

# 吴堡县人民法院 物业管理服务项目合同

采购人：吴堡县人民法院



供应商：榆林市泽旺物业管理有限公司



签订日期：2016年4月9日

# 吴堡县人民法院物业管理服务项目合同

采购方：吴堡县人民法院（以下简称“甲方”）

供应商：榆林市泽旺物业管理有限公司（以下简称“乙方”）。

根据《中华人民共和国民法典》《政府采购法》《物业管理条例》及本次吴堡县人民法院物业管理服务项目招标文件、乙方投标文件、中标通知书等相关规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就吴堡县人民法院物业管理服务项目实行专业化、一体化的管理，订立本合同。

## 第一条 服务范围与内容

### （一）乙方负责服务甲方（以下）区域

甲方审判大楼主体建筑、审判法庭、多功能审判庭、会议室、诉讼服务中心、办公区域、公共走廊、楼梯、电梯、院落广场、绿化带、附属用房及其他公共区域（具体以本项目招标文件为准）。

### （二）乙方服务内容（本项目招标文件采购需求）

#### 1、乙方人员配置及要求

序号	岗位	要求	岗位职责
1	项目经理	1人，大专（含大专）以上学历，从事物业工作3年以上，须持有物业项目经理资格证。	负责主管物业区域内的全盘工作。

2	物业管理 员	2人，性别：男，大专（含大专）以上学历，从事物业工作3年以上。	①负责区域内保洁卫生、会议接待、绿化养护的安排及监督、检查。 ②来访接待、物业档案资料整理归档、编写各类文字材料。 ③会议服务工作。
3	保洁	7人，性别女，爱岗敬业、服从管理，必须持有健康证。	负责物业管理区内室内、室外各项保洁工作。
4	保安	3人，性别男，爱岗敬业、服从管理，退伍军人优先。	负责区域内物业区内巡逻、车场指挥及消防安全等各项安全防控工作。
5	水暖电工	1人，性别男，持有电工相关专业证书。	负责水暖电及其他设施设备的维修、保养、运行等各项工作。
6	厨师	厨师1名，从事烹饪3年以上，身体健康、服从管理，必须持有健康证。	负责干警就餐等饮食服务工作。
7	帮厨	大灶帮厨1名，性别男，身体健康、爱岗敬业、服从管理，必须持有健康证。	负责干警日常就餐的烹饪、饮食等服务工作。
8	绿化	1人，身体健康、爱岗敬业、服从管理。	负责物业管理区内室内、室外各项绿化工作。

## 2、乙方对建筑物维修管理义务

2.1 每天检查院内道路、停车场，要求无积水、无漏水，无缺损。

2.2 每月检查前沿房顶、大门房顶等露台部分，要求无积水、无漏水，隔热层完好无损。

2.3 每天检查楼梯墙面，要求整洁无缺，扶手完好，楼梯灯正常使用。

2.4 每周检查明暗沟，即坏即修，要求畅通，无积水、无塌陷、无鼠洞。

2.5 每周检查外墙，即坏即修，要求无脱落、无鼓包、无渗水。

2.6 公共场所随时检查，即坏即修，要求整洁、安全，无乱堆乱放。

2.7 公共照明即坏即修，要求灯泡正常，灯罩完好，完好率100%。每天巡视，确保公共照明按规定时间定时开关。

2.8 对设备故障及重大事件有完善的应急方案和现场处理措施、处理记录。

### **3、乙方对供水设施管理义务**

3.1 供水、供电设备严格按国家规范管理，符合国家标准，运行状况良好，有可行的应急方案，确保供水系统的正常运行；每天对办公区供水设施进行检查，发现故障及时处理。

3.2 确保阀门开闭灵活，系统密封良好，运转无异常声响

，连续不间断供水，发现问题及时维修，有检查、维修保养记录。

#### **4、乙方对高低压配电室和消控设备管理义务**

4.1 每天巡视不得少于四次，并做好值班记录。巡视内容包括：变压器、各种仪表、接头、防小动物设施，接地线、各种标识牌等的检查。

4.2 每天保洁一次，做到地面、设备表面无灰尘，墙面干净，室内照明、门窗正常完好。

4.3 按供电局规定做好停、送电及双回路线路切换工作，保障物业的正常用电。

4.4 如发生电力检修等导致停电，半小时内安排相关人员启动“备用”发电设备。

#### **5、乙方对空调的检查、报修、维护义务**

每天做好空调设备的检查，保证运行平稳，按需运行，定期进行检查维护。

#### **6、乙方对保洁服务义务**

6.1 负责全院场地保洁工作，营造干净、整洁、舒适环境，做到地面无污垢、无积水，无痰迹，楼内墙面无蛛网，公共卫生间干净卫生无异味。

6.2 每天及时清运垃圾，发现垃圾桶满后要及时清理，保持垃圾桶周围洁净无垃圾、无污垢，不定期用药物喷杀蚊、蝇

、虫、蟑螂等。

6.3 工作时间加强巡视检查楼内卫生，填写安全隐患排查表，保持楼内清洁，检查公共设施是否能正常使用，发现问题及时报修，每周五对公共卫生进行一次大扫除，保证所属卫生区域干净。

6.4 维护院内清洁卫生，对不卫生、不文明现象和行为及时劝阻，开展环境卫生宣传工作。

6.5 协助法警做好安全保卫工作。

6.6 消防栓、灭火器等器材保持清洁，无灰尘、无污垢，发现问题及时上报；每天检查，每周打扫一次。

6.7 保洁员必须服从管理，如有违反视情节轻重给予罚款；情节严重者（如有打架、斗殴）承担相应的费用并负全部责任后给予解聘。

## **7、乙方对门卫（保安）服务义务**

7.1 门卫保安严格执行相关制度。

7.2 值班期间注意巡逻，坚守工作岗位，按时开关大门。

7.3 指挥车辆停放指定位置。

7.4 外来车辆一律按指定位置依序停放，严禁车辆停在大门口和交通要道上。

7.5 定期检查院内水电线路设施、消防设施、火灾隐患、及建筑隐患等，及时汇报排除隐患。在突降暴风雨等意外灾害

时，及时查看，关闭门窗。

7.6 做好门卫工作的前提下，每天按要求打扫门房室内外卫生。

7.7 室内摆放花浇水、养护。

7.8 接收并发送报刊、杂志，接收、管理好快件并通知本人领取。

7.9 保安员必须服从管理，如有违反视情节轻重给予罚款；情节严重者（如有打架、斗殴）承担相应的费用并负全部责任后给予解聘。

## **8、乙方对甲方灶务服务义务**

8.1 遵守国家的相关食品安全法规，严格执行《食品卫生法》，厨房工作重地严禁非工作人员入内，保证个人及工作区域卫生工作。

8.2 严格遵守操作规程，按要求使用炊事机械，防止发生事故。

8.3 不选用、不切配、不烹调霉烂变质、有毒有害的食品。块状食物必须充分加热，烧熟煮透。发现异常及时报告给相关领导。

8.4 加强业务学习，不断提高烹饪水平，了解各种食物之间的相克性，杜绝食物中毒事件的发生。

8.5 搞好厨房卫生，刀具、砧板、盆、抹布等器具用后及

时消毒，保持环境卫生；垃圾做到随时清理。

8.6 厨房工作人员必须养成良好的个人卫生习惯，工作开始前、大小便后，接触初级食品原料或不干净的餐具、容器等之后，必须彻底洗手。

8.7 厨房工作人员要做好每一天每一餐按量留样工作并记录。

8.8 做好防蝇工作。对厨房用电、用煤、用水严格管理，预防触电、漏气、漏水。下班之前检查煤气开关、电灯、自来水龙头是否关闭，厨房门窗是否关闭。

8.9 厨房工作人员必须具备高度的责任心，兢兢业业做好本职工作，同时要主动做好防火、防盗、防止投毒等工作，经常检查自己工作场所的设备、设施，发现隐患，要及时排除或向管理人员汇报。

