YTJTYZ2026年WJY类第0240号

政府采购合同（服务）（合同编号）

项目名称：南通市通州区人民法院物业管理服务项目

项目编号：JSZC-320612-JZCG-G2026-0003

第一部分合同书

甲方:南通市通州区人民法院

乙方:怡庭物业服务集团有限公司

签订地:南通市通州区

签订日期:2026 年 4 月 30 日

甲方：南通市通州区人民法院

乙方：怡庭物业服务集团有限公司

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，经甲、乙双方协商就甲方南通市通州区人民法院物业管理承包给乙方管理，特签订如下协议：

一、承包内容：物业管理服务

二、承包范围：

（1）要求提供43人的物业服务，包含通州法院办公一区、办公二区及派出法庭范围内的所有物业管理区域内的保洁、安保（含值班）、安检、及派出法庭厨工厨房管理、会务管理保障、消防及水电管理维修、计算机辅助服务等，以及采购人交办的临时突击任务；

（2）所有公共区域保洁用品足额足量供应。

三、承包要求：

（一）保洁

1. 地面及楼梯踏步清洁卫生，无杂屑、无痰迹、无烟蒂和其它废弃物。

2. 墙面保持清洁，无灰尘、无污迹、无蜘蛛网。

3. 门窗（玻璃）清洁明亮、无积尘。

4. 卫生间地面清洁干净，无臭味、无苍蝇、无积垢，地漏、马桶及水池下水道不因保洁不净产生堵塞；手纸篓内容物不外溢；洗手池、台面、镜面干燥无污迹。

5. 外部环境地面无杂屑、无痰迹、无烟蒂、无垃圾死角；下水道、窨井发现堵溢及时向甲方报修；绿化区内无塑料袋、快餐盒、香烟盒及烟蒂等各种废弃物；灰箱外无垃圾、无污水溢流、基本无苍蝇。

6. 承包区域内物品设施表面无灰尘、无污迹。

7. 乙方配专人为甲方会议室、接待室、部分办公室提供保洁。

8. 各责任区按照承包要求做好日常保洁工作。

（二）安保

安全、有序是保安服务的第一需求，安保人员必须提高自己的安全意识，确保物业区域安全的工作和生活环境，在管辖的范围内使往来的人员、交通、车辆行动有序，发生突发事件，保安人员及时应对，正确妥善的处理。24小时值班，负责来人来访登记，接受邮件并登记管理等工作。安保兼消防人员必须熟悉和掌握消防操作规程，24小时值班，认真做好巡查记录，能及时准确处理所发生问题。

（三）安检

安检人员必须严格按照规范操作要求，对外来人员及其物品进行安检，做到无一遗漏。

（四）巡查

乙方应派专人对甲方接待室、审判庭进行巡视，遇到情况及时解决，重大事项报甲方共同解决。

安保人员应对院部大门、诉讼服务中心门前巡视，禁止车辆乱停乱放。

（五）会务接待、会务服务

会议室、接待室、法庭、部分办公室提供来人接待、开关空调、灯、门窗、协助会置会务等。

（六）文印

负责单位所有材料、法律文书等打、复印，遵守保密规定，协助办理其他辅助工作。

（七）管理人员

负责全区域按合同进行全面管理、协调、协助、检查、各类物品采购及建帐，与甲方管理人员进行衔接。

（八）食堂厨师负责食品加工（色香味俱全）、卫生、食品安全及其他方面安全，厨师及帮厨应持有健康证，负责全院干警加班及其他接待任务等(法庭食堂厨师根据部门需求采购食材)，监督采购食材的数量、质量和品质。

（九）水、电工负责全院水、电维修、维护，熟练掌握设备性能，巡视、巡查用电设备及配电间值班（保证不离人），安全操作，随时注意各种设备异常反应，突发事件应及时正确处理等等，且认真做好记录，必须持证上岗（电工操作证）。

(十)消防员能熟练掌握设备性能、操作规程，巡视、巡查消防设备可靠性，能及时准确处理各类问题等，持证上岗（消防员证）。

(十一)食堂食材采购，必须及时采购且须保证食材质量和品质。

（十二）招标文件其他服务要求

四、考核标准：

1. 季度考核：甲方每季度组织检查考核一次，考核结果与乙方季度承包费挂钩。

2. 每年进行一次全面考核，考核结果与乙方续签挂钩

3. 为便于督促改进，甲方或甲方上级组织的考核检查应邀乙方经理及相关人员参加。

4. 甲、乙双方对考核、评定结果确认后，如结果不完全符合本合同要求，协商确定甲方应付的承包费用。

五、承包方式：

乙方实行自主经营独立核算、费用总包、分月结算，并接受必要的甲方监督考核。

六、物业管理服务费用：

1. 乙方收取物业管理服务费的构成包括以下项目：

（1）人员工资、年度安全奖励金，节日福利、社保费（养老保险、失业保险、医疗保险、工伤、生育等）、大病基金、加班费、夜班费、员工制服费、各类证照证件办理费用、管理费等。

