协调与沟通。

10.8甲方承诺，除国家法律、法规和省政府明文规定及本合同约定乙方应缴纳的税费外，甲方不再向乙方收取其他任何费用。甲乙双方各自独立承担民事及法律责任，相互之间无产权关系。

**11项目乙方权利义务条款**

11.1一般规定

11.1.1乙方在合同履行过程中，应严格按照本合同约定的标准，保质保量地完成合作事项，并接受甲方的监督管理和技术咨询。

11.1.2乙方在合同履行过程中，应设置专人负责安全管理，加强人员的安全教育，做好相应的安全保障，采取必要的安全措施，确保相关活动符合安全等方面的要求。在项目实施过程中发生的一切安全事故责任，一律由乙方负责，并承担相应的经济责任。

11.1.3乙方在合同履行过程中，应将现场主要管理及工作人员名单及资质情况提交甲方备案，并保证相应组成人员的稳定性。甲方有权要求乙方更换相关人员，乙方必须遵守。

11.1.4乙方在合同履行过程中，应确保其对服务人员的劳动用工符合国家相关规定。

11.1.5乙方在合同履行过程中，应遵守学校的各项规章制度，自觉保护甲方校内财产，提升节水节电意识，并对物品损坏情况及时报告甲方，因乙方原因导致甲方财产无端浪费或损失的由乙方照价赔偿。

11.1.6乙方在合同履行过程中，应积极配合甲方完成上级部门的各项备案、审批工作。

11.1.7乙方在合同履行过程中，应完成在行政主管部门的申报、备案及年检工作，并负责一切手续及费用，否则一切责任自负。

11.1.8乙方在合同履行过程中，应完成在消防、环境、卫生等行政主管部门的经营手续工作，并负责一切手续及费用，否则一切责任自负。

11.1.9乙方在合同履行过程中，应符合国家行业规定，不得利用该项目从事非法经营，否则一切责任自负。

11.1.10乙方在合同履行过程中，应聘任具有充分管理经验及相关资质的人员，明确相关人员岗位职责，否则一切责任自负。

11.1.11乙方在合同履行过程中，应充分建立和完善安全生产制度和意外事件处理机制，制定应急预案。

11.1.12乙方在合同履行过程中，应全面负责日常管理及一切基本费用。

11.1.13乙方在履行合同过程中，有权根据本合同授权和约定的内容自主经营，而不受其他非法干涉。

11.2政策和规范

11.2.1乙方应严格执行国家各项法律、法规和政策。

11.2.2乙方应严格遵守甲方学校的规章制度。

11.2.3乙方应主动接受当地行政主管部门的监督领导，并履行相关申报、备案、审批等工作。

11.2.4乙方应健全和配备能够满足开展项目工作的机构和人员，包括负责人、行政管理、服务人员等人员。

**11.3乙方应准确、完整、及时地向甲方报备有关经营情况（人员及费用），其所提供的所有信息、资料必须符合甲方规定的标准格式，以便甲方准确地确认后续管理费用。**

**12违约责任条款**

12.1双方应严格按合同条款执行，如有违约行为，应承担违约责任。任何一方承担违约责任后，并不免除其继续履行合同义务的责任。

12.2合同生效后，如乙方单方面中止本合同的，应按年度管理费总额 30% 向甲方支付违约金。

12.3乙方的行为必须符合本协议约定的内容，未能达到则视为违约，甲方有权要求乙方予以整改，直至符合相关要求。乙方拒不整改或整改后仍达不到标准的，甲方有权停止招生直至单方直接解除合同。乙方承担因此造成的全部损失，同时应应按年度管理费总额 10% 向甲方支付违约金（违约金不足其行为导致的损失的，乙方仍有补足的义务）。

12.4乙方必须按约定时间、方式和数额缴纳相关费用（如管理费、保证金、其他费用等）。因乙方原因导致缴纳延误的，每延迟一天乙方应向甲方支付延迟金额的百分之一作为延迟履行违约金。

