2026年 0018

常州市检察院司法办案中心物业服务合同

项目名称：常州市人民检察院司法办案中心（守正园）物业服务项目

项目编号：JSZC-320400-JZCG-G2025-0568

甲方：（买方）常州市人民检察院

乙方：（卖方）常州中房物业有限公司

甲、乙双方根据常州市政府采购中心 常州市人民检察院物业服务 项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：常州市人民检察院物业服务项目--常州市人民检察院检察办案中心（守正园）

1.2 标的质量：符合招标文件要求。

1.3 标的数量（规模）及主要服务内容：常州市人民检察院检察办案中心（守正园）位于北塘河路6号，占地面积约7750㎡。主办公楼建筑面积18382.68㎡，地上5层，地下1层。主要提供物业管理范围内保安、保洁、会务和餐饮服务等。

1.4 服务期限：服务期限自2026年2月1日起至2028年12月31日止。

第一年度合同履行期限为：2026年2月1日起至2026年12月31日止。前2个月为试用期，试用期满经考核合格后，合同方为有效。在合同履行中，对甲方提出的整改意见3次未在期限内整改的，合同解除。

1.5 履行地点：江苏常州

1.6 履行方式：符合招标文件要求。

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）： 捌拾玖万贰仟叁佰玖拾壹元陆角壹分（892391.61元）人民币或其他币种。

三、技术资料

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知

识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

六、履约保证金

本项目**不收取**履约保证金。

七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方不得将本项目保安服务部分分包给他人履行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

八、合同款项支付

8.1 所有款项均以人民币支付，按季度结算。

8.2 每季度结束前 15 日，乙方持发票结算本季度物业管理费用。

8.3 如果物业管理服务质量与达成的协议严重偏离，甲方有权扣除相应季度物业服务费的万分之一，造成重大损失的将追究责任并要求赔偿损失。

九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、双方权利义务

10.1 甲方权利义务：

（1）代表和维护产权人及使用人的合法权益；

（2）不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；

（3）负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

（4）审定乙方撰写的管理制度、流程；并监督乙方对制度流程进行完善、改进；

（5）检查监督乙方服务工作的实施及制度的执行情况，对违约情况进行处罚；

（6）审定乙方提出的物业管理工作计划；

（7）在合同生效之日起向乙方提供/平方米建筑面积管理用房（产权属甲方），由乙方无偿使用；

（8）提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；

（9）甲方提供办公桌椅和员工更衣柜；

（10）甲方提供为完成本项目服务的各项设备、工具、易耗品，并承担垃圾外运费用；

（11）协助乙方做好物业服务管理工作；

（12）法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

10.2 乙方权利义务：

（1）根据有关法律法规、本合同的规定及本物业的实际情况，制定物业服务管理制度及管理方案、年度管理计划等工作目标；

（2）定期向甲方呈报服务计划；

（3）在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常物业服务管理工作，并委派管理人员驻点履行本合同；

（4）负责采购范围内的材料消耗；

（5）自主开展各项管理活动，但不得侵害甲方及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；

（6）乙方各岗位员工要求统一服装，并由乙方负责其员工工作服的配备和洗涤。

（7）乙方服务人员100%经过岗前或在岗培训合格才能独立上岗。

（8）乙方有责任配合甲方接受上级领导部门的监督、检查，并提供必需的资料。

（9）乙方自行负责其招聘员工的一切工资、福利、社会保险；如发生工伤、疾病乃至死亡的一切责任及费用由乙方全部负责；乙方应严格遵守国家有关的法律、法规及行业标准。

（10）根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲方收取物业服务费用；

（11）建立、保存物业档案，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

（12）对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意报有关部门方可实施；

（13）合同终止时，向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续；

（14）双方合同期满后或不再续签合同的情况下，乙方需按原合同履行至甲方新招的服务单位进场为止。费用按原合同相应结算。

（15）本项目工作时间实行每周40小时工作制（整洁仪表人员实行每周20

小时工作制）。所有物业服务人员上岗前必须提供无犯罪记录证明，曾有违法记录或家庭主要成员有正在或将要服刑的人员或被单位开除、辞退者不得录用。

（16）服务期间，如遇最低工资政策性调整，乙方中标时的人员费用测算无法保障其员工的基本法定待遇的，经双方协商一致可以相应调整合同价款。

（17）乙方员工因社保、工资、福利等问题产生的纠纷和发生职业暴露、工伤、疾病乃至死亡的一切责任及费用均由乙方全部负责，甲方不承担与此相关的责任。乙方需保证服务期间员工队伍的稳定，不得因用工问题影响合同履行。乙方应严格按照《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等相关法律法规的规定，规范用工并按时足额支付职工薪酬。乙方应建立处理员工争议的有效投诉机制，确保发生用工矛盾、员工维权等问题，能够及时予以解决，不得影响合同正常履行。若产生重大法律纠纷、影响合同正常履行等情形的，甲方有权提前解除合同，对甲方造成影响和损失的，甲方有权向乙方追偿。若因上述情况发生员工投诉，甲方将根据影响程度，扣减合同年度总金额的万分之零点五至万分之一（含上下限）。

（18）法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

十一、项目验收

11.1 甲方依法组织履约验收工作。

11.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

11.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

11.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

11.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

11.6 验收合格的项目，甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《中华人民共和国民法典》。乙方在履约过程中

小时工作制）。所有物业服务人员上岗前必须提供无犯罪记录证明，曾有违法记录或家庭主要成员有正在或将要服刑的人员或被单位开除、辞退者不得录用。

（16）服务期间，如遇最低工资政策性调整，乙方中标时的人员费用测算无法保障其员工的基本法定待遇的，经双方协商一致可以相应调整合同价款。

（17）乙方员工因社保、工资、福利等问题产生的纠纷和发生职业暴露、工伤、疾病乃至死亡的一切责任及费用均由乙方全部负责，甲方不承担与此相关的责任。乙方需保证服务期间员工队伍的稳定，不得因用工问题影响合同履行。乙方应严格按照《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等相关法律法规的规定，规范用工并按时足额支付职工薪酬。乙方应建立处理员工争议的有效投诉机制，确保发生用工矛盾、员工维权等问题，能够及时予以解决，不得影响合同正常履行。若产生重大法律纠纷、影响合同正常履行等情形的，甲方有权提前解除合同，对甲方造成影响和损失的，甲方有权向乙方追偿。若因上述情况发生员工投诉，甲方将根据影响程度，扣减合同年度总金额的万分之零点五至万分之一（含上下限）。

（18）法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

十一、项目验收

11.1 甲方依法组织履约验收工作。

11.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

11.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

11.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

11.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

11.6 验收合格的项目，甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《中华人民共和国民法典》。乙方在履约过程中

有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，甲方将及时报告本级财政部门。

十二、违约责任

12.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的，甲方向乙方偿付拒绝接受服务合同价款总值千分之一的违约金。

12.2 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的，甲方应按逾期付款总额千分之一每日向乙方支付违约金。

12.3 乙方逾期提供服务的，乙方应按逾期提供服务合同总额每日千分之六向甲方支付违约金，由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同价款总额千分之一的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

12.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。

十三、不可抗力事件处理

13.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

13.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

13.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十四、解决争议的方法

14.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

十五、合同生效及其它

15.1 合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

15.2 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》有关条文执行。

15.3 本合同正本一式两份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：　　年　　月　　日