8.10 严格按照选定好的菜谱加工，如有变动必须经相关管理人员同意。

8.11 灶务人员必须服从管理，如有违反视情节轻重给予罚款；情节严重者（如有打架、斗殴）承担相应的费用并负全部责任后给予解聘。

## **9、乙方对质量检查服务义务**

9.1 乙方每个员工应根据有关要求，对自己负责的工作完工后进行自查，发现问题及时整改。

9.2 物业管理人员对服务区域内的所有事项每天巡查不少于三次，发现问题及时责成相关人员整改（包含物业工作人员上下班四签到）。

9.3 项目经理每天必须对服务区域进行巡查，发现问题及时责成相关人员整改。

**（三）其他事项**（低值易耗品费用及零星维修材料费用）

涉及以下情形的，相关费用包含在物业管理服务采购合同金额之内，由供应商承担：

1. 单次维修材料费用在200元以下由乙方承担。

2. 服装：所有人员统一着装。

3. 卫生间用品：卷纸、擦手纸、洗手液、檀香、除臭、小便池除臭芳香球等。

4. 准备工具：高压水枪、吸尘器、工作人员工具、保洁人员工具、安保人员工具（防暴头盔、执法记录仪、强光灯、橡胶棍棒、盾牌、防刺服、防刺手套、大功率手电、巡逻手电、防暴钢叉器材及通讯设备）、工程人员工具（设备维修维护工具）、环境维护等服务中需要的工具及低值易耗品等。

5. 乙方对本协议服务区域大型设备以及办公区域维修（超过200元范畴的，需经过甲方同意方可施行）。

注：本款涉及的零星维修材料、服装、低值易耗品、苗木、易耗品等费用由供应商承担，费用包含在物业服务项目合同金

额之内。

## **第二条 服务期限**

服务期：2026年4月17日起至2027年4月16日止。

## **第三条 服务标准**

(一) 乙方严格按照本协议“第一条”所规定的服务标准履行。

(二) 严格执行国家、地方物业服务标准及本项目招标文件、投标文件、响应函承诺标准。

(三) 安保、保洁、设备巡检、会务服务等均达到法院机关办公及审判工作特殊要求。

(四) 服务质量接受甲方日常检查、月度考核、年度综合考评，考核结果与服务费支付挂钩。

## **第四条 服务验收**

(一) 乙方必须按服务标准中所规定的工作内容和具体要求来完成甲方所交给的工作，并提交相应的报告。

(二) 乙方每次完成工作后，甲方将组织人员进行验收，若发现乙方完成工作的情况不符合合同所规定的要求，甲方有权拒绝进行完工确认，并书面通知乙方进行整改，乙方应予以接受。

(三) 乙方必须保证服务质量能够完全符合甲方之合理要求，否则甲方有权向乙方发送如下：1、通知；2、警告；3、最

后警告及扣除相关费用并提前解除本合同。

(四) 甲方按照服务标准制定考评表, 并指定专人验收组每季度对乙方的整体服务水平进行打分考评。如考核得分 $\geq 90$ 分, 为优秀; 考核得分为 80 -89 分的, 为良好; 考核得分为 70 -79 分的, 为合格, 采购人有权按约定进行警告并予以扣款; 如考核得分低于70分, 为不合格, 采购人有权单方面解除合同, 乙方应积极配合。以上考核与本项目物业费挂钩, 如考核得分 $\geq 80$ 分以上, 甲方需向乙方全额发放物业服务费用; 如考核70-80分的, 甲方可扣除乙方本次项目物业费的5%; 如考核得分低于70分, 甲方可拒绝支付本次项目物业费, 并提前解除合同。

## **第五条 合同价款及结算方式**

(一) 合同总价为大写: 肆拾柒万玖仟元 (小写479000.00);