12.5因乙方不接受甲方（或甲方指定的第三方）的管理而导致的损失，乙方除赔偿损失外，按不服从管理每次处罚2000元向甲方承担违约责任。

12.6本项目须由乙方自行完成，不准擅自转让，若发现乙方擅自转让，甲方有权要求乙方退场，一切损失均由乙方承担，没收合同履约保证金。在这种情况下，乙方必须在7日内退场，并且不得提出任何对甲方不利的要求。甲方有权视情况向有关行政主管部门报告。

12.7人员到岗及履约要求： 在合同履行过程中，乙方不得随意更换为本合同履行而必要的具有特殊资质的人员（如相关管理和师资人员）。如确需更换，乙方应事先通知甲方，做好相应的交接工作，并确保替换人员符合相应资质要求。如乙方擅自更换而未能及时通知甲方的，每次按人民币2000元扣罚，造成甲方其他损失的，乙方还应承担相应赔偿责任。

12.8乙方的行为必须符合政府行政主管部门的各项要求和检查。如出现被处罚现象，除上述费用由乙方负责外，乙方必须消除因此给甲方导致的不良影响，同时应向甲方支付违约金贰万元（违约金不足其行为导致的损失的，乙方仍有补足的义务）。

12.9因乙方原因导致合同不能履行时，乙方必须妥善解决善后问题，将损失降到最低限度。因此给甲方导致的损失，乙方必须全部承担，甲方保留追诉的权利。

12.10因乙方违约或不当行为侵害了师生合法权益，或其他第三方合法权益，或违反了国家法律及政府法令的应由乙方自行承担全部法律责任。如甲方承担了相关责任，甲方有权对乙方进行全部追偿。

**12.11关于索赔的特别规定：** 如乙方提供服务的内容与国家标准、合同约定的要求不符，或未达到当地行政职能部门质量监督的检验结果，或证实是有缺陷的，包括潜在缺陷等时，甲方有权向乙方提出索赔，乙方在收到甲方索赔通知后5天内应立即进行整改或弥补相应的缺陷并按照本合同约定的方式承担违约责任。如果乙方在收到通知后5天内没有进行整改或弥补缺陷，甲方可采取必要的补救措施，但风险和费用将由乙方承担，同时甲方对乙方行使的其它权利不受影响。

索赔方式除上述规定之外，甲方还有权选择以下方式进行索赔：

12.11.1解除合同。甲方选择解除合同方式要求乙方承担违约责任的，乙方须赔偿甲方伍万元，并承担由此发生的一切损失和费用，包括甲方直接损失、利息、银行手续费、运费、保险费、仓储费、装卸费以及为解除合同所需的其它必要费用。

12.11.2整改或弥补缺陷。甲方选择整改或弥补缺陷方式要求乙方承担违约责任的，乙方须按照国家规范和合同约定进行整改或弥补缺陷，并赔偿甲方贰万元，且承担一切费用和风险并负担甲方所发生的一切直接费用。同时，乙方应按合同规定，相应免费延长合同服务期限。

12.11.3弥补损失。因乙方违约，甲方有权从履约保证金中扣除乙方应承担的违约金、赔偿金以及甲方因急需整改或弥补缺陷而支付的各种费用以及因索赔而发生的合理费用，包括律师费用。如果这些金额不足以补偿索赔金额，甲方有权向乙方提出对不足部分的赔偿。

**13项目甲方临时接管条款**

**13.1乙方在项目期限内有下列行为之一的，甲方有权责令其改正，逾期未改的，甲方或甲方指定的其他机构有权对本项目实施临时接管。**

**13.1.1乙方擅自以出售、转让、出租、抵押等方式处置项目承包权，导致本项目不能正常运营的；**

**13.1.2乙方擅自停业、歇业严重影响社会公共利益、公共安全或甲方正常工作秩序的；**

**13.1.3乙方因管理不善发生重大质量、生产安全事故，导致本项目不能正常运行的；**

**13.1.4乙方因经营管理不善，造成财务状况严重恶化，导致本项目不能正常运行的；**

**13.1.5乙方存在重大安全隐患且拒不整改，危及或者可能危及公共利益、公共安全的；**

**13.1.6法律、法规或规章规定的其他情形。**

**13.2**导致临时接管的乙方违约行为消失或整改完毕，甲方应及时向乙方返还项目管理及运营权，但由此产生一切损失及费用由乙方承担。

**14不可抗力条款**

14.1不可抗力：由于不可抗力因素致使合同无法履行时，双方应及时书面通知对方，并提交相关证明文件；合同已实现的义务必须兑现；对下续工作在可能的情况下，双方有责任继续履行，如对成立原合同的条件已发生较大变化，造成原合同部分或全部义务不能履行或不能按约定的条件履行时，双方应及时协商解除合同。

