

项目编号：XY-2023-102

# 咸阳市渭城区人民法院

## 物业管理委托合同

委托方（甲方）：咸阳市渭城区人民法院  
受托方（乙方）：陕西涵晟通泽物业管理有限责任公司

委托方：(以下简称甲方) 咸阳市渭城区人民法院

受托方：(以下简称乙方) 陕西涵晟通泽物业管理有限公司 (统一社会信用代码为：91610492MABM0XP81R)

甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》及实施条例、《中华人民共和国合同法》和甲方《咸阳市渭城区区人民法院物业管理采购项目》的招标文件、投标文件等相关规定，经自愿、平等、友好协商，甲方将区域卫生保洁、安全保卫、管理秩序、疫情防控等工作委托乙方进行管理，乙方为甲方提供专业服务，甲方对乙方的日常管理进行监督、检查、考核，双方为此达成以下协议：

## 一、委托管理区域及面积

区域：咸阳市渭城区人民法院机关主、配楼、院子及停车场等，执行局办公楼、院子及停车场等。

## 二、委托管理项目及工作内容

### (一) 卫生保洁

- 1、区域内道路、绿地、停车场等公共场所的日常卫生保洁。
- 2、区域内基础设施、房屋及附属设施的日常卫生保洁、立面擦洗。
- 3、区域内野广告、涂鸦等的清理。
- 4、卫生间内地面、墙面、门窗、镜子、大小便池、洗手池、隔板、灯具、屋项、灭蝇灯、通风窗等所有设施器具的日常管理卫生保洁。
- 5、卫生间内外公示牌、标识牌、导厕牌、挂画、盆景、皂液盒、门帘、薰香、灭蚊灯、垃圾桶、工具架、地垫等辅助或装饰设施的卫生保洁及除臭消杀管理。
- 6、卫生间外立面以及通行卫生间的扶手、踏步、卫生间台明等

区域内的卫生保洁及消杀管理。

### (二) 设施设备

- 1、公用设施、设备（公益性使用）的看护，包括：供配电设备、供电管网、上下水管道、灯具、消防设施等。
- 2、日常保洁机械、工具的保养及维护。

### (三) 管理秩序及其他

- 1、公共秩序维护：区域内安全管理、巡视、执勤，委托 24 小时服务。
- 2、公共设备管护：公共设施、设备的安全管理、看护、防盗防火、防破坏，委托 24 小时服务。管辖区域内设施设备如发现有损坏和故障情况，应于 1 小时内向甲方汇报情况。
- 3、重要检查或活动、重大节日、突发事件等临时性任务及甲方委托的其他相关工作。

### (五) 监管职责

- 1、车辆出入监督管理（停车场、出入管理）。
- 2、各类设施维护现场及常态化监督管理，设施故障报修及跟进的监督管理。
- 3、做好与外单位交接区域现场管理工作。

## 三、委托管理期限

本合同有效期为一年，时间：自二零二四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止。自本合同签订之日起 3 日内，乙方应将相关人员派至甲方指定工作地点开始服务。

## 四、委托管理费用及支付方式

(一) 本合同委托管理费用总额为人民币：¥622668 元，大写陆拾贰万贰仟陆佰陆拾捌元整。上述费用包含：

- 1、乙方委派至管理区域内工作的所有人员工资、劳保、工服、

工帽、工鞋、五险一金等所有人员相关费用。上述人员的劳动关系归属乙方，由乙方自行承担用工责任。

2、卫生保洁相关的机械、工具用具、拖把、垃圾桶、垃圾袋、洗手液等耗材，由乙方自行承担。

3、乙方所使用水电费用，由甲方承担。

4、税金、管理费等其他所有相关费用。

(二)付款方式：合同签订后一次性支付全年费用。具体方法：

1、本合同执行过程中，如遇疫情原因或不可抗力，致使合同无法全部或部分履行的，甲方有权要求乙方调整服务标准并降低服务费，具体标准和费用由双方另行协商，乙方对此表示认可和接受。

2、如经甲方考核，认定乙方管护存在重大问题（该重大问题包括但不限于乙方不符合服务标准事项累计达2项、或因乙方故意过失造成人身财产损失、或因乙方未依约履行本合同导致甲方遭受行政处罚以及其他甲方认为乙方管护存在重大问题的情形），甲方有权要求乙方立即整改，并要求乙方于3个工作日内返还剩余月度委托管护费用，并不为此承担任何违约及赔偿责任。乙方在接到甲方整改通知后，限期3日内整改完毕，经甲方验收合格后，再按照月度支付乙方管护费用。该等整改不影响乙方依据本合同约定应承担的违约责任。

