

扶沟县人民法院物业服务委托合同

一、总则

委托方（以下简称甲方）：扶沟县人民法院（含 6 个人民法庭）

受托方（以下简称乙方）：河南中升物业服务有限公司
按照扶沟县人民法院物业管理项目招标程序实行物业服务，根据有关法律法规，在平等自愿的基础上，订立本合同。

二、物业基本情况

具体位置：扶沟县洧水路 3 号；

物业类型：审判综合办公楼；

建筑面积：11000 平方米；

三、委托期限

叁年，自 2025 年 2 月 20 日起至 2028 年 2 月 19 日止。

四、委托事项

（一）物业共用部位的维修、养护和管理（不含电梯和消防专用设施设备维保）；

（二）物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；

（三）物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；

（四）车辆行驶、停放管理；

（五）公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；

（六）物业档案资料管理。

五、物业服务标准

- 1、法院红线范围内物业楼梯间、洗手间、走廊通道、门厅及办公楼、审判法庭公共区域、养护和管理。
- 2、建筑本体公共设施设备（包括：上下水管道、落水管、室内外照明、加压供水设备、配电系统）的维修、养护和管理。
- 3、物业规划红线内属物业管理范围的公共设施（道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、路灯、自行车棚）的维修、养护和管理。
- 4、办公楼、审判法庭安全防范及公共秩序管理，包括进出办公楼、审判法庭的管理（保安实行 24 小时值班）。
- 5、办公楼、审判法庭内公共区域（不含室内区域）的环境卫生管理及垃圾清运。保洁区域包括公共走道、楼梯、洗手间、会议室、健身房。
- 6、法院内公共区域的“四害”消杀、白蚁防治。
- 7、楼内绿化养护的管理。楼内及办公场所的绿化植物由甲方购买，乙方负责定期养护和更换。
- 8、法院布置的其它临时性工作，乙方必须听从甲方安排，配合办公楼、审判法庭内搬运工作。
- 9、负责法院和法庭车辆的停放管理。
- 10、以甲乙双方招标文件内容范围为基础的管理范围和服务标准。

11、保洁员每日清运一次垃圾，实行 8 小时流动性保洁。

六、人员配置

1、乙方服务人员按照要求必须统一着装，并符合行业标准及管理规范。

2、本项目物业总人数按照满编，共配置 25 人，其中管理 1 人、水电工各 1 人、保安 14 人（含人民法庭 6 人）、保洁 8 人；除管理人员外，其他人员年龄不得超过 55 周岁。

七、甲方权利、义务

1、甲方负责审核乙方管理方案及服务标准。

2、甲方负责向乙方提供办公用房 1 间和办公耗材、各类保养耗材。

3、甲方负责采购维修工具、养护耗材、损坏配件。

4、甲方有权对乙方人员配置和管理进行监督和批评教育。

5、甲方在签订合同后 1 周内负责物业需要相关办公用房、办公器材以及相关物业工具等的配置。

6、甲方按照乙方提供相关设备、设施保养预算提供材料的审核、审批。

7、如乙方未按照物业服务标准或质量不达标，甲方有权要求乙方限期整改并承担违约责任。

8、甲方提供相关图纸以及各类保养手册、说明书。

八、乙方权利、义务

- 1、乙方负责人员招聘、培训、辞退、工资、岗位制定。
- 2、乙方负责物业管理制度拟定落实和物业服务工作汇报。
- 3、乙方提供物业相关管理方案。
- 4、乙方负责提供保养、维修、材料和耗材以及预算方案（不含电梯和消防维修、保养、年检费用）。
- 5、乙方按照合同约定满编配置人员。
- 6、乙方员工服装、工人工资、五险一金等由乙方自行承担，与甲方没有任何关系。
- 7、乙方每月 10 日前提交各类保养、养护预算方案（急需部分需甲方同意采购后进行保养维护）。

九、费用支出

- 1、每年物业费用为 836640 元（大写捌拾叁万陆仟陆佰肆拾元整人民币），乙方负责开具国税发票。
- 2、每月月底前支付当月物业费用 69720 元（大写陆万玖仟柒佰贰拾元整人民币）。

十、双方相关责任

甲方：

- 1、甲方因未及时按照乙方提供的维护保养方案，提供相关材料出现任何问题，甲方自行承担。
- 2、甲方按时、足额支付物业费用。
- 3、甲方固定资产隶属甲方，物业退场时交还甲方。

4、甲方提供相关建筑、施工以及相关图纸等。

5、因房屋质量、设施、设备质量问题或按照技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担事故责任并作善后处理；产生质量事故的原因，以有鉴定资质的鉴定机构出具的鉴定报告为准。

6、甲方不得安排乙方超出违反国家法律、法规规定的行为。

7、在合同期限内，甲方不得无故辞退乙方，无故辞退的，须向乙方支付违约金 20000 元人民币。

乙方：

1、乙方未按合同第五条的约定，未完成管理目标，甲方有权要求乙方限期整改。

2、乙方在每月支付物业管理费前向甲方提供真实有效的发票。

3、乙方在每月月底前上报下月保养、养护预算费用，急需物品必须由甲方签字同意或甲方口头同意后方可实施，如甲方未同意实施，后过由乙方自行承担。

4、乙方在退出物业区域时，移交所有甲方资料、固定资产退回甲方；交接时间内，如需乙方推迟退出人员（一般不超过一个月），相关费用由甲方支付。

5、未经甲方同意，乙方不得擅自将甲方单位或者个人信息外泄。

6、在合同期限内若乙方存在违约行为，乙方应向甲方支付违约金 200 元至 20000 元人民币，甲方视情况有权解除合同。

十一、其他约定

1、在合同期内，乙方如果更改物业法人或其他资料，本合同继续履行。

2、本合同在履行期间如遇不可抗因素，致使合同无法履行时，甲乙双方均不承担责任。

3、乙方工作人员因自行行为或者自身身体等原因出现问题，甲方不承担任何责任。

4、本合同未尽事宜，双方可签补充合同，补充合同具有同等法律效力。

5、本合同在履行期间如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理部门调解，调解不成时，可向人民法院提起诉讼。

6、一式三份，甲乙双方、物业主管部门（备案）各持一份，具有同等法律效力。自双方均签名、盖章或者按指印时合同成立并生效。

甲方签名（盖章）：

签订日期：2025年2月20日

乙方签名（盖章）：

签订日期：2025年2月20日