14.2如果出现不可抗力，双方在本合同中的义务在不可抗力影响范围及其持续期间内将中止履行。经另外一方确定的不可抗力影响时间，不计入本合同执行时间，本合同执行时间相应顺延。合同期限可根据中止14.3受不可抗力影响一方应在不可抗力事件发生后 7 个工作日内将不能履行本合同的原因书面通知对方，并提供有关证明文件。

14.4不可抗力影响结束后，受影响一方应在 7 个工作日内书面通知对方。

14.5如果不可抗力影响超过60天，各方可协商解决此后的合同执行问题。如果各方在相应顺延的60天内未能协商一致，各方均有权解除合同。

14.6不可抗力事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争（不论曾否宣战）、动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

**15项目合同解除条款**

**乙方出现下列情况之一，甲方有权单方解除合同（提前终止合作），并要求乙方赔偿损失（乙方赔偿损失的额度不得低于剩余经营年限应缴纳管理费总额）：**

**15.1乙方在本合同中所作的声明与保证被证明在提供时有重大错误或不属实，使甲方履行本合同项下义务的能力或实现本合同目的之预期受到根本性影响的；**

**15.2乙方未能满足本合同约定的任一前提条件的；**

**15.3乙方冒用他人资质，或者擅自将项目转让的；**

**15.4乙方擅自将承包权转让、担保或出租的；**

**15.5乙方未按合同履行义务，经甲方催告后在7日内仍拒绝履行义务的；**

**15.6乙方项目年度验收不合格的；**

**15.7甲方临时接管超过60天且乙方未能整改的；**

**15.8乙方拒绝支付甲方临时接管导致的费用和损失的；**

**15.9乙方未能执行甲方根据合同约定发出的合理指示且拒绝整改的；**

**15.10乙方未能按约履行支付管理费义务的；**

**15.11乙方法人主体资格被终止、被撤销或破产清算的；**

**15.12因乙方缘故造成重大经营事故或损失（存在人员伤亡或造成损失达5000元）。**

**15.13乙方其他严重违约，导致合同目的不能实现的情形。**

合同解除后乙方须于7日内无条件撤场，撤场时必须保证项目所有物品的完好无损，并向甲方移交经整理后的项目资料和文件。乙方不得再以承包项目名义开展任何活动，否则构成侵权，须承担侵权责任。

**16争议解决条款**

16.1本合同在履行过程中的争议，由双方当事人协商解决。

16.2协商不成的，由甲方所在地人民法院管辖处理。

**17合同生效条款**

17.1本合同自双方签字并盖章之日起生效。

**18组成文件条款**

18.1下列文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：中标（成交）通知书、采购文件（招标文件、竞争性谈判文件、询价文件、答疑、图纸等）、报价文件（投标文件、其他报价文件等）、技术图纸等。

18.2争议解释顺序：合同、采购（招标）文件、报价（投标）文件、双方商定的其他文件。

**19通知条款**

19.1任何一方变更通讯接收人的地址、联系方式（电话、传真或邮箱等）必须书面通知对方。

19.2甲乙双方根据本合同发出的任何批准、证书、同意、决定、通知、索赔要求及其他涉法性文件应以中文撰写并以书面形式送达对方。

19.3本条上述所有通讯以电子邮件形式发出的，则以该电子邮件进入对方指定的电子邮箱的时间为生效时间。但，本合同另有约定或接收方以书面形式向对方明确表示不予接受的除外。

**20其他约定：本合同未尽事宜由双方另行协商，并签署补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。**

**第三部分 合同专用条款**

**1项目概况条款**

1.1项目承包方式：统包。乙方负责所有空调的生产（采购）、安装、调试、检修、维保、拆除及处理，承担人员培训、人员工资、运营服务、安全职责等，以及与此相关的所有费用。

