

慈溪市人民法院物业管理服务合同

甲方：（招标方）慈溪市人民法院

乙方：（供应商）浙江盛元城市物业管理有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》等相关法律，甲乙双方根据慈溪市政府采购中心关于招标编号：NBCXZFCG2024113 项目的公开招标结果，双方充分协商达成合同如下：

第一条：服务内容及合同价格

一、物业服务内容及要求

1、物业项目经理（1名）

配置要求：中专及以上文化，有三年以上物业管理经验，有物业经理上岗证书，懂电脑，具有开拓创新精神。

2、管理员（1名）

配置要求：高中文化水平以上，有物业管理经验，懂电脑。

3、保安服务人员（形象岗）（2名）

保安人员配置要求：男性，身高170以上，品貌端正，政治思想好，身体健康，无不良记录和嗜好。

具体工作要求：

- （1）严格遵守业主单位及公司各项规章制度。
- （2）当值期间必须保持立正或跨立动作，并给予访客做必要的指引。
- （3）熟悉车辆指挥基本动作，体现良好的专业素养。
- （4）负责法院出入口及通道的畅通，制止一切影响管理区域形

象及交通状况的行为；

(5) 当值期间应保持良好的精神面貌，禁止出现坐岗、脱岗、睡岗及萎靡不振等现象。

(6) 妥善处理紧急事件，正确保护业主单位的财产及自身权益。

(7) 记录本岗位管理区域内发生的事件及处理过程与结果，事宜交接清楚后方可换班。

(8) 完成上级交代的其它任务。

4、保安服务人员（32名）

保安服务人员配置要求：男性24人；女性8人，品貌端正，政治思想好，身体健康，无不良记录和嗜好。

具体工作要求：

(1) 治安管理24小时三班制值班，不间断巡逻，白天实行安保站立服务，为业主及来客提供礼仪、引导、咨询等服务。

(2) 严格来客来访人员的出入登记。

(3) 做好物品出入管理，对大楼物品的出入做好有效登记，凭单放行。

(4) 运用电子巡更系统及监控系统，与人防相结合，进行无盲点的定线或变更线路巡查。

(5) 配备专人实行24小时监控管理，对各种可疑因素或突发事件及时处理，并及时汇报。

(6) 下班后组织一次全面巡查，检查门窗、灯光是否已经关闭。

(7) 建立义务消防队，对消防设施、重点部位进行防火检查，

发现隐患及时落实整改措施。

(8) 指引进入法院大楼的车辆，按指定地点停放，按指定路线行驶。

(9) 报刊杂志分发、递送。

5、保洁服务人员（10名）

保洁管理范围：主楼、附楼、AB楼审判庭院落场地及周边附属。

大楼及办公区域清洁员要求：女性，品貌端正；外围及附属区域清洁员要求：男性，品貌端正；男女人数由业主方调节分配。

具体工作要求：

(1) 门窗、玻璃每二周清洁一次。

(2) 院长、副院长办公室每天清洁二次，遇来客来访后做到及时清洁。

(3) 值班室及接待客房每天更换床单、被套一次。

(4) 电梯轿厢每天清洁二次以上，每半月上光一次，保持洁净，无污迹，轿厢地毯及时清洁。

(5) 卫生间设施每天至少四次以上擦拭、冲洗，地面半干湿拖，保持干净无异味，并做好巡回保洁。

(6) 电梯、日常通道、会议室、公共走廊、公共门窗等区域每天拖擦，并做好不定期巡回保洁。

(7) 四周路面及停车场、绿化带要保持整洁无卫生死角。

(8) 及时收集生活及办公垃圾，做到日产日清日处理。

(9) 按照市政府卫生部门规定不定期向服务范围喷洒，投放灭

鼠药、消毒剂、除虫剂，协助做好除四害工作。

(10) 其他如遇突发事件或突击检查时，积极配合法院搞好迎检工作，保证随叫随到。

6、房屋日常管理人员（水电工）（1名）

配置要求：男性，1名，高中以上文化，从事水电管理工作经历2年以上，具有上岗证和高配电工操作证书，提供24小时随叫随到应急服务。并协助做好安保工作。

具体工作要求：

(1) 建立设备设施安全管理制度。为确保设备安全运行，结合大楼的具体情况，制定一系列相应的设备设施管理制度。

(2) 特种设备管理：对行业部门有特殊安全性能要求的设备实行合格证制度，消防等按有关法规严格执行。

(3) 中控室运行管理。中控室负责大楼的弱电系统（包括消防报警系统、监控系统、门禁系统、对讲系统、大楼红外线系统等）检查、检测和弱电设备的日常维修保养工作。

(4) 按照规定建立房屋本体及配套设施等物业管理资料档案，并妥善使用和保管。

(5) 建立房屋本体及配套设施养护检查制度，定期检查，记录完整。

(6) 做好供电、供水的日常维护和运行管理，小修、中修应及时维修，以保证设施正常运行。

(7) 熟练掌握临时用电管理措施与停电应急处理方案。

(8) 熟练掌握双回路发电机房供电的原理，规范日常操作流程，确保用电安全。

(9) 做好中央空调的维护及开关工作。

