

乐清市人民法院

物业服务合同

二零二四年十二月





# 合同条款

甲方：乐清市人民法院（采购人）

乙方：浙江绿邦物业管理有限公司（供应商）

双方经协商，就中标供应商向采购人提供乐清市人民法院 2025-2027 年物业服务事宜达成以下条款：

## 第一条：内容和承包期限

1、乐清市人民法院 2025-2027 年物业服务，乙方在承包区域内提供 房屋维护服务、设施设备维护服务、保洁服务、绿化服务、会议服务、食堂餐饮服务、洗车服务等 及相关工作。

2、项目基本情况：乐清市法院物业服务包含乐清市法院大院及下属柳市、虹桥、大荆、雁荡山 4 个法庭，其中乐清市法院大院由 15 层主楼、辅楼及地下室组成，总建筑面积 18700 m<sup>2</sup>，其中主楼 12700 m<sup>2</sup>，辅楼 3000 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 3000 m<sup>2</sup>，下属柳市法庭建筑面积 3231.9 m<sup>2</sup>，虹桥法庭建筑面积 4733 m<sup>2</sup>，大荆法庭建筑面积 2708 m<sup>2</sup>，雁荡山法庭建筑面积 528 m<sup>2</sup>。

3、承包期限：本次采购，服务期限为 3 年，具体提供服务时间以采购人书面通知进场时间计算，合同采用一年一签的方式，采购人根据中标供应商当年考评情况，确定是否签订下一年合同。本次合同自 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日，为第一年合同。

## 第二条：承包经费

（一）合同三年总价为 5416636.77 元（人民币大写：伍佰肆拾壹万陆仟陆佰叁拾陆元柒角柒分），每年承包经费为 1805545.59 元（人民币大写：壹佰捌拾万零伍仟伍佰肆拾伍元伍角玖分）。

（二）在服务期内如因政策性因素调整导致相关人员的工资、社会保险费用、节假日、高温津贴出现变化的，该部分费用由中标供应商自行承担，采购人不予调整该部分费用。

## 第三条：采购人责任条款

- 1、提供考核办法。
- 2、组织对供应商提供服务的考核。
- 3、按合同约定支付合同款项。
- 4、如遇突发事件，协调供应商在作业过程中与其他部门的关系。
- 5、采购人为中标供应商提供一定的办公场所及仓库，禁止违规用电。由于中标供

应商用电不当或违规用电造成火灾等情形的，中标供应商需承担一切法律责任和后果。

#### 第四条：中标供应商责任条款

- 1、按招标文件、投标文件、考核办法及有关要求提供物业管理服务。
- 2、遇到突发事件或自然灾害，必须服从采购人指挥与安排。协助采购人调查、处理有关投诉，并根据采购人要求及时处理。
- 3、未经采购人同意，中标供应商无权在承包区域内从事任何经营活动或类似宣传，采购人有权依照法律法规和采购人相关的规定责令中标供应商限期改正。
- 4、未经采购人同意，中标供应商不得以任何形式转租、转让、抵押承包区域及承包合同内容，在承包区域内不得从事未经采购人认可的工作；否则采购人有权单方面终止合同，并保留进一步追究中标供应商责任的权利。在承包期间，中标供应商有任何重大变动或法律事宜均应书面通知采购人。

#### 第五条：中标供应商职责

- 1、中标供应商必须信守投标承诺，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。
- 2、中标供应商必须按采购人制订的服务标准，严格履行承包义务，为采购人提供专业、优质、高效的服务。并根据采购人要求改变不满意的状况，接受采购人的监督和检查。
- 3、因工作需要，采购人临时向中标供应商提出服务的要求，中标供应商应全力配合，按照采购人提出标准及要求完成任务，不得无故拖延，产生费用协商解决。
- 4、在服务期内采购人遇到各类检查（如上级部门检查等），中标供应商应积极配合；如采购人需要对招标区域外的场地进行清扫的，采购人另行支付相应费用。
- 5、中标供应商必须对员工发生的事故责任以及员工计生、身份、健康等承担责任；同时对员工在工作期间内做出不良行为给采购人造成影响承担责任。
- 6、承包期间，中标供应商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中标供应商承担。
- 7、中标供应商的各类办公设施及费用、人员食宿、安全等均由中标供应商自行负责解决。
- 8、如果国家或地方政府要求中标供应商必须增加其向相应人员支付的任何社会福利、保险或其它应付的津贴（如国家或地方政府最低工资及社保基数进行调整等），均由中标供应商承担。
- 9、中标供应商须为中标供应商的每位员工交纳各种社会保险并保证每位员工的必要休息时间，中标供应商每月支付的员工的相应待遇符合国家要求。中标供应商未按法

律、法规支付相应员工的待遇而引起的纠纷投诉，由中标供应商自行承担相应责任，采购人概不负责。

#### 第六条：考核标准

采购人对中标供应商按考核制度进行考核。

#### 第七条：履约保证金

合同签订后中标供应商应提供当年合同金额 1%的履约保证金，履约保证金可以采用银行或者保险公司出具的保函等形式。履约保证金在合同履行完毕后 15 个工作日内退还。如出现因采购人原因造成超时退还的，则按银行同期存款利率支付逾期利息。