（2）乙方为其物业服务从业人员配置的劳保用品、租赁的生活用房、交通工具、餐饮、水电开支、公共福利费用等；

（3）为完成本招标文件要求的服务内容而由乙方应当支付的各项成本、费用、消耗等；

（4）乙方按照国家和地方政府规定应当交纳的各种税、费、基金、公益事业支出等。

2、物业管理收费标准为中标价：2871896.4 元/年(贰佰捌拾柒万壹仟捌佰玖拾陆元肆角)。

七、付款方式及物业管理服务合同期限

1. 付款方式

物业管理服务费按每月发放一次，甲方在每月 25 日前凭乙方出具的正式税务发票，依据双方签订的合同，以转帐方式将物业管理费支付到乙方帐户上（决不允许挪作他用，如未按实按时发放员工工资，经发现立即终止合同停止支付，）。采购人在收到成交人出具的合格发票、经双方确认的服务质量考核情况材料后，按相关财务支付规定办理支付手续。不得故意拖延支付时间。

2. 合同期限：服务管理期限为 12 个月，自 2026 年 5 月 1 日起至 2027 年 4 月 30 日止。

3. 乙方在合同履行过程中服务良好，甲方可视情续签合同。如工资标准及社保等按江苏省南通市最低工资标准等政策进行相应调整。

八、双方责任

甲方权利义务

1. 审议乙方提交的物业管理服务方案及管理制度。

2. 审议乙方提出的物业管理服务年度计划。

3. 审核乙方所聘人员的考察资料，参与乙方人员年度考核评比。

4. 对乙方的管理实施监督检查，每季度组织检查考核一次，每年进行一次全面考核，如因乙方责任导致管理不善、造成重大经济损失、重大负面影响和明显管理失误，或满意度达不到要求的，甲方有权单方面解除合同。

5. 合同签订之后，甲方不向乙方的物业服务人员管理处无偿提供物业管理办公室 1 间约 10 平方左右（有效期至合同期止），不提供住宿，只提供在岗工作人员午餐。

6. 及时通报乙方所聘人员思想动态及工作状态。

7. 按合同规定支付物业管理服务费。

8. 自合同生效之日起 15 日内向乙方移交物业管理所需的图纸、档案、资料，管理期满时予以收回。

9. 乙方对违反物业管理法规、政策及相关管理制度的人员进行处理，，并从配备人员中进行及时补缺，及时通报甲方。

10. 承担法律法规规定由甲方享有的其他权利和应承担的其他责任。

11. 甲方要求乙方按月准时足额发放乙方工作人员工资。如乙方没有按月准时足额发放乙方工作人员工资，甲方有权终止合同，造成一切损失均由乙方负责承担。乙方所聘用员工自愿和乙方达成工资架构的例外，乙方对聘用员工承担全部责任和风险。

12. 合同到期后监督乙方在 7 个工作日内与下一中标方交接完毕，如不能顺利交接且责任在乙方，则有权对履约保证金做相应的扣除。

13. 招标文件规定的其他要求

乙方权利义务

1. 乙方在合同要求的时间内交接进入，进入正常物业管理工作。

2. 依照有关规定和本合同约定，制定物业管理办法、规章制度、实施方案和考核办法，加强员工业务培训、职业道德和保密教育，爱岗敬业，确保各项管理服务规范有序的进行。因法院工作的特殊性，乙方在人员进入物业管理工作之前必须进行岗前培训，要求乙方从业人员在从事工作中接触到的相关信息进行保密，相关保密岗位

需签订保密协议。

3. 按本合同相关约定，负责物业服务所需的物资装备和各项管理承诺指标的落实。

4. 建立物业管理档案，及时记载有关变更情况。

5. 根据要求开展便利于物业使用人的特约服务，所需费用由特约要求人承担。

6. 接受政府有关部门的监督、指导，并接受甲方的监督、检查。物业服务从业人员必须遵守甲方内部的管理制度，服从甲方整体管理。

7. 本合同终止前 15 日内，向甲方按清单移交原接收的全部物业管理档案资料及服务期间新增的各类物业资料。

8. 非乙方责任造成的人身伤害和财产损失乙方不承担赔偿责任。

9. 乙方不得拒绝甲方可能推荐的原物业公司聘用人员，原物业公司留岗人员调整岗位需经甲方同意；乙方委派的物业管理项目经理，未经甲方同意不得擅自更换。若所派项目经理及管理团队全部或部分人员经甲方考核不合格或不满意，乙方应从配备人员中进行及时补缺调整到位，直到甲方满意为止，否则甲方有权单方解除合同。乙方应当做好安检等专业性强的人员储备工作，便于处置需更换相关服务人员的突发情况。

10. 根据国家劳动法规定按时发放员工工资。依法缴纳员工社保、基金等相关费用，依法与员工签订合法的用工合同。

11. 所有物业服务员工的劳务关系由乙方负责处理，与甲方无涉。

12. 乙方应加强对员工的教育和管理，做好物业服务范围内的各项安全生产工作。乙方员工的安全责任由乙方自行负责，与甲方无涉。

13. 乙方应加强对物业服务人员的平时考核，全年考核总评优秀的给予适当奖励。

14. 依照本合同约定向甲方收取物业管理服务费且出具正式税务发票。

15. 按照物业管理情况及要求进行养护、服务与管理。

16. 负责编制物业管理服务年度计划。

17. 在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向甲方或公安和有关部门报告，并协助做好调查和救助工作。

18. 因乙方未能履行本服务合同的约定，导致甲方人身、财产安全受到损害的，乙方应当依法承担相应的法律责任及经济赔偿。

19. 本项目主管人员的更换，须在 30 日前书面通知甲方，甲方确认后方可更换。

20. 法规、政策规定由乙方享有的其他权利和应承担的其他责任。

21. 乙方不得擅自扣留和挪用甲方提供给物业在岗人员，按规定标准支付的法定节假日、双休日加班费及夜间工作人员巡逻费（法定节假日、双休日加班费的计算应当按照国家规定的标准执行）。

22. 乙方需要酌情考虑对在岗工作人员进行节日慰问。

23. 乙方需要每年给在岗工作人员在正规体检机构安排一次体检。

九、违约责任

① 乙方不得有事实或书面的转包行为，甲方发现乙方有转包或委托第三方服务管理的，有权追究中标单位的违约责任，一切损失由中标单位自行承担。

② 乙方未能达到合同约定的管理目标，或者就同一问题接到三次投诉的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期为整改到位的，甲方可根据问题的严重程度、负面影响大小扣除乙方 500 元-10000 元当月物业管理服务费，造成甲方经济损失的，乙方应赔偿相应的经济赔偿。

③ 乙方派驻员工或服务项目在履约期间被投诉或有关部门被督查通报的，乙方必须在二日内核实情况并将处理、整改结果以及配套管理制度等回函通报给甲方，甲方视情给予乙方 200 元—1000 元／次的处罚，所处罚金从中月度物业费中予以扣除。

④ 合同履行过程中，因乙方管理不善或操作不当等造成损失的，由乙方按实赔偿，造成严重事故的，由乙方承担责任并负责赔偿和善后处理，事故发生的原因以相关权威机构的鉴定结论为准。

⑤ 因乙方原因导致重大火灾、安全等事件的，甲方有权追究中标单位的违约责任，并要求乙方按照市场价负责赔偿相关经济损失。

乙方中途终止合同，必须提出正当理由并至少提前 1 个月书面通知甲方，否则视中标单位合同违约，违约造成的所有损失由乙方自行承担。甲、乙双方在出具解除合同的书面通知 1 个月内，乙方仍须按合同约定和要求履行服务职责，直至与新成交的物业公司交接完毕。

十、安全责任：

1、甲、乙双方都应按照国家安全生产责任制及法律、法规的有关规定，做好各自的安全生产管理工作。

2、乙方所用人员均须报甲方办公室登记备案，人员调整应及时告知甲方。

3、乙方因履行合同期间而发生的安全等法律责任由乙方自行承担，与甲方无涉。

十一、本协议未尽事宜，甲、乙双方按照国家有关政策规定进行协商解决，协商不成，可提请仲裁。

十二、协议终止：

1、由于乙方自身原因导致物业服务工作连续三天处于瘫痪状态，严重影响甲方日常工作。

2、连续两个季度经甲方考核结论较差，而乙方又无扭转局面的意向和措施。

3、双方达成共识的协议终止。

十三、本协议一式四份，甲方执两份，乙方和区公共资源交易管理办公室各执一份。

南通市通州区人民法院（盖章）　　怡庭物业服务集团有限公司（盖章）

法定代表人（签字）　　法定代表人（签字）

2026 年 5 月 6 日