**2项目承包内容条款**

2.1承包标的物具体情况：东校区建有1#-5#共5栋学生公寓楼，共有宿舍数1659个，其中1#-4#每栋楼有333个宿舍，5#楼有327个宿舍；除5#楼有约48个留学生宿舍为3人间，其余均为6人间。项目初期，1#-4#楼1332个宿舍、5#楼南楼一层二层48个留学生宿舍预计将全部投入使用，5#楼其他宿舍的使用情况视学校整体部署而定，甲方不对使用费的收取额做任何承诺。

2.2承包具体内容：乙方按合同约定完成所有空调的投入后，服务期内向学生提供空调租赁服务，并负责空调的检修及保养工作。

**3项目质量标准条款**

无

**4项目协助事项条款**

无

**5项目期限条款**

5.1服务期8年，自东校区学生公寓开始投入使用日起算。

5.2若合同期内乙方服务良好，综合考评不低于75分，则合同自动顺延一年，否则合同自动终止，乙方在甲方要求的期限内退场。

**6项目变更条款**

无

**7项目考核（验收）条款**

7.1空调投入项目的验收：

7.1.1乙方按约定方案完成所有空调的投入，并经过1个月的试用期；

7.1.2试用期结束后采购方组织相关部门进行联合验收，验收着重对数量、规格型号、技术参数等方面进行检验；

7.1.3验收合格亦不排除乙方对其投入空调潜在缺陷的全面保证责任；

7.1.4验收合格后方可投入使用，乙方应确保在采购方要求的期限前完成验收。

7.2服务期验收采用考核评分制，考核达到75分及以上则视为验收合格，考核结果将作为合同续签依据。同时，甲方将采取定期全面检查及不定期抽查相结合的方式，严格日常管理。考核评分细则见附件。

**8项目质保（服务承诺）条款**

无

**9项目费用条款**

9.1服务期间，乙方无须向甲方缴纳项目承包费；**甲乙双方按比例进行收益分成，甲方获得收益分成的比例为： %**，收益分成的基数为：每人每年100元空调使用费（结算时以实际收到数为准）。

9.2服务期间，空调使用费于每年服务期开始时统一收取，由学生交至乙方专用账户，甲方代为收取；乙方应在年度收费完成后5个工作日内将甲方应得收益交至指定账户；服务期间零星收取的空调使用费，由年度服务期满后一并核算。

9.3乙方项目履约保证金：**10万元**。乙方应当在评审结果公示日起三日内向招标人交纳招租项目履约保证金；缴纳的履约保证金，待合同标的履约完成、验收合格、合同期限结束（或服务期结束）后30日内一次性无息退还（凭“履约保证金退付申请书”及“收款收据原件”到学校财务处办理退款手续）。如果中标人不履行合同约定的义务，未能完全履行合同规定的义务或其履行不符合合同的约定，招标人有权扣除履约保证金取得补偿。

9.4服务期内每位学生的空调使用费收取标准固定且相同，为100元/年/人，乙方除按约定比例获得收益分成外，不得向甲方、使用人收取任何其它费用。空调使用期间产生的电费由学生自行承担。

