

合同编号: \_\_\_\_\_

## 政府采购合同

(服务类)

### 第一部分 合同书

项目名称: 瑞安市人民法院及基层单位物业管理服务(重)

甲 方: 瑞安市人民法院

乙 方: 浙江绿邦物业管理有限公司

签 订 地: 瑞安市安阳街道隆山东路 551 号

签订日期: 2025 年 02 月 10 日



2025年1月16日，  瑞安市人民法院  以  公开招标方式  对  瑞安市人民法院及基层单位物业管理服务（重）（项目编号：RAJC20241202-1）  项目进行了采购。经  评标委员会  评定，  浙江绿邦物业管理有限公司  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  瑞安市人民法院  （以下简称：甲方）和  浙江绿邦物业管理有限公司  （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：  瑞安市人民法院及基层单位所需的基本服务、房屋维护服务、公用设施设备维护服务、保洁服务、会议服务、食堂餐饮服务等物业服务。；

物业名称	物业地址	建筑面积（平方米）
瑞安市人民法院院机关	瑞安隆山东路 551 号	8151.00
瑞安市人民法院审判大楼	瑞安市安阳单元 07-47 地块	33263.54
瑞安市人民法院执行局	瑞安市莘塍街道河南路执行局	2466.75
瑞安市塘下人民法庭	瑞安市塘下镇鲍二村	3681.33
瑞安市马屿人民法庭	瑞安市马屿镇马屿大厦旁马屿法庭	3298.61
瑞安市陶山人民法庭	瑞安市陶山镇陶马中路陶山法庭	3564.51
瑞安市人民法院诉服中心	瑞安市安阳街道马鞍山路 2 号二楼诉讼服务中心	841.00
瑞安市人民法院飞云人民法庭	瑞安市飞云街道物流大厦二楼飞云法庭	445.17
瑞安市看守所刑事审判区（押解室及审判庭）	瑞安市飞云街道政法一体化办案中心	500.00

保洁服务				务工作。	判大楼
	7-9F 保洁员	1	1	负责新大楼 7-9F 公共通道、电梯厅、楼梯、卫生间、办公室、会议室、会议室、审判庭等公共区域的保洁服务工作。 年龄55周岁（含）以下。	
	机动保洁员	2	2	负责机动协助执法局（搬迁前）、新大楼各审判庭、调解室、会议室、干警值班休息室等法院各岗位区域的卫生保洁。 （搬迁前在执法局，搬迁后在审判大楼）	
	1、2、6 号楼保洁员	3	3	分别负责 1 号、2 号和 6 号楼每栋公共区域、卫生间、楼道间等的卫生保洁工作。	
	外围、1 号楼保洁员兼保洁技工	1	1	负责项目外围、绿化带及 1 号楼小型地下停车场的卫生保洁，项目大理石、玻璃镜面等的保洁保养工作，以及 1 号楼公共区域、卫生间、楼道间等的卫生保洁工作。	市中级人民法院机关
	领导办公室保洁兼机动	1	1	负责领导办公室、办公室保洁及机动协助其他岗位工作。	
	水洗房员工	2	2	负责大院水洗房的日常物品清洗工作。	
	塘下法庭保洁员	2	2	负责塘下法庭会议室、审判庭等公共区域卫生。 年龄55周岁（含）以下。	塘下法庭
	马屿法庭保洁员	1	1	负责马屿法庭会议室、审判庭等公共区域卫生。	马屿法庭
	陶山法庭保洁员	1	1	负责陶山法庭会议室、审判庭等公共区域卫生。	陶山法庭
	飞云法庭保洁员	1	1	负责飞云法庭会议室、审判庭等公共区域卫生。	飞云法庭
	看守所保洁员	1	1	负责看守所会议室、审判庭等公共区域卫生。	看守所
立案庭保洁员	1	1	负责立案庭会议室、审判庭等公共区域卫生。	立案庭	
食堂餐饮服务	厨师长	1	1	全面负责项目食堂的厨房、餐厅、包厢接待等各项管理及与业主单位的协调，负责各组别人员的考核、培训、日常工作监督检查等，持健康证上岗。	市法院大楼

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10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（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

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：

统一社会信用代码：

住所：

法定代表人或

授权代表（签字）：

联系人：

约定送达地址：

邮政编码：

电话：

传真：

电子邮箱：

开户银行：

开户名称：

开户账号：

乙方：浙江绿邦物业管理有限公司

统一社会信用代码或身份证号码：

91330327728467762C

住所：温州市龙湾区蒲州街道高新技术产

业开发区科技园文昌路166号2006室

法定代表人或

授权代表（签字）：

联系人：戴豪杰

约定送达地址：瑞安市人民法院

邮政编码：325024

电话：0577-85552668

传真：0577-85552668

电子邮箱：/

开户银行：中国建设银行龙港支行

开户名称：浙江绿邦物业管理有限公司

开户账号：33001627261053000501

开户银行：中国建设银行瑞安支行

开户名称：浙江绿邦物业管理有限公司

瑞安分公司

开户账号：33001626135053004728

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 技术资料和保密义务

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

## 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

## 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	在合同签订后 10 个工作日内乙方须向甲方缴纳一年合同总价 1%的履约保证金。履约保证金可以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。
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	<p>1) 在合同签订后 10 个工作日内乙方须向甲方缴纳一年合同总价 1%的履约保证金。履约保证金可以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。</p> <p>2) 物业管理费实行按月定期结算支付（支付金额=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）。在本项目执行过程中，如果采购人根据有关规定或者工作实际需要，要求核减物业人员，当月物业管理费按（实际人员数÷总人数）*（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）结算。</p> <p>3) 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>4) 甲方将按《温州市中级人民法院及基层单位物业管理考核评分细则》（附后）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> <p>5) 本项目合同期结束，且所有合同义务都已履行完毕后 10 个工作日内，无息退还履约保证金。</p>
1.7.1	自合同生效之日起三年（36 个月）。
1.7.2	温州市中级人民法院全范围
1.7.3	物业管理服务
1.7.4.1	/
1.7.4.2	/
1.7.4.3	/



	证金。
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《瑞安市人民法院及基层单位物业管理考核评分细则》。</p> <p>(2) 考核小组采取每三个月为一期定时或抽查形式进行考核，并有权在中标人日常提供服务过程中随时提出整改意见，且将中标人服务情况及整改情况进行记录，作为考核参考因素。考核总分为100分，达标分为80分（含）。考核评分在达标分以上的，全额支付物业管理费。考核分在80分以下70分（含70分）以上扣除当月服务费的5%，考核分70分以下扣除当月服务费的10%。于次月付款时一并扣除。</p> <p>(3) 乙方未经过采购人同意擅自减少人员数量的，按旷工处理。乙方须在14天内补足缺位人员，否则视为乙方违约，甲方可单方面终止合同，并保留向违规乙方进一步索赔的权利。</p> <p>(4) 连续2期考核不达标，甲方有权无责单方终止该承包合同。</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：瑞安市人民法院</p> <p>中标人：浙江绿邦物业管理有限公司</p> <p>项目名称及主要内容：瑞安市人民法院及基层单位所需的基本服务、房屋维护服务、公用设施设备维护服务、保洁服务、会议服务、食堂餐饮服务等物业服务。</p> <p>验收数量：1项</p> <p>项目类型：服务类</p> <p>验收时间及地点：年度合同到期之前，地点为瑞安市人民法院。</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>一次性</u></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。
2. 19	本合同一式伍份。甲方执贰份，乙方执贰份，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	合同签订后，若乙方有违约行为或服务质量未达到标准，甲方有权单方面解除合同。
物业管理费用	三年合同承包价格为人民币 <u>5279500</u> 元（大写： <u>伍佰贰拾柒万玖仟伍佰元整</u> ）。每一年的合同承包价格为人民币 <u>1759833.33</u> 元（大写： <u>壹佰柒拾伍万玖仟捌佰叁拾叁元叁角叁分</u> ）。本项目的物业管理费用应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）、食宿与交通、服务人员劳保用品（如手套、工作服、工作鞋、安全帽等）、安全、仓储、专用设备及工具材料、零星维修劳务费、管理费用、培训、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、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项全部费用。
甲方的权利义务	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益。</li> <li>2. 审定乙方拟定的物业管理制度。</li> <li>3. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>6. 按时支付物业管理费用。</li> <li>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。</li> <li>8. 无偿提供乙方所需的办公用房。</li> <li>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。</li> </ol>
乙方的权利义务	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。

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）乙方保证其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

	<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>
其他约定	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。
合同有效时间	2025年1月20日至2026年1月19日,为第一年服务期。

			10、地下雨、污水管井底有沉淀物、水流不畅通，井盖上有污迹。
(三) 食堂的 考核	食堂区域 环境卫生	每发现一条， 对物业公司扣 0.5分	1、地面、下水道、明沟积有污水、污物视情节； 2、墙壁、门窗、天花板有积尘、油污、蜘蛛网； 3、有关设备、设施、用具没有保持卫生清洁，有污渍视情节； 4、垃圾桶没有及时清理、加盖； 5、地面、灶台、厨具卫生保洁没有按规定每天定时清洗； 6、冷冻、藏设备没有按要求做到专人负责保管、使用及定时清洗； 7、禁止无关人员进入厨房间，如发现属于本工作人员带入视情节轻重。
	粗加工、 配菜、烹 调卫生	每发现一条， 对物业公司扣 0.5分	1、荤、素食品没有按要求做到分池（定位）清洗视情节； 2、清洗后的食品不能接触地面如发现视情节； 3、加工生、熟食品的刀、砧板及盛器要分开，如发现混用； 4、食物加工半生不熟的； 5、菜肴里或汤里、米饭里发现有杂物，按问题严重程度扣分； 6、各种盛调味品的容器没有按要求做到及时定期清洗； 7、要提倡节约不浪费，发现无故浪费现象视情节轻重； 8、食堂没有按规定要求建立卫生台账。
	个人卫生 及要求	每发现一条， 对物业公司扣 0.5分	1、员工的健康证和卫生知识培训合格证是否在有效期内，如发现过期还在使用； 2、要求定期对员工进行培训，新上岗的员工要求做到先培训后上岗，发现未经培训直接上岗； 3、员工上班时间不能留长指甲、涂指甲油、戴戒指及化生活装，经检查发现问题； 4、员工上班时间没有按要求穿戴工作服、衣帽、穿戴不整洁或穿拖鞋上班； 5、员工戴的工作帽要求遮盖全部头发，发现不整齐； 6、发现上班时间工作人员在工作区内吸烟、吃零食； 7、员工上班时间没有按规定佩带健康证上岗； 8、售饭菜时员工一律要求带一次性手套及一次性口罩，擅自不戴； 9、当班时行为不检点，如嘻皮笑脸，大声喧哗，追逐打闹，勾肩搭背，串岗或擅自离岗； 10、工作时间看小说、杂志、打电话聊天，擅自换班、调班； 11、员工车辆要在指定地方入库、有序停放，发现乱停放、不入库，影响周围环境； 12、检查发现人数未按合同要求到岗； 13、就餐人员遗失在餐厅的物品，应妥善保管经核实后归还，如发现食堂工作人员占为己有； 14、主管及员工的职责、制度要上墙，严格按照职责、制度规定办事，如发现制度不上墙，职责不分明。
	食品保管	每发现一条， 对物业公司扣	1、食品出入库要求专人负责验收、登记，发现不经验收，直接领用；