(10) 统筹规划，做到合理、节约用电。

(11) 保持设备、阀门、管道工作正常，无跑冒滴漏现象，污水排放通畅，对雨、污水窨井每季度至少疏通清理一次，并建立台汛期间应急处理措施预案。

(12) 急修——停电不超过半小时，停水不超过一小时，下水道、化粪池堵塞不超过 48 小时。

7、前台咨询服务人员（2 名）

配置要求：接待 2 名，女性品貌端庄、思想素质好，普通话标准，待人接物文明规范，大专及以上文化。具体负责问询联系、会务、客餐、外来客人接待事宜。

8、食堂人员（9 名）

配置要求：食堂从业人员必须持有健康证上岗。厨师、副厨师各 1 名，男女不限，具有相应上岗证书，仪表端正，个人卫生好；其它工作人员 7 人，有一定的餐饮服务经验，政治思想好，仪表端正，无不良纪录和嗜好。

具体工作要求：

(1) 保证法院工作人员（不含物业人员）早餐和中餐的正常供应，值班人员的晚餐及来客就餐。

(2) 严格按照《中华人民共和国食品卫生法》规定，建立严格

的日常操作和管理制度。

(3) 严格把关食物采购，必须通过正规合法渠道有计划的购置，严禁劣质、变质食物采购入库。

(4) 必须做到饭菜卫生，可口，荤素搭配合理，就餐人员满意及基本满意率达到 85%以上，并设置意见箱，每月征求一次，连续三次达不到上述要求，物业单位应予更换食堂主要负责人。

9、保洁兼食堂厨师（7 名）

配置要求：食堂从业人员必须持有健康证上岗。有一定的餐饮服务经验，政治思想好，仪表端正，无不良纪录和嗜好。

具体工作要求：

(1) 保证法庭工作人员中餐的正常供应及大楼和办公区域清洁卫生工作。

(2) 严格按照《中华人民共和国食品卫生法》规定，建立严格的日常操作和管理制度。

(3) 严格把关食物采购，必须通过正规合法渠道有计划的购置，严禁劣质、变质食物采购入库。

(4) 必须做到饭菜卫生，可口，荤素搭配合理，就餐人员满意及基本满意率达到 85%以上，并设置意见箱，每月征求一次，连续三次达不到上述要求，物业单位应予更换食堂主要负责人。

10、加强对物业人员的信息安全的培训，提高物业人员对信息安全的保障意识，杜绝因物业人员问题造成业主单位的信息外泄。尤其注重安检人员的专业素质培训，对进出法院人员的相关信息做到严格

保密。

二、合同价格

金额单位：元

标项	服务内容	数量	单价	总价
1	物业管理服务	详见乙方投标文件中投标服务报价表		2798519
合计：				2798519
合同总价（人民币大写）：				贰佰柒拾玖万捌仟伍佰壹拾玖元整

注：以上合同总价应为含税全包价，包括与提供服务相关的人工、设备、保险、税费、验收及知识产权等一切费用。

第二条：服务质量要求、技术标准、乙方对质量负责的条件和期限及售后服务的承诺

1、乙方应按招标文件规定的技术要求、质量标准向甲方提供服务，同时乙方保证提供的服务符合国家或行业规定的标准。

2、乙方没有甲方事先书面同意，不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

...

第三条： 知识产权

乙方应保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方

的知识产权。

第四条：转包或分包

不允许转包，不允许分包。如乙方将项目转包或分包的，甲方有权解除合同，并追究乙方的违约责任。

第五条：履约保证金

合同总价的 1%（27985.19）作为履约保证金（由甲乙双方自行约定退回的方式和时间）。

履约保证金可以现金或银行、保险公司出具的保函形式提交。

第六条：服务期限及服务地点

1、服务期限：2025 年 1 月 15 日至 2026 年 1 月 14 日

2、服务地点：甲方指定地点。

第七条：合同款支付

预付款：在合同生效以及具备实施条件后 7 个工作日内，招标方向中标方支付合同金额 40%的预付款。剩余合同价平均分四季度结束后 7 个工作日内支付乙方，结算时乙方需提供合法票据。

费用结算：

上述款项均通过银行转帐结算。

第八条：税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

第九条 甲、乙双方的权利和义务

1、甲方的权利和义务

(1)检查、监督乙方根据招标文件的规定及中标文件的承诺实施；

- (2) 为乙方提供必要的管理用房；
- (3) 对乙方违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；
- (4) 负责对乙方管理服务工作质量的考核，考核标准详见招标文件；
- (5) 按本合同的要求对乙方的履约质量进行验收，汇总；
- (6) 按本合同的约定按时支付费用；

...