## 五、委托管理质量及考核要求

1、乙方按本合同约定的质量要求对委托事项进行管护，具体要求以甲方制定的相关工作细则为准。

2、甲方按照相关委托服务制度办法、管理标准及国家相关标准、安全规范对乙方的工作进行考核。

3、乙方同意无条件接受按照上述考核办法得出的考核结果，承担甲方依据考核办法做出的包括但不限于要求乙方承担违约金、解除

合同等相应处罚措施。

## 六、双方权利和义务

### (一) 甲方的权利和义务

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益。
- 2、有权要求乙方执行单位制定的相关规定、制度及办法等。
- 3、制定并修改完善管理服务工作标准、流程及量化考核细则，审定乙方拟订的物业管理制度。
- 4、检查、监督和考核乙方管理工作的实施及制度的执行情况，

根据考核办法及考核结果核算月管护费。

- 5、按合同约定支付管理服务费用。
- 6、向乙方提供管护所需的水源、电源（相关费用在双方的水电使用协议中约定）。
- 7、在条件许可的情况下，向乙方提供适当的管理用房和工具放置场所，甲方有权根据使用情况对管理用房进行调整或收回。上述管理用房和工具放置场所并非甲方义务，如不能提供，乙方需自行解决，甲方不为此承担任何违约或损坏赔偿责任，亦不为此增付费用。

8、如果管护中出现问题有意见、投诉，或在重大活动及上级检查中出现的重大问题，甲方有权提出批评、警告限期整改（3日内乙方需整改完毕）、处罚（每次处罚费用为合同总价款的千分之五）直至单方终止合同（解除合同后，乙方在处罚数额外，按照未履行的期限向甲方返还委托费用）。

9、为保证工作顺利开展，对乙方委派至甲方工作的人员中不称职者，甲方有权要求乙方更换或辞退。

### (二) 乙方的权利和义务

- 1、根据有关法律、法规及本合同的约定，在本合同签订后3日内制定相关物业管理制度，报送甲方审批。如甲方对物业管理制度有

异议，乙方应按甲方要求进行修改；乙方应负责物业及物业管理档案、资料等的归类整理。

2、乙方应严格按照合同约定严格履行目标管理，遵守甲方制定的相关管理规定及规章制度，保质保量完成本合同范围内的各项物业委托管理工作。

3、接受甲方检查、监督、考核并进行有效的改进。

4、负责编制物业管理年度管理计划及每月管护计划，并于每月25日前将本月的工作完成情况和下月工作计划以书面形式报送甲方管理部门。

5、乙方的所有从业人员须符合有关规定，并应对其员工进行岗前和岗位培训，以适应甲方工作要求。同时乙方工作人员在履行本合同过程中发生的一切人身及财产损失，均由乙方作为用人单位承担相应责任，与甲方无关。乙方委派至管辖区域内服务的相关人员，与甲方不具备任何劳动或劳务关系。

6、乙方及乙方的工作人员应在工作中爱护甲方的设施和设备，有责任节水节电，保护环境，人为损坏和有意浪费的一经查实照价赔偿。乙方工作人员在履行本合同过程中的一切行为将被视作乙方行为，由乙方承担责任。

7、对于甲方提供管理用房仅用于乙方日常办公及搁置机具，不得擅自占用、居住和改变使用功能，亦不得以任何方式提供给任何第三方使用，对区域内的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如有违反，甲方有权立即采取一切措施停止乙方对管理用房的使用，并在合同期限内不在继续提供，同时乙方违约使用管理用房期间，应向甲方支付300元/日的违约金。如确需改、扩建或完善配套项目时，将具体事项提交报告，由甲方审批方案同意后方可实施。

8、乙方在履行本合同和实施合同约定的工作过程中，应维持设

感、设备良好运行状态；如发现损坏和故障情况，应在1小时内通知甲方进行维修及更换。

9、乙方应当加强员工服务意识安全教育、公民道德、涉外纪律等内容教育，保证其工作人员必须遵纪守法，文明服务，杜绝各类投诉。如甲方收到关于乙方服务内容的投诉，一经核实，每发生一次投诉，乙方应承担合同总价款千分之五的违约金。

10、本合同终止时，乙方必须在3日内向甲方移交全部的设施设备、用房和相关图纸及物业管理档案等相关资料，并保证其完整性，甲方收到乙方提交的全部资料档案、接收设施设备并验收确认后，乙方提供等额正规发票，甲方在收到发票后30日内支付乙方剩余款额。若乙方未按约定时间办理交接手续，腾空管理房，则视为乙方自动放弃其在管理房内的财物所有权，由甲方自行处置。

11、服务期限内，如甲方认为乙方委派至管辖区域内的工作人员不符合甲方要求，或出现投诉等情形，甲方有权通知乙方，乙方应在24小时内将该工作人员调离管辖区域，并在上述期限内重新委派工作人员。

12、乙方提供管理服务时，应遵守法律法规、政策规定，同时不得侵犯任何第三人的权利，同时应严格按照合同及附件考核标准所约定各项义务履行。如有违反，自行承担由此导致的一切纠纷、损失和法律责任。造成甲方损失的，还应承担损害赔偿（赔偿范围包括但不限于甲方为此支付的赔偿金、违约金、律师费、诉讼费等）。

## 七、安全责任

1、乙方负责其工作人员的人身、财产安全。若其工作人员发生安全事故，由乙方自行承担全部责任。

2、乙方在履行合同期间所发生的第三方人身、财产伤害，由乙方承担全部法律责任。若因此使甲方受到损失，甲方有权向乙方追偿，

追偿范围包括但不限于违约金、律师费、诉讼费和赔偿金。

3、本合同期内，凡因乙方的违规操作或者疏于管理而导致的对区域内建筑物、管理用房、设施设备、植被等造成损毁或涉及人身伤害，由乙方承担所有赔偿责任。

4、乙方出现本条约定违约情形，如拒绝履行整改或赔偿义务，甲方有权解除合同，乙方承担合同总价款 20% 的合同解除违约金。

## 八、违约责任

1、乙方若未经甲方同意私自出租出借场地或向外供水、供电，则构成违约，甲方有权选择立即解除合同，不再支付乙方任何费用。如甲方选择继续履行，则要求乙方停止违约行动，并有权扣除乙方的管理服务费用 1 万元/次，作为乙方向甲方支付的违约金，乙方支付违约金后，合同继续履行。

2、乙方应当严格按照合同约定的委托内容、时间和质量要求、管理目标进行工作，乙方在本合同履行过程中，有时间限制的义务，应按期完成，如有逾期，按日承担月管理费用 3% 的违约金，逾期达 3 日，甲方有权解除合同，不再支付任何费用。

3、除本合同另有约定外，有其他违约之处的，包括但不限于违反合同约定，每违反一次，承担总管理费用千分之五的违约金，累计违反达 3 次，或未按甲方要求整改的，甲方有权解除合同，乙方按本条第 2 款约定承担违约责任。

4、乙方依据本合同约定应承担的各项违约金、赔偿金等，甲方有权要求乙方于 3 个工作日内支付该部分费用，乙方对此接受并同意。

5、本合同其他条款约定，因乙方违约行为甲方有权解除合同的，乙方均应承担合同总价款 20% 的合同解除违约金。

6、乙方违反本合同约定，未能达到管理目标，甲方有权单方解

除合同，乙方应承担合同总价款 20% 的合同解除违约金。

7、乙方若将其权利、义务全部或部分转让给第三方时，甲方有权单方解除合同，乙方应承担合同总价款 20% 的合同解除违约金。

#### 九、合同解除条件

- 1、乙方在合同期间未能达到管理目标的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权单方解除合同。
- 2、乙方连续 3 次考核管护质量不合格时，甲方有权单方解除合同。
- 3、乙方工作人员在合同履行时，造成甲方财产严重损毁，甲方有权单方解除合同，双方据实结算费用，同时乙方承担合同总价款 20% 的合同解除违约金。

注：以上 1-3 项情况甲方单方解除合同后，甲方均不再支付任何费用，乙方承担合同总价款 20% 的合同解除违约金，同时因乙方上述行为引发的一切法律责任，均由乙方承担。

- 4、本合同履行期间，乙方不得单方解除合同。
- 5、本合同履行期间，如遇不可抗力、政府的决定、命令等客观非人为原因致使本合同无法履行时，本合同则终止，甲、乙双方互不承担违约责任，但甲方应支付乙方已履行的合同费用。

#### 十、附 则

1、本合同履行过程中，甲、乙双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。如补充协议与本合同条款内容不一致，以补充协议为准。

2、本合同之附件为本合同有效组成部分，本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

3、本合同履行过程中，涉及的奖励与处罚事项，按照甲方相关标准执行，乙方对此接受并同意，且乙方不得将权利、义务全部或部

分转让给第三方。

4、本合同执行过程中，如遇疫情影响，造成管理区域整体或部分封闭，封闭期的合同费用支付按照双方协商结果执行。

5、本合同在履行中如发生争议，应先行协商。协商不成的，依法进行仲裁或诉讼。

6、本合同一式柒份，甲方执肆份，乙方执叁份，均具有同等法律效力，自甲、乙双方盖章之日起生效。本合同附件与本合同具有同等法律效力。



甲方（印章）

乙方（印章）

甲方代表： *符红才*

乙方代表： *白金*

地址：

地址： *陕西省咸阳市高新技术产业开发区彩虹二路高科大厦A1704室*

开户银行：

开户银行： *中国农业银行股份有限公司咸阳彩虹二路支行*

账号：

账号： *26470301040003728*

联系方式：

联系方式： *13259042006*

*2023* 年 *12* 月 *26* 日

*2023* 年 *12* 月 *26* 日