神木市人民法院物业管理

服 务 合 同

甲　方：神木市人民法院

乙　方：西安中海物业管理有限公司

2026 年 9 月

中国　榆林

物业管理服务合同

甲方（采购人名称全称）：神木市人民法院

乙方（供应商名称全称）：西安中海物业管理有限公司

在榆林市财政局监督管理下，按照政府采购程序组织公开招标，确定乙方为神木市人民法院采购物业管理服务项目中标供应商。经甲、乙双方协商，达成如下合同条款。

一、服务地点：

神木市人民法院（含审判综合大楼、执行局、店塔法庭、大柳塔法庭、锦界法庭、高家堡法庭以及上述六处办公场所附属的公共区域）。

二、服务期限：

自2026年10月1日起至2027年9月30日止。服务期满后，根据上年度服务期间完成采购人所要求服务标准情况，由甲方决定是否续签，续签时间不超过两年。如政策规定发生变化，供应商需相应执行或解除合同。

三、合同价款

（一）合同总价款为人民币（大写）叁佰零玖万壹仟伍佰叁拾伍元玖角陆分；￥3091535.96元。

（二）合同总价为一次性包干价，不受市场价格变化因素的影响。

四、款项结算

（一）结算方式：合同签订后按季支付。

（二）支付方式：银行转账。

五、人员配置及岗位要求

号序	岗位	数量	岗位要求
1	项目经理	1人	1.年龄≤50周岁，持有物业服务相关职业证书、大专及以上学历，≥5年物业管理项目经理岗位经验。 2.工作条理性强，具有较强的语言表达能力和文字功底，具有良好的综合判断能力、决策能力、沟通协调能力。 3.岗位工作内容： 全面负责各类岗位服务人员管理和调配，协调处理采购人提出的各项要求和建议，对内对外沟通协调。 负责根据采购人要求制定物业管理制度，监督指导服务人员按物业服务制度规范操作；详细制定相关工作安排，如有人员变更须提前三日告知采购人并协调人员确保服务不间断，在服务人员临时缺员时可顶替具体服务工作；协调相关事宜，保证采购人单位正常有序开展工作。
2	会务人员	2人	1.年龄≤45周岁以下，大专及以上学历，具有一定的会议接待礼仪知识和会务服务工作经验。 2.具备良好的物业服务意识，具有较强的文字功底和沟通协调能力。 3.负责各类会议服务以及审判庭、合议室、调解室预订服务，以及各类会务服务工作；协助采购人开展会议相关活动。
3	工程维修人员	3人	1.年龄≤55周岁。 2.电工配备3人，均持《特种作业操作证》（低、高压电工作业）且具有3年以上物业维修工作经验。 3.岗位工作内容： 维修人员负责六处办公场所及附属公共区域的水电暖及其他设施设备的维修、保养、运行等各项工作。
4	保安	27人	1.年龄，男≤60周岁，女≤55周岁。 2.具备一定的秩序维护经验。 3.岗位工作内容： 负责物业服务区内公共区域管理、巡逻、车辆停放及消防安全等各项安全防控工作。
5	保洁	12人	1.年龄≤55 周岁，爱岗敬业、服从管理。 2.岗位工作内容：负责物业服务区内室内、室外各项保洁工作。
6	安检	8人	1.年龄≤45周岁，爱岗敬业、服从管理，熟悉电脑操作。 2.岗位工作内容：负责物业服务区内的安检工作。
7	厨师	4人	1.年龄≤55周岁，持厨师证，具有三年以上餐饮工作经验。 2.岗位工作内容：负责保障服务区域内工作人员日常就餐、严控食材安全、做好餐具清洗消毒、厨房保洁及餐饮区保洁等服务工作。

六、设施维修管理费用的承担

1.零星维修材料费用

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，由供应商进行承担：所有公共区域（除工作人员固定办公室之外的所有场所）的灯管、节能灯、开关、插座、水嘴、声

控开关、门锁、面盆下水管(指地面以上)，卫生间用品及换气扇及单价低于200元的低值易耗品的维修、更换由乙方负责，维修、更换所产生的费用由乙方承担。除此，其余维修亦由乙方负责，但更换所需零件由甲方提供。

2.低值易耗品与客耗品费用

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：项目所有的物业所需设备、耗材、清洁试剂、易耗品（指消耗的卫生纸、洗手液等）等。

七、双方权利与义务

1、甲方的权利与义务

（1）甲方有权检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况，并提出相关整改意见，对于甲方提出的意见乙方应及时完成并报告甲方。

（2）如因审判大楼部分设备设施的问题，需要进行小型维修时，乙方须在维修前先征得甲方同意并报备后方可进行，否则甲方不承担由此产生的任何费用。

（3）对于乙方维修时产生的费用，需甲方派有关人员对乙方维修工程验收合格，并对所产生的费用审核签字确认。

（4）甲方有义务动员广大职工自觉遵守并积极配合乙方制定的各项管理制度。

（5）甲方应向乙方无偿提供管理门房并配置办公桌椅、电话、监控显示系统等必要设施。

（6）在乙方管理过程中，如甲方公共建筑结构、公用设备设施、服务点位等发生调整，但服务内容未超过本合同约定的，乙方仍需继续履行合同约定的物业管理服务，保障服务质量。

（7）甲方公共用房中审判法庭、会议室、职工活动室等房间的钥匙移交乙方后，由乙方负责其财产的管理，如有毁损、丢失由乙方按价赔偿。

（8）甲方无偿向乙方提供直接投入使用的物业管理办公用房一间。 甲方应在合同生效一周内给乙方提供本建筑及配套设施、设备等相关的档案及技术资料，便于乙方管理。

(9)乙方未按照合同约定配置工作人员，甲方有权要求整改，如乙方未按要求进行整改或整改后仍不达标时，甲方有权单方面解除合同。

2、乙方的权利与义务

(1)乙方应根据有关法律规定及本合同的约定，制定物业管理制度，并按有关规定和招标文件中物业管理服务内容、要求和目标对服务区域进行物业管理服务。

(2)经甲方同意乙方可选聘专业人员承担物业的专项管理业务、但不得将本物业的整体管理转给第三方管理。

(3)乙方负责甲方办公楼物业管理服务，应做到门卫24小时值班巡查，车辆停放有序，院落整洁干净，负责对办公楼内公共区域卫生、花卉的管理，审判法庭、会议室等公共用房的财产管理，水(含太阳能系统)、暖、电(含柴油发电组)、中央空调、自动门(卷闸门)、消防系统、下水道疏通(含地下车库污水系统)、

院落的绿化等日常维护、保养、电梯年检维修、化粪池清掏等管理服务，其中电梯年检费用由甲方承担。

(4)乙方使用甲方所提供设备时，要做到爱护设备经常保养达到长久使用效果。

(5)乙方在管理过程中所添置的工具、用具，合同期满后归乙方所有。

(6)乙方保洁员不负责甲方分配到工作人员的办公室以及厨房、餐厅的清扫。

(7)乙方服务区域卫生(含综合大楼一楼铜门上面玻璃、安检大厅、执行事务服务中心、基层法庭诉讼服务中心、立案大厅柜台上面玻璃、信访室、保全中心、司法技术室、送达中心隔断玻璃等公共区域内玻璃的擦拭)必须保持整洁干净(包括墙面干净、地面干净、座椅干净、门窗玻璃干净、卫生间干净无异味等)，特别是对审判法庭、接访室、会议室、职工活动室等公用场所，在用毕之后及时打扫干净，不受清理次数的限制。

(8)乙方应爱护甲方公用设施和办公设施，因人为故意或过失损坏的，应按照所损坏物品规格标准予以更换或照价赔偿。

(9)乙方员工与甲方无任何法律上的雇佣、聘用等形式的劳务关系，发生一切疾病、意外等事件，甲方不承担责任。

(10)乙方应按照规定依法为其雇佣的人员缴纳有关社保、保险等有关费用，费用由乙方承担，与甲方无关，因此发生任何纠纷甲方一律不承担法律责任。

（11）乙方负责为乙方服务人员依法办理劳动用工手续，依法保证乙方服务人员的合法权益，按时、足额为服务人员发放工资、福利，补贴加班等费用，保持服务人员的稳定性。

（12）乙方应建立、健全劳动安全卫生制度，严格执行国家劳动安全卫生规程和标准，对服务人员进行劳动安全卫生教育，防止劳动事故，减少职业危害。同时为服务人员提供必要的劳动防护用品，对服务岗位的设施、设备定期进行维护和安全检查，保证设施设备的安全运转。

（13）乙方与服务人员发生劳动纠纷时，乙方应直接与服务人员交涉解决并自行承担相关责任，处理好纠纷，以免影响为甲方的服务工作，如出现严重影响甲方服务工作的，由乙方承担所有损失责任。

（14）乙方有义务向甲方提供服务人员有关资料，包括健康证、资格证、劳务合同、学历证明等，并登记造册。

（15）乙方不得泄露在服务期内获得的信息（包含但不限于审判执行工作信息、本合同及其附件和合同签订前的各项方案）。

（16）乙方为甲方完成日常服务工作，必须严格遵守国家有关法律法规和行业规章制度及甲方有关规定，规范履行职责，并接受甲方的定期考核。

八、合同变更、解除和终止

1、甲方有权就本合同期内乙方的管理服务根据附件《物业管理服务方案》中的服务要求对乙方物业管理的服务质量进行检查考核，并有权依考核结果决定是否解除合同。

2、甲方重新选聘物业管理企业或因其他原因终止本合同时，乙方应在合同终止之日撤回本物业人员及维修用具，并及时移交甲方所提供的财产设备及物业管理的有关档案资料。

3、本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括物业管理费的清算，对外签订的各种协议;乙方应协助甲方做好物业服务的交接和善后工作。

九、违约责任

(1)甲方无正当理由拒绝乙方进行物业管理服务，甲方向乙方偿付合同金额10%的违约金;

(2)乙方若不按照合同约定的要求进行物业管理服务，甲方可向乙方下达整改通知，乙方拖延、拒绝整改或整改不到位的，甲方有权单方解除合同。同时乙方向甲方支付合同总额10%的违约金。

十、保密条款

（一）乙方应遵守国家有关保密的法律法规和行业规定，并对甲方提供的资料负有保密义务。同时乙方工作人员未经甲方同意，不得将承接政府服务项目获得的政府、公民个人等各种信息和资料提供给其他单位和个人。

（二）甲方有义务保护乙方的知识产权，未经乙方同意，不得将乙方交付的具有知识产权性质的成果文件、资料向第三方转让或用于本合同以外的项目。如发生以上情况，乙方有权索赔，但甲方依据相关法定职责对外公开的除外。

（三）本条款为独立条款，本合同的无效、变更、解除和终止均不影响本条款的效力。

十一、甲乙双方应严格履行招标文件及本合同约定的权利义务，未尽事宜按照甲方招标文件中的采购需求和乙方的投标方案文件要求执行，前述文件与本合同具有相同的约束力。物业服务管理方案为本合同附件，与本合同一并遵照执行。

十二、本合同甲乙双方签订后即生效。 如发生合同争议，由双方通过协商或诉讼途径解决。

甲方:神木市人民法院

法定代表人或代表人签字:

时间:

开户行名称：建行神木黄庄支行

账户名称：神木市人民法院

账号：61001695137058001007

联系方式：0912-8307000

乙方：西安中海物业管理有限公司

法定代表人或代表人签字:

时间:

开户行名称：招商银行股份有限公司西安曲江支行

账户名称：西安中海物业管理有限公司

账号： 129910476610206

联系方式：029-85263985