2、乙方权利和义务

- (1) 根据有关法律、法规及本合同的约定，按中标文件的承诺履约，接受甲方对服务质量进行验收考核；
- (2) 建立健全的项目管理档案资料；
- (3) 认真听取甲方提出的建议和意见，并接付诸整改实施；
- (4) 对服务人员违反法规、规章的行为，根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施或提请有关部门处理；
- (5) 加强治各项教育，做好各项保密工作；
- (6) 乙方应做好日常节能工作；
- (7) 进入甲方工作的相关人员应经培训，考核合格后上岗；
- (8) 协助处理日常工作，接受甲方提出特约服务并收取适当费用；
- (9) 乙方应及时发放员工工资及各项福利、补贴等，并为员工缴纳社会保险、人身意外伤害险等；
- (10) 未经甲方许可，乙方不得对本项目的公共设施擅自占用或改变功能；

(11) 本合同终止时，乙方应及时移交全部管理用房、甲方资产及全部的管理档案资料；

...

第十条 甲、乙双方责任限定

1、乙方工作人员在服务过程中，因其工作失职造成甲方损失的，乙方应承担全部责任并负责赔偿。

2、甲方禁止安排乙方工作人员参与其他违反法律规定的活动。

3、因不可抗力或甲方自身原因造成的经济损失，乙方不承担责任。

4、乙方派遣至甲方的所有工作人员，乙方均应为其做好人身意外伤害保险或工伤保险等保障。

5、乙方工作人员在工作期间发生的各类受伤、致残、身亡等事故，由乙方全权负责。

6、乙方工作人员中途辞职的，乙方应在10天内补足。

...

第十一条 合同的变更、终止及违约责任

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) 在考核周期内，有3次出现考核不合格的；

(3) 有严重影响项目有关正常工作及项目形象的；

(4) 有不符本合同约定的做法或不履行其中标文件的承诺的；

(5) 存在其他违约行为经甲方书面催告后仍不改正的；

(6) 在合同有效期内，乙方擅自对合同的部分或全部内容分包或转包的；

...

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。

3、除不可抗力以外，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，按下列规定计算并支付违约金：

(1) 乙方不能履行合同义务，应按未履行部分合同价格的 10% 向甲方偿付违约金，同时履约保证金不予以退还。

(2) 如乙方未能履行合同规定的任何一项义务，甲方有权从履约保证金中得到补偿。

(3) 因甲方原因发生中途终止合同，应向乙方偿付违约金，违约金按未履行部分合同价格的 2% 计算。

(4) 经双方协商可终止部分或全部合同的，无须承担违约责任。

...

4、乙方因工作疏忽而造成甲方财产损失的，乙方应按损失的价值照价赔偿。

5、乙方工作人员在工作时间违反甲方的管理制度造成安全事故、综治事件、造成甲方的名誉和形象受损的，乙方应立即采取有效措施，恢复甲方的名誉并向甲方支付违约金，造成甲方损失的，应予赔偿。

违约金和赔偿金由甲方依据安全事故的性质、程度以及甲方的名誉、形象受损的范围和程度确定，并在支付合同款时在合同款中扣除。

6、乙方应在响应文件中承诺本项目的负责人，并不得随意变更。更换前须征得甲方同意，否则每次扣除服务费 2000 元。

7、考核：详见采购需求。

8、其他违约情形：

(1) 乙方未确保响应承诺的人员到位，或人员素质不符合招标文件要求，或与响应承诺不一致的，按实际缺席天数扣除人员费用，30 天后仍没到位，扣除当月服务费的 5%。

(2) 甲方要求乙方变动或更换人员，乙方未在规定时间内变动或更换的，每人次扣 1000 元。

(3) 乙方未按招标文件要求支付工资、加班薪资，缴纳各种社会保险，每人次 1000 元。且乙方无条件接受甲方在支付费用时扣除相应的少支付的费用，并将此费用直接支付给员工，由此造成的一切后果由乙方承担全部责任。

(4) 乙方未按响应文件承诺配置设备及耗材的，或配置设备及耗材质量、数量不能满足日常需要的，每次扣 1000 元。

...