**10甲方权利义务**

10.1服务期内，因政策调整、政府行为或校方整体规划、校区、职能范围调整等致使合同无法继续履行的，甲方有权提前30日通知乙方解除合同，并不承担任何违约责任。

**11项目乙方权利义务条款**

11.1乙方所投空调须为变频冷暖空调，1.5匹及以上匹数，二级及以上能效；空调品牌为一线知名品牌，如美的、格力、海尔等；乙方承诺投入空调的详细信息见附件；

11.2乙方所投空调须为全新产品，有出厂合格证明，在使用寿命期内能正常使用，享受原厂质保；原厂标准配置，各项参数不低于国家及行业标准；

11.3乙方所投空调须为正规厂家生产的正规在售产品，不可为淘汰设备、未取得销售许可的设备或未经过市场检验的设备；

11.4乙方应确保甲方在空调使用中不受第三方关于侵犯其所有权、专利权的指控；

11.5乙方负责空调的运输、装卸、安装、调试、使用培训等所有项目相关的伴随服务及工程，不得向甲方或使用人额外收取其它任何费用；

11.6为便于后期管理，各宿舍空调应可独立控制；空调安装中如须进行电力改造的，应在学校监管下由专业的施工队伍组织进行，相关费用由乙方承担；

11.7乙方在空调的安装过程中应对原有建筑进行有效保护，如有损坏、污染，由乙方负责维修并承担相应的损失赔偿。乙方所有对建筑物结构可能构成安全隐患的安装方式，都必须报请学校同意后方可实施；

11.8空调安装应由专业人员进行，乙方应加强相关人员的安全教育，做好相应的安全保障及警示、警卫，确保安全施工，在安装现场发生的由于乙方的原因造成的一切安全事故责任，一律由乙方负责，并承担相应的经济责任；

11.9乙方应保证按甲方要求及投标承诺投入、安装空调，安装后的空调实行1个月试用期，试用期内频繁（达到三次）出现同一故障、或存在较大使用故障、或设备主要部件发生损坏的，乙方应无条件对问题空调进行更换；试用期结束后甲方将组织相关部门进行联合验收，验收合格后方可投入使用；乙方应确保在甲方要求的期限内通过所有项目的验收，具体时间由甲方另行通知。

11.10服务期内，乙方对投入的空调向学生提供租赁服务，空调使用费于每年服务期开始时统一收取，由学生交至乙方专用账户，甲方代为收取；乙方应在年度收费完成后5个工作日内将甲方应得收益交至指定账户；服务期间零星收取的空调使用费，由年度服务期满后一并核算；乙方根据收费情况开放空调使用；

11.11服务期间，每位学生空调使用费的收取标准固定且相同，为100元/年/人；乙方除按约定比例获得收益分成外，不得向甲方、使用人收取任何其它费用；

11.12乙方负责空调的维修及保养工作，负责向学生提供咨询、处理各类报修问题等；为保证服务质量，乙方应派驻专人在校全职服务，配备服务热线，保证7\*24小时提供服务响应及技术支持；

11.13接到学生报修后，乙方应2小时内响应，48小时内完成维修并保证空调能正常使用；48小时内无法修复的，乙方应免费提供备用机；正常使用情况下空调发生严重损坏，无法维修或不具备维修价值的，乙方免费更换新空调；

11.14乙方应在每个制冷、采暖周期开始前做好空调的检修、保养及加氟等工作，确保不影响学生正常使用；

11.15乙方应按照国家要求规范用工，服务期间一切用工纠纷与甲方及学校无关；每年度服务开始之前，乙方须提供每位入校服务人员的健康体检证明；

11.16服务期满，乙方在甲方要求的时间内拆除、处理所有空调并退场；

**12项目违约责任条款**

12.1乙方如有下列违约事项，甲方可单方面终止合同，并扣除履约保证金：

①有转包、分包行为的；

②实际投入空调不符合合同约定且拒不整改的；

③不能按约定将采购方应得收益交至指定账户，延迟达7个工作日的；

④不能及时修复空调，影响学生正常使用被投诉达3次的；

⑤由管理部门下发三次“整改通知书”仍拒不整改的；

⑥因乙方缘故造成重大事故或损失（存在人员伤亡或造成损失达5000元）的；

⑦言行不文明，在师生中产生恶劣影响的。

12.2服务期间，乙方如确因自身原因须中途终止合同，应提前两个月提出书面申请，履约保证金不予退还，已安装空调移交甲方所有。

**13项目甲方临时接管条款**

**无。**

**14不可抗力条款**

**无。**

**15项目合同解除条款**

无

**16争议解决条款**

**无**

**17合同生效条款**

**无。**

**18组成文件条款**

**无。**

**19通知条款**

**无。**

**20其他约定**

**无。**

**附件1：乙方投资清单（乙方投入空调的品牌、型号、规格等）**

**附件2：乙方承包项目组织机构（资质、人员、工作内容等）**

**附件3：考核评分细则**