(二) 合同总价为一次性包杆价, 不受市场价格变化因素的影响。

(三) 支付方式: 按季度结算。乙方服务达到甲方各项考核要求后, 每季度末, 乙方向甲方提供相应数额税务发票原件及相关报账材料, 甲方于季度首月底收到乙方合规票据后通过转账形式支付乙方上季度的费用。

## **第六条 双方权利与义务**

### **(一) 甲方权利义务**

1. 为乙方的管理服务营造良好的工作条件和氛围。积极配

合乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动。

2. 对乙方的管理实施监督检查，每季度进行一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或未按本协议履行合内容，经甲方认定后有权终止合同。

3. 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动。

4. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

5. 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

## **(二) 乙方权利义务**

1. 根据有关法律、法规政策及本合同的约定，制定物业管理制度和物业管理服务工作计划，建立完整的管理工作程序，并在实施中不断完善。

2. 为甲方提供良好的保洁、保安、设施设备维修等物业管理服务。

3. 接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督，乙方所雇佣人员应无犯罪记录以及不属于失信被执行人，雇佣之前须向甲方备案同意后录用，同时须严格按照甲方工作人员上下班制度开展各项工作。

4. 负责乙方雇佣人员的工伤、社保等保险购买，与乙方所形成雇佣关系的物业人员出现工伤等事由时全权由乙方负责，以及在工作过程中对他人(包括对甲方)造成的损失均由乙方负

责，与甲方无关。

5. 负责物业服务工作人员的工伤申报等善后处理事宜。

6. 本合同终止或解除时，乙方所有人员需3日内撤离本协议服务地点，并腾退相关办公场所。

7. 法律、法规规定的其他权利义务。

### **第七条 合同变更、解除与终止**

(一) 经双方协商一致，可书面变更或解除本合同。

(二) 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同：

1. 转包、违法分包物业服务项目；

2. 发生重大安全责任事故；

3. 严重违反法院保密规定；

4. 服务质量不达标且拒不整改；

5. 拖欠员工工资引发群体性事件；

6. 不按照本协议、招标文件、响应文件履行合同内容的（如：人员配置未到位、服务质量不达标等，经甲方告知后，3日内仍然拒不履行配合，）甲方有权随时解除合同。

(三) 合同终止时和解除后，乙方3日内应完好移交全部资料、工具、钥匙、监控记录等，不得拖延撤离。

### **第八条 合同违约责任**

(一) 甲方应按合同规定的履行期限按时向乙方支付物业服务费用。

(二) 乙方服务不达标、逾期未整改的，甲方有权按考核标准扣减服务费。

(三) 乙方未按合同要求提供产品或产品质量不能满足合同要求，甲方有权依据《中华人民共和国民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求承担违约责任（包括诉讼的受理费）。

### **第九条 争议解决**

若本合同执行过程中产生纠纷，由甲乙双方协商解决；若协商不成，向榆阳区人民法院提起诉讼。

### **第十条 其他**

(一) 本项目招标文件、投标文件、中标通知书均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

(二) 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

(三) 本合同自签订之日起生效。

(四) 本合同以中文签署，合同一式六份，甲方三份，乙方、政府采购监管机构备案一份，乙方办理结算一份。

(五) 本合同有效期内，甲、乙双方对物业管理服务范围内的房屋建筑物、构筑物及设施、设备，其他配套设施、设备等工程内容进行交验，并作为界定双方责任的依据。交验前存在的设备设施故障或缺陷，维修整改工程材料由甲方承担。

(六) 本合同执行过程中，因房屋建筑质量，设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任，如由乙方工作人员失误造成本人或他人损失的由乙方承担，甲方概不负责。

(七) 未尽事宜由双方在签订合同时具体明确。

甲方名称 (盖章) :



乙方名称 (盖章) :



代表人 (签字) :

周学军

代表人 (签字) 蔡栩栩

电话: 17795986180

电话: 1801217711

签订日期: 2016.4.9

签订日期: 2016.4.9