第十二条 其它约定事项

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。

第十三条 不可抗力事件处理

1、在合同有效期内,任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同,则合同履行期可延长,其延长期与不可抗力影响期相同。

2、不可抗力事件发生后,应立即通知对方,并寄送有关权威机构出具的证明。

3、不可抗力事件延续 10 天及以上,双方应通过友好协商,确定是否继续履行合同。

第十四条 其他事项

1、自本合同生效之日起 20 天内,根据甲方委托管理事项,办理完交接验收手续;

2、甲、乙方对《招标文件》以外的服务项目及维修,可根据实际情况另行签订补充协议。补充协议和本合同的附件与本合同具有同等效力;

3、如遇突发或重大事件,乙方管理人员应在第一时间报告甲方有关部门,乙方项目负责人应在第一时间到达现场,适时处理或协助处理有关问题,甲方如认为情况危及到内部人员的安定管理,乙方应无条件同意甲方直接调配乙方资源直至危机结束;

4、由于乙方原因而损坏设施设备的,由乙方负责赔偿。

5、如因政策性调整,乙方在服务期间因国家相关政策调整致使中途服务停止,乙方不得提出任何索赔;

6、政府采购合同履行过程中,甲方需增加合同标的相同的服务的,在不改变合同其他条款的前提下,与乙方协商签订补充合同,但所有

补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的 10%。

7、在合同期内，涉及最低工资或社会保险等政策性调整，经市财政批准后，按正常调整基数增加相应费用，但增加费用不得超过原合同价的 10%。

8、合同履行过程中遇突发事件（如台风、洪涝等）或甲方要求产生的加班，另行结算。

...

第十五条：诉讼

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，可向甲方所在地法院起诉。

第十六条：合同生效及其它

- 1、合同经甲、乙双方签名并加盖单位公章后生效。
- 2、招标文件、投标文件与本合同具有同等法律效力。
- 3、本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。
- 4、本合同一式肆份，具有同等法律效力，甲、乙各执贰份。

第十七条：其他需要补充的内容：无。

甲方（盖章）：

地址：

法定（授权）代表人：

签名日期：2025年 1月 9日



乙方（盖章）：浙江盛元城市物业管理有限公司

地址：慈溪市白沙路街道永利大厦17楼

开户行：宁波慈溪农村商业银行股份有限公司城北支行营业部

开户帐号：201000045479059

法定（授权）代表人：

签名日期：2025年1月9日





慈溪市人民法院物业管理服务项目报价文件

二、报价明细表

序号	项目	项目经理	管理员	保安服务人员 (形象岗)	保安服务人员	保洁服务人员	房屋 日常管理 人员	前台 咨询服务 人员	食堂 人员	保洁 兼食堂 厨师	费用 (元)
		1人	1人	2人	32人	10人	1人	2人	9人	7人	
1	工资	3800元/人/月	3400元/人/月	2500元/人/月	2300元/人/月	2300元/人/月	2900元/人/月	2800元/人/月	2400元/人/月	2300元/人/月	1860000
2	社保 (其中食堂人员6人超龄、保安服务人员9人超龄)	1264元/人/月	1264元/人/月	1264元/人/月	1264元/人/月	/	1264元/人/月	1264元/人/月	1264元/人/月	/	500544
3	人身意外伤害 保险	80元/人/月	80元/人/月	80元/人/月	80元/人/月	80元/人/月	80元/人/月	80元/人/月	80元/人/月	80元/人/月	62400
4	高温补贴	70元/人/月	70元/人/月	70元/人/月	70元/人/月	70元/人/月	70元/人/月	70元/人/月	70元/人/月	70元/人/月	54600
5	双休日和法定 节假日加班费	60元/人/月	60元/人/月	60元/人/月	60元/人/月	60元/人/月	60元/人/月	60元/人/月	60元/人/月	60元/人/月	46800
6	福利	50元/人/月	50元/人/月	50元/人/月	50元/人/月	50元/人/月	50元/人/月	50元/人/月	50元/人/月	50元/人/月	39000
7	服装	60元/人/月	60元/人/月	60元/人/月	60元/人/月	60元/人/月	60元/人/月	60元/人/月	60元/人/月	60元/人/月	46800
8	其他										2000
9	物耗费用										2500
10	管理酬金						0.5%				13073
11	税费						6.5%				170802
合计 (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)							2798519元				

注：1、如本表格不适合供应商的实际情况，可根据本表格格式自行划表填写；

2、拟安排人员在法定退休年龄以内的，报价应包含人工费用(工资、社保、人身意外伤害

城市物业·让·您更满意