

# 西华县人民法院物业综合服务合同

甲方：西华县人民法院；

法定代表人：陈俊勇。

乙方：河南惠群物业服务有限公司；

法定代表人陈喜梅；

住所地郑州市郑东新区康平路 79 号 2 号楼 7 层 712 室；

根据《中华人民共和国民法典》、及《物业管理条例》等法律、法规规定，甲方委托乙方对“西华县人民法院”院区物业管理服务项目提供物业管理服务事宜，订立本合同。

物业名称：“西华县人民法院”院区物业服务管理

坐落位置：西华县安康大道 576 号

总建筑面积约：2.5 万平方米

## 第一章 委托管理事项

**第一条** 楼宇建筑和庭院公用部位的管理和养护；餐厅服务。

**第二条** 消防维保和水电日常零星的维修、养护。（不包含维修材料费用）；餐厅（主楼一层）面积306平方米，餐具、厨具，由甲方配置。

**第三条** 公共环境卫生。（室内外公用部位、公共卫生间、地上地下停车场、会议室、门窗等），垃圾的收集、地面雨雪的清理。（不包含 2 米以上高空作业）

**第四条** 机动车辆和非机动车辆停放秩序的管理。（内、外部车辆要按照规定区域停放，不得乱停乱放）。

**第五条** 公共秩序维护和安全防范的管理。要维持好管理区域

内的正常工作秩序,加强巡视,保障公共财物和办公区域内信息、资料的安全。夜间按规定巡视并做好记录。

**第六条** 绿化植被的管理。定期清除绿化带垃圾。(不包含修剪、除草、打药、施肥)

**第七条** 访客问讯登记管理。安保人员按规定对来人来访实行查验和登记制度。节假日、双休日、下班后闲杂人员不得入内。

**第八条** 物业管理期间形成的档案资料的管理。

**第九条** 用餐标准及用餐时间

1、机关工作人员工作用餐全部为自助餐,每人早餐10元,午餐20元标准,乙方取得自助餐的利润不准超过15%。

2、甲方可根据工作需要,向乙方提出变更就餐时间。

3、甲方提供必要的厨房设施及水、电、天然气,乙方保证安全正常使用。乙方要确保餐厅设施的完整,双方签订合同前,由甲方将购置的餐厅设施及用具统计清楚,经双方办理交接手续后乙方负责使用管理,使用过程中如有丢失损坏由乙方添置或维修。

4、乙方必须接受甲方的监督和管理,乙方在采购食材过程中,甲方后勤服务管理人员必须审查验收(验收标准附后),采购中与其他人的经济往来与甲方无关。经检测不合格的食材乙方要立即停止使用并更换。如因食材造成就餐质量损失全部由乙方承担。

5、乙方要保证甲方干警的用餐安全,保证干警用餐量足、质优,不得经营剩菜,不得经营霉变主食,如果发现将视情况对乙方进行5000元经济处罚,直至解除合同。出现食品安全问题责任全部由物业公司自行承担。

## 6、用餐标准

(1)工作餐：餐厅为干警职工提供早、中餐服务。

早餐：餐费每人每次十元。标准为：热菜三种(素)、凉菜二种、鸡蛋每人一枚、汤三种。杂粮、主食保证供应。

午餐：餐费每人每次二十元。标准为：热菜两荤两素汤两种。主食三种、水果拼盘保证供应且品种多样。

(2)公务餐：用餐标准根据相关规定要求。用餐前提供菜品清单和菜品单价(菜品单价应低于同质同量的市场价格)，经甲方后勤管理人员同意后方可下单，否则不予结算。

乙方应为全院干警职工提供优质服务，非因特殊情况，未经允许，不得减少或降低用餐标准。

## 第二章 委托管理期限

第十条 委托管理期限为壹年。自 2024 年 3 月 4 日起至 2025 年 3 月 3 日止。

## 第三章 双方权利和义务

第十一条 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、审定乙方制定的物业管理实施方案和各项服务管理规章制度；
- 3、定期或不定期监督检查乙方物业管理工作的执行情况；
- 4、提出车辆停放管理要求，提供车辆停放场地；
- 5、协调主楼使用部门零星维修。乙方派人员维修，材料费甲方自负；

- 6、根据楼字的功能提出安保管理要求，提供必要的安保基础条件，要求使用单位和部门配合和服从安保人员的管理；
- 7、认真贯彻实施消防法规，提供必要的消防基础设施；
- 8、要求使用单位和部门保持室内外环境卫生，尊重和珍惜物业管理工作人员的劳动；
- 9、楼字内的公共设施不得擅自占用和改变其使用功能；
- 10、为乙方提供必要的物业管理用房（含办公用房、物料仓库、人员宿舍及更衣室）；
- 11、提供物业管理所需要的相关图纸资料和相关技术资料；
- 12、甲方配合乙方对物业管理公用部位、公用设施设备进行查验；
- 13、甲方组织物业管理区域有关人员对乙方的工作进行评价打分；
- 14、协助乙方共同做好物业管理服务工作。
- 15、甲方负责支付燃气费、电费、水费。
- 16、甲方负责维修供热、供水、供电、排水等公用设施。
- 17、乙方不承担上级部门指派的费用，如需要承担，由甲方承担。
- 18、甲方有权检查、监督乙方的经营管理，特别是卫生、食品安全、环境卫生。
- 19、如有关部门要求办理证照，由甲方负责。

## 第十二条 乙方权利和义务

- 1、按照法律法规和相关的约定，及时制定行之有效的物业管理方案和各项服务规章制度供甲方审核；
- 2、会同甲方对委托管理的服务项目进行检查，并做好日常检

查记录;

3、负责物业管理区域内和各类设备的卫生清理,保持正常使用;

4、发现相关部门或人员违反安全保卫、消防安全规定、禁烟规定和违反用水、用电等等管理制度应及时制止,并通报甲方相关职能部门;

5、加强车辆管理,保证物业管理区域内车辆有序停放和道路畅通;

6、确保物业管理区域内秩序和安全。严格执行来人来访证件查验、登记,夜间巡逻制度,当班安保人员每日对来访人员要严格查验证件并进行认真登记,夜间巡逻不间断并有巡视记录,处理好实发文件;

7、保证物业管理区域的公共场所、公共部位的保洁服务,达到无积尘、无杂物、无积水、厕所无异味、无乱贴乱画、无乱摆乱放、无乱接乱挂、无私拉乱接无线网络设备。院区内卫生实行全天候保洁;

8、配齐有专业技术职称的维修人员。对水、电、线路等进行日常维护;

9、物业区域内的公共设施不得擅自占用和改变使用功能,如需内改、扩建或完善配套项目,须与甲方协商经甲方同意并报有关部门批准后方可实施;

10、选配的管理及服务人员,身体健康,形象好,有文化,素质高,年龄20岁—60岁,按照不同的服务项目分别统一着装;

11、弘扬企业文化,形成自己的管理服务特色、特点;

12、经常对管理服务员工培训、学习,提高员工素养。注意服务态度,不与办事群众和甲方工作人员发生冲突;

13、本合同终止时,乙方必须将图纸、资料及其他物业管理的

全部档案资料移交给甲方；

14、法律和法规规定的其他责任。

15、自觉服从甲方的管理，并接受业务主管部门的监督和指导。

16、保证就餐时间，让加班的职工随时用餐。

17、合同期内，食堂消防、安全、卫生、环境建设由乙方负责。

如因乙方责任发生火灾、食物中毒、环境污染、安全等事故，所有损失由乙方承担，并依照相关法律追究责任。

#### 第四章 物业管理服务质量、标准

第十三条 乙方须按下列约定，实现目标管理

1、房屋及公共设施，维修员每天要对各楼层的办公场所、公共部分以及卫生间等部位的电源、照明、用水等进行正常巡视、记录和必要的维护、对办公楼的零星维修，保证及时率在95%以上；乙方不提供任何零星维修耗材及配件，有甲方全部承担。

2、公共环境卫生：建立环境卫生管理制度，环卫设施齐备，实行标准化清扫、保洁，由专人负责检查、监督，楼梯、扶手、大厅、走廊、电梯间、地下室、道路等所有公共区域保持清洁，无随意堆放杂物和占用，不见废弃物、污渍、卫生间洁净无异味，无积水，及时清扫积水积雪，确保管理区域容貌整洁；

3、交通秩序：坚持道路管理，机动车和非机动车按车位有序停放等；

4、公共秩序维护方面：建立办公区、传达、安保、车辆、道路及公共秩序等管理制度并认真落实，确保办公区安全和正常工作环境，严格验证、登记、杜绝闲杂人员进入办公区，环境良好，做好安全防范和日常巡视工作，及时发现和处理各种安全和事故隐患，有效处置突发事件；

5、甲方对乙方的满意率达到：95%以上。

## 第五章 物业管理服务费用

### 第十四条 物业管理服务费

1、物业管理服务费用为人民币¥：1816500元/年  
(大写：壹佰捌拾壹万陆仟伍佰元整)；

2、物业服务费按月支付(¥：151375元/月)，每月10号付上月的服务费。乙方开具正规发票，甲方在收到发票后一周内将物业服务费转入乙方帐户；

## 第六章 违约责任

第十五条 甲方按照招标文件、投标文件及本合同检查监督。发现乙方违反约定条款较轻者一项次扣除物业管理费100元，并限期整改，较重者，一次扣除物业管理费200元，并限期整改。

第十六条 甲方对乙方提供服务质量进行测评考核，甲方组织入驻单位代表对乙方服务项目量化打分，低于60分以下为考核不满意，61分—80分为满意，80分以上为优质，优质率要达到三分之一以上。

## 第七章 附则

第十七条 招标文件、投标文件及承诺与本合同条款共同构成合同要件，具有同等法律效力。

第十八条 自本合同生效之日起一周内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第十九条 乙方人员如发生意外事故或人身伤亡，由乙方负担解决。

第二十条 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。

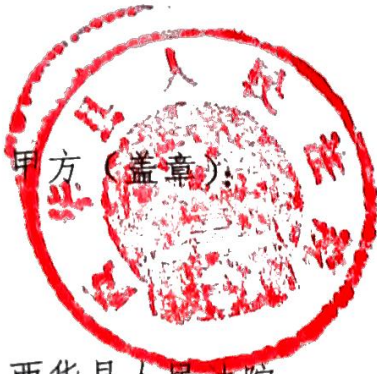
第二十一条 本合同式四份，甲、乙双方各执一份，财政局备案一份，办理拨款手续一份，具有同等法律效力。

第二十二条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十三条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或提请物业管理行政主管部门进行调解、协商或调解不成的，双方同意由周口市仲裁委员会仲裁。

第二十四条 合同到期后，如乙方服务水平整体达到优质水平，双方协商后可优先续签合同。

第二十五条 本合同自签字之日起生效。



西华县人民法院



河南惠群物业服务有限公司

签字： 

电话：

2024年3月4日

签字： 

电话：15290070539

2024年3月4日