

徐州市泉山区人民法院物业管理服务合同

甲方：徐州市泉山区人民法院

乙方：徐州凯跃万怡物业管理有限公司

项目名称：徐州市泉山区人民法院物业管理服务

项目编号：JSZC-320300-XZCG-G2024-0038

签订地点：徐州市泉山区人民法院

甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》，按照物业管理服务项目发出的中标通知书、招标文件及乙方的投标文件等，按照平等、自愿的原则，经友好协商，签订本合同。

第一章 物业管理服务基本情况

第一条 服务区域

徐州市泉山区人民法院主体大楼及附属楼（含院区及停车场）、淮海国际港务区法庭（含院区及停车场），建筑面积合计约 24000 平方米。

第二条 服务内容

保洁服务(含报刊和书信管理)、公共设备设施管理、秩序维护及巡查(含物业管理区域内车辆（机动车和非机动车）管理)、维护维修服务、会议服务、绿化养护服务、其它临时性工作、处理突发事件、垃圾分类服务、公共设施节水、节电、节能管理。

第三条 物业管理服务要求

1. 物业管理服务工作要求

(1) 物业管理服务工作原则：统一、规范、高效、安全。

(2) 物业管理服务工作要求：见合同附件 1。

2. 物业管理服务人员要求

(1) 物业管理服务人员配备原则：精干、高效、专业、敬业、健康。

(2) 物业管理服务人员均需同时具备以下条件：

① 无犯罪记录、无恶习、无复杂社会关系；

② 有医院出具的健康证明，无重大疾病和传染病，具备正常从事物业管理服务工作所需要的身体条件；

③ 岗前培训合格率 100%。

④ 确保 24 小时应急服务和承诺服务工作，乙方有固定市区办公地点、值班人员及联系电话。

(3) 乙方严格按照乙方投标文件中《组织机构设置及人员配备方案》组建物业管理服务队伍。合同签订后 5 个工作日内，乙方向甲方报送物业管理服务人员



花名册、照片、相关证件影（复）印件和证明。合同期满后，甲方向乙方退还相关证件影（复）印件和证明。

(4) 乙方做好安全教育和管理工作，切实保护员工的人身安全。如发生人身伤亡由乙方负责。

(5) 自觉遵守甲方的相关制度规定，无特殊情况不得请假、不得带其他无关人员来院。确需请假的，向甲方报告备案。

(6) 辞职人员应当在7日前书面提出辞职申请。对7日内提前离职的扣发日均工资。乙方在7日内应当及时聘请人员补充。超过7日未补充新进人员，7日内提前离职的工作，用离职人的日均工资补助给顶岗人员，以调动工作积极性，确保人员队伍的稳定、确保服务质量。

(7) 严格执行约定的24小时值班制度，严禁离岗、睡岗，确保值班岗位不失控。因脱岗、睡岗造成的经济损失，应当由乙方承担全部经济责任；因不认真履行岗位职责而造成的损失，则由乙方承担相应的经济责任。

(8) 秩序维护及巡查人员在岗应当着保安服装并合佩服装相应标识，下班应当着便服。

3. 组织机构设置及人员配备要求：见合同附件2。

4. 采购需求：见合同附件3。

5. 验收标准（验收要求、验收标准和程序）：

(1) 验收标准：见本合同“第二章 物业管理服务质量”。

(2) 验收要求、验收程序：乙方提出书面验收要求，甲方接到书面验收要求后5个工作日内出具验收书，如乙方对验收书有异议，在接到验收书后7个工作日内向甲方书面提出。

6. 物业管理服务人员工资要求

(1) 按照法律、法规和国家、省、市的规定，乙方按月足额发放工资；

(2) 不得低于规定的月最低工资标准。下列项目不作为最低工资的组成部分，乙方按规定另行支付：①加班加点的工资；②中班、夜班、高温、低温、井下、有毒有害等特殊工作环境、条件下的津贴；③劳动者按下限缴存的住房公积金；④法律、法规和国家规定的劳动者福利待遇等。

(3) 工资发放采用银行代发方式。

第二章 物业管理服务质量

第四条 物业管理服务质量要求

1. 达到徐州市泉山区人民法院《物业管理服务日常考核细则》（见合同附件

4) 90分以上。

2. 在有重大接待任务及重要检查时，不出现严重问题。

3. 不出现水、电安全事故。

4. 严格执行上级有关部门防疫规定，认真履行消毒防疫措施。

5. 日常保洁，同一部位不能出现3次以上问题。

6. 要求按时巡视环境、设备，不得造成损失。

7. 员工岗前培训合格率100%，特种工种持证率100%，无消极怠工，态度不端正，工作被动、拖拉情形。

8. 要求及时发现水、电设备故障，不得出现长流水、长明灯。



9. 要求及时发现空房未上锁并及时处理。
10. 不得做出任何有损公共卫生的事，如随地吐痰、乱丢垃圾或乱写乱画等。
11. 不得迟到、早退、旷工、无故缺勤，或上班时间串岗、空岗等。
12. 不得发生服务态度恶劣，粗言秽语，不按甲方规定保障行为。
13. 物业服务人员要求按规定统一着装。
14. 不得工作散漫、粗心大意造成工作差错。

第三章 物业管理服务期限及物业管理服务费用

第五条 物业管理服务期限（合同期限）

一年：自 2024 年 6 月 17 日起至 2025 年 6 月 16 日

第六条 物业管理服务费用

1. 本合同总价：¥大写：人民币。柒拾玖万捌千陆佰元

2. 经双方协商一致，选择以下第 三 种付款方式：

第一种付款方式（不提交预付款保函的）

合同总价的百分之十(10%)即¥____大写：人民币____，在合同签订生效，甲方自收到发票（发票金额为合同总价的 10%）后 10 个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户。

预付款抵扣后期应支付的物业管理服务费用。预付款抵扣完后，每月物业管理服务费用=物业管理服务费用（即合同总价）*90% /12”。

第二种付款方式（提交预付款保函的）

合同总价的百分之四十(40%)即¥____ 大写：人民币____作为预付款，在合同签订生效且乙方向甲方出具合同总价的百分之四十(40%)即¥____大写：人民币____的预付款保函，甲方自收到发票（发票金额为合同总价的 40%）后 10 个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户。

预付款抵扣后期应支付的物业管理服务费用。预付款抵扣完后，每月物业管理服务费用=物业管理服务费用（即合同总价）*60% /12”。

第三种付款方式：在签订合同时，如乙方明确表示无需预付款的，甲方可凭考核结果按月支付乙方服务费。（注：此条符合苏财购（2020）52 号文件要求）每月物业管理服务费用=物业管理服务费用（即合同总价）/12。

二、每月物业管理服务费用的支付

每月甲方按验收（考核）结果，收到乙方开具发票之日起 10 个工作日内支付当月物业管理服务费用，由甲方办理政府采购资金结算手续，经审核后支付给乙方。具体如下：

1. 验收（考核）结果按照《物业管理服务日常考核细则》考核得分在 90 分以上（含 90 分）的，全额支付合同约定的“每月物业管理服务费用”；

2. 验收（考核）结果按照《物业管理服务日常考核细则》考核得分在 90—60 分（含 60 分）之间的，实际支付物业管理服务费用为：[(实际得分+10)/100]*合同约定的“每月物业管理服务费用”；



3. 验收（考核）结果按照《物业管理服务日常考核细则》考核得分在 60 分以下的，全额扣除合同约定的“每月物业管理服务费用”，甲方有权保留与乙方提前终止合同的权利。

第四章 物业的承接验收

第七条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

1. 承重结构部位、外墙面、大厅、楼梯间、走廊通道、管道井等；
2. 上下水管道、落水管、供电线路、共用照明、化粪池、配电设备（高低压）、中央空调、加压供水设备、消防设备、电梯设备等；
3. 配电房、水泵房、消防、安全监控室、公共卫生间等。

第八条 资料移交

1. 乙方承接物业时，甲方应根据乙方需要移交相关资料。
2. 合同终止时，乙方应将已经移交给乙方的资料移交给甲方。

第五章 双方的权利义务

第九条 甲方的权利义务

1. 甲方的权利

- (1) 依据合同约定，对乙方进行检查和考核。
- (2) 按照甲方审核认可的服装式样、颜色，乙方制作和购买乙方物业管理服务人员的服装，所有服装费用均由乙方承担。
- (3) 乙方如有人员调整应经甲方书面同意。涉及项目经理、主管等人员的调整应提前 2 个月告知甲方。
- (4) 甲方有权警告违反本合同规定的乙方人员。按照甲方要求，乙方更换违反本合同规定的人员。

(5) 追究乙方违约责任。

2. 甲方的义务

- (1) 按合同约定支付物业管理服务费。
- (2) 物业管理服务用房由甲方指定。
- (3) 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第十条 乙方的权利义务

1. 乙方的权利

- (1) 有权要求甲方按合同约定支付物业管理服务费。
- (2) 有权要求甲方指定物业管理服务用房。

2. 乙方的义务

- (1) 乙方不得分包本项目；
- (2) 提供的物业服务符合本合同“第二章 物业管理服务质量”；
- (3) 按照本合同约定提供物业服务，具体见“第三条 物业管理服务要求”中“1. 物业管理服务工作要求”；



管理服务要求”中“6. 物业管理人员工资要求”的。

第二部分

(一) 乙方违反“第十条 乙方的权利义务”中“2. 乙方的义务”中(2)一(16)的, 第一次发生(发现)的, 甲方有权从物业管理费用中扣 500-10000 元。第二次发生(发现)的, 甲方有权从物业管理费用中扣 1000-20000 元, 且甲方有权解除合同, 由此造成的全部损失(包含甲乙双方的直接损失和间接损失), 由乙方承担; 乙方管理服务过程中配备的工人人数及工人年龄结构、队伍管理人员配置不符合要求(见乙方投标文件), 经连续两次督促整改仍未能达到管理要求的, 甲方有权提前终止合同, 由此造成的全部损失由乙方承担; 因物业管理不当造成甲方损失的, 甲方有权要求乙方赔偿, 赔偿费从物业管理费用、履约保证金(如有)中直接扣除, 不足部分向乙方追索。

(二) 上述违约事项如于《物业管理服务日常考核细则》中相关内容相同, 乙方应先行承担上述违约责任, 乙方按照本合同承担违约责任后, 甲方按照《物业管理服务日常考核细则》考核时, 将不再扣减相应的分值。

第十二条 本合同在下列条件全部满足后生效, 生效日期以下列条件全部满足的最晚日期为准:

- (1) 双方加盖公章或合同专用章;
- (2) 甲方收到乙方按政府采购合同金额(合同总价)的 0%提交的履约保证金。

第十三条 合同的双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。

第十四条 双方约定, 在履行合同过程中产生争议时, 应通过友好协商解决, 若协商不成可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 合同其他未尽事宜及与招标文件有矛盾之处, 以招标文件[项目编号: JSZC-320300-XZCG-G2024-0038]为准。

第十六条 合同一式四份, 具有同等法律效力, 甲方一份, 乙方二份, 徐州市政府采购中心一份存档, 政府采购管理部门一份备案。

第十七条 按照《财政部关于做好政府采购信息公开工作的通知》(财库(2015)135号), 甲方依据《保守国家秘密法》等法律制度规定确定本合同()部分涉及国家秘密, 该涉及国家秘密部分不公告; 甲方依据《反不正当竞争法》等法律制度的规定与乙方约定本合同()部分涉及商业秘密, 该涉及商业秘密部分不公告。



甲 方



单位签章：
单位地址：
开户银行：
银行帐号：
联系人：
联系电话：
日期：

乙 方：徐州凯跃万怡物业管理有限公司

单位签章：
单位地址：南都国际 921
开户银行：江苏银行徐州人民广场支行
银行帐号：60260188000266188
联系人：
联系电话：15695253970
日期：



103