#### 第八条：付款方式

1、采购人在合同生效以及具备实施条件（中标供应商接到采购人通知开始提供相应服务）后 7 个工作日内支付当年合同价的 30%作为预付款。采购人根据考核结果按季度支付相应费用，采购人自中标供应商开始投入服务起计，于次季度首月内支付上季度服务费用（扣除考核奖励基金后的平均数），如遇节假日则顺延支付。采购人支付合同款项时，中标供应商同时向采购人提供全额发票。服务费结算时首先抵扣预付款，预付款扣完后再另行支付。（根据采购人制定的考评办法，根据采购人制定的考评办法，当季度综合评分 80 分（含 80 分）以上全额支付当季费用（扣除年度考核奖励基金后的季平均数），综合评分 80 分以下 70 分（含 70 分）以上扣除当季度服务费（扣除年度考核奖励基金后的季平均数）5%，综合评分 70 分以下扣除当季度服务费（扣除年度考核奖励基金后的季平均数）10%。）

2、采购人在中标价中留取 5 万元/年作为年度考核奖励基金，年度考核奖励基金由年度服务考核奖励基金 3.8 万元及员工考核奖励金 1.2 万元组成。年度服务考核达到 90 分及以上的，给予年度服务考核奖励基金全额奖励；年度服务考核为 85 分（含 85 分）以上 90 分以下的，给予年度服务考核奖励基金 80%奖励；年度服务考核为 80 分（含 80 分）以上 85 分以下的，给予年度服务考核奖励基金 60%奖励；年度考核为 80 分以下的，不予奖励，通报批评，限期整改。服务单位在考核期限内发生重大责任事故或安全事故，没收年度服务考核奖励基金。

员工考核奖励由业主建立考核小组，通过定期检查和不定期考核员工表现情况，针对员工工作考核情况，对员工进行酌情奖励。

3、中标供应商在服务期内有下列行为，造成的不当损失而产生费用，要从当月支付给中标供应商的费用中扣除：中标供应商在服务期内有下列行为，造成的不当损失而产生费用，要从当月支付给中标供应商的费用中扣除：A、抽查时发现中标供应商投入的人员数量少于投标承诺的数量，采购人可以按缺少人数每人 1000 元/次标准进行扣除，

在支付当月合同款时扣除；B、投入本项目骨干人员未经采购人同意擅自变更，采购人可以按 1000 元/人次标准进行扣除，在支付当月合同款时扣除；C、中标供应商要爱护与保管采购人单位财产，如损坏设施等，按实际损失价值赔偿；D、没有达到考核标准的，按考核标准中规定的扣除；E、其它因中标供应商不作为或管理不严等，造成不良影响或损失。F、部分与招标文件要求不符合的做法，或不履行其投标文件的承诺。

说明：（1）对于满足合同支付约定条件的，采购人于收到中标供应商开具的正式税务发票后 7 个工作日内予以支付相应合同价款，具体视财政资金到位情况为准，由违约或验收结果引起的经济扣款，直接在服务费中扣除。

（2）本项目的经费由政府拨款，如因拨款未能及时到位，中标供应商不得以此为由而不履行本项目规定的义务。供应商报价时充分考虑，自行承担垫资风险。

#### 第九条：违约中止合同及赔偿

1、采购人在中标供应商存在如下违约情况时，有权单方面终止全部或部分合同，并保留进一步追究中标供应商责任的权利（包括经济赔偿）。

- 1.1、中标供应商未能履行合同规定的义务。
- 1.2、一年累计达 2 次季考核低于 70 分。
- 1.3、有严重影响采购人有关科室的正常工作及采购人单位形象。
- 1.4、与招标文件不符合的做法，或不履行其投标文件的承诺。

2、中标供应商如要提前中止合同，需提前 3 个月，并征得采购人同意，否则按合同执行。

3、除不可抗力外，如发生中标供应商不能履行合同义务，或采购人发生中途终止合同等情况，应及时以书面形式通知对方。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：

3.1、中标供应商不能履行合同义务，应按未履行部分合同价格的 10%向采购人偿付违约金。

3.2、如中标供应商未能履行合同规定的任何一项义务，采购人均有权得到补偿。

4、采购人发生中途终止合同，应向中标供应商偿付违约金，违约金按未履行部分合同价格的 5%计算。

5、经双方协商可终止部分或全部合同的，无须承担违约责任。

#### 第十条：破产终止合同

如果中标供应商破产或无清偿能力时，采购人可在任何时候以书面通知中标供应商终止合同。该终止合同将不损害或影响采购人已经采取或将要采取的补救措施的权利。

#### 第十一条：法律适用与争议解决方式

1、本合同的订立、解释、履行及争议解决，均适用中华人民共和国法律。

2、本合同履行过程中发生争议的，甲乙双方应友好协商；协商不成的，任何一方可在甲方所在地通过诉讼的途径解决。

第十二条：合同转让和分包

除采购人事先书面同意外，中标供应商不得转让和分包其应履行的合同义务。

第十三条：合同生效

1、如上述文件与本合同有不符之处，以有利于采购人的为准。

2、本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份，均具有同等法律效力，自甲乙双方法定代表人或授权代表签署，双方加盖公章后生效。

第十四条：合同修改

除了双方签署书面修改合同，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

第十五条：合同附件

- 1、采购人的招标文件与补充文件（如有）；
- 2、中标供应商投标文件；
- 3、询标纪要和承诺书（如有）；
- 4、中标通知书。

采购人(盖章):

中标供应商(盖章): 浙江绿邦物业管理有限公司

法定代表人或授权代表:

法定代表人或授权代表:

开户银行:

开户银行: 中国建设银行龙港支行

开户名称:

开户名称: 浙江绿邦物业管理有限公司

账号:

账号: 33001627261053000501

签约日期:

签约地点:



