

盱眙县人民法院 物业服务合同

甲方（委托方）：盱眙县人民法院

乙方（受托方）：南京汇仁恒安物业管理有限公司

签订地点：盱眙县二环路 18 号

签订日期：2026 年 9 月 1 日

甲 方（委托方）：盱眙县人民法院

地 址：盱眙县二环路 18 号

乙 方（受托方）：南京汇仁恒安物业管理有限公司

法定代表人：李四辈

地 址：南京市高淳区经济开发区双高路 168 号 9 幢 385 室
（阳江工业园）

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及其他相关法律法规的规定，甲方将盱眙县人民法院审判法庭用房等综合楼物业服务项目（卫生保洁、会务服务、秩序维护、保安服务、日常维修维护等）委托乙方实行物业服务。为了保障甲方的合法权益和维护良好的工作、运行环境，增强安全防范能力，双方本着自愿、平等、互利、诚信的原则，达成条款如下：

第一章 总则

第一条 乙方在提供服务的过程中，应坚持以预防为主、优质服务为原则，依法维护甲方的合法权益和正常的工作、运行环境。

第二条 乙方的服务宗旨

诚信经营，永无止境地追求客户的满意。

第三条 乙方承诺

客户至上，信誉第一，遵守合同，保守秘密。

第四条 物业状况、服务方式、服务范围及职责

4.1 甲方聘请乙方派驻物业服务人员 61 名；

4.2 物业基本状况：

服务地址：盱眙县人民法院审判业务综合楼及院落内、马坝人民法庭、桂五人民法庭、管仲人民法庭、综治中心、非公企业纠纷巡回审判点（盱眙企业服务中心一楼）

4.3 物业服务范围及职责（具体项目内容以甲方出具的项目清单为准）：

4.3.1 保洁工作：甲方规定的范围与内容，保证大厅保持整洁，楼道及卫生间上、下午各打扫不少于两次。其中综治中心、非公企业纠纷巡回审判点每周不低于一次。

4.3.2 会务接待：甲方规定的范围与内容。

4.3.3 公共设备、电力设施的运行、管理和维护保养工作（包括电梯、地下泵房、消防设施、空调、太阳能、大门道闸等甲方规定的范围与内容）。电梯维保、绿植租赁、食堂下水道清理、食堂油烟管道清理、病虫害动物防治、消防控制巡查及维保。

4.3.4 院内园林绿化整理及监管。

4.3.5 市政下水管网、化粪池、大楼下水管网、卫生间疏通。

4.3.6 物业档案、资料管理，物业所需零配件保管、领用。

4.3.7 建立、健全物业管理制度。根据甲方的具体情况，乙方应制定内部管理制度、日常服务的运作管理制度等。

4.3.8 协助甲方应对突发事件的处理及善后工作。

4.3.9 配合甲方做好工程竣工验收工作。

4.3.10 负责与有关社区、公安、环卫等相关部门的对接和联系工作。

4.3.11 乙方应统一着装，挂工牌上岗。

4.3.12 法律、法规和政策规定以及文件要求物业管理公司管理的其它事项。

上述全部服务内容，如乙方具备相应资质则乙方必须自身独立完成；如乙方缺乏必要资质，则乙方负责协调委托其他具备资质的相关单位和人员完成。乙方对全部事项承担责任并接受甲方的监督和管理。

第五条 委托服务期限为一年，自 2026 年 9 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日止。

第六条 服务费用组成及支付方式：

6.1 服务价款包括但不限于以下费用：项目经理、卫生保洁、保安、日常维修维护等人员的工资及节假日加班费等补助、社保费、公积金、法定税费及公众责任保险费和合理利润外，还应包括：管理、劳务、培训、风险、税金及政策性文件规定等各项应有费用，以及为完成物业服务工作所涉及的一切相关费用。

6.2 用于物业服务工作的耗材包括洗衣粉、洗洁精、抹布、拖把、尘推、清洁桶、玻璃清洁剂、小扫帚、大扫帚、簸箕、纸捡夹、板刷、铁铲、云石刀、喷壶、刮水器、涂水器、胶手套、消毒液、水拔子、鸡毛掸、马桶刷、洁厕净、灭鼠药、冲洗地面用水管、消毒用喷雾器、卫生纸、擦手纸、洗手液、消毒液、茶

叶等（其中卫生纸、擦手纸、洗手液、消毒液、茶叶等物料的购买需经甲方检验及同意），由乙方购置并承担费用。所有人员的工作服装和相关装备（含通讯、保安用器械等）等由乙方购置并承担费用。合同价款中不包含空调、电梯、消防、绿化养护、绿植租赁等专业维保费用、需更换材料的费用。

6.3 所有工作人员工资不低于盱眙县最新公布的最低工资标准且必须足额缴纳保险费用及公积金（最低工资标准、社会保险缴纳基数等如遇到国家和地方政策调整时，凭正式有关文件对应调整）。保险费用应执行苏人社发[2025]33号文件要求及淮安市的相关规定，社保（企业部分）不得低于上述文件标准及规定。险种测算（规定险种为“五险”，指养老保险金、医疗保险金、工伤保险金、生育保险金、失业保险金）以及大病保险。

6.4 在合同履行期间，凡因国家政策调整（主要包括：所在城市最低工资标准、社会保险缴费基数等的调增）等因素而造成乙方成本费用增加的部分，由乙方自行承担，本合同总服务费不作调整。所有服务人员在工作期间非因甲方原因造成的人身安全、劳资关系纠纷与甲方无关，皆由乙方自行负责并承担全部责任。

6.5 甲方合同期限内向乙方支付物业服务费 3869154 元。

服务费用支付方式：合同签订生效后支付当月的 40% 作为预付款，余款按月支付（中标价扣减叁万元除以 12 个月，作为合同期内每月的月度考核费用，如考核存在扣除费用，亦应扣减）。采购人每月根据考核结果，次月结算乙方的每月物业服务费、月

度考核费用。

6.6 除本合同规定的应收费项目外，未经甲方同意，乙方不得以甲方所辖物业设施设备提供使用为由收取其他任何费用（应物业使用单位的要求，向物业使用人提供的特约有偿服务收费除外）。

6.7 履约保证金（成交价的 1%）。

6.7.1 乙方交纳人民币 38691 元作为本合同的履约保证金。

6.7.2 乙方提供的履约保证金可以是人民币形式（银行本票、汇票、支票、电汇），或银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等多种形式。

6.7.3 乙方选取银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等形式的向采购人缴纳的，如保函（担保、保险等）的约定期到期但乙方履约仍未结束的，乙方须进行续保。

6.7.4 乙方选取以履约保函（保险）形式向采购人缴纳的，按照《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购【2023】150 号）的要求，登录“政府采购电子履约保函（保险）平台”，选择第三方机构并提交保函（保险）申请，经审核通过后支付相关费用。

6.7.5 如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。

6.7.6 履约保证金在合同约定期间内不予退还或者应完全有效，约定期间届满之日起 5 个工作日内，甲方应将履约保证金

退还乙方；逾期退还的，按中国人民银行同期贷款基准利率上浮20%后的利率支付超期资金占用费，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。

6.7.7 履约保证金在合同约定期间内不予退还或者应完全有效，履约保证金在项目验收合格后退还给乙方。

第二章 甲方的权利和义务

第七条 甲方有权组织相关人员对本合同的履行进行监督检查，检查时发现乙方有违反法律规定或者本合同约定义务情形的，甲方有权制作问题整改通知单交乙方整改，甲方相关监督检查人员及警保负责人在问题整改通知单上签字确认并送达到乙方。乙方收到并签字即视为甲乙双方共同确定乙方工作确实存在问题。该问题整改通知单经乙方物业服务项目负责人签收后即视为送达。甲方也可以采用邮寄送达方式，将整改通知单送达乙方整改，甲方按乙方提供的地址寄出整改通知单即视为送达。

乙方送达地址：南京市鼓楼区江东北路 289 号 05F。

为便于管理，乙方应在本合同签订后向甲方送交物业服务项目负责人的名单、联系方式，并提供所有服务人员的名单及身份证号码（前述资料需书面盖章确认，如遇相关人员调整或信息发生变化，在五个工作日内书面提供）。

第八条 甲方应支持和关心乙方派驻的服务人员，为其提供必要的工作环境和场所用于工作、存放材料。

第九条 为确保人员素质，甲方应积极支持乙方对派驻人员

的教育培训，甲方对乙方特殊的勤务活动也应给予配合。

第十条 甲方应依据国家法律、企业内部规章制度的规定，赋予物业管理人員与其职责相适应的权利，保证能够顺利履行职责。对甲方内部人员违反规定而影响正常工作的行为，甲方应积极协助处置相关事宜，乙方不承担相应责任。

第十一条 甲方有权对服务人员的工作进行监督、检查和管理，对发现的在客观上能及时解决的问题，乙方应在收到问题整改通知单后的 24 小时内进行整改完毕。

第十二条 对乙方提出的书面消除事故及危险隐患的整改建议，甲方不采纳或不整改的，乙方不承担由此造成的损失。

第十三条 甲方有权监督乙方在选聘物业管理人員时的各项审核，对不符合要求的人员有权要求乙方进行调换。已确定的物业管理人員，非经甲方允许不得擅自调换。

第十四条 甲方有权审定由乙方拟定的各项公共制度和提出的物业管理服务标准，以及乙方拟定的年度管理计划、财务预算和决算等。

第十五条 甲方负责向乙方提供必要的管理用房，以利于乙方顺利开展管理服务 work，提供管理用房的相关事项，具体按招标文件以及相关规定要求执行。

第十六条 甲方对办公区的设施、设备应予以完善，确保移交乙方的设施设备完好，对乙方提出的工程遗留问题及未完善的设施、设备，确认后由甲方负责整改。

第十七条 甲方有权对乙方的管理服务实施监督检查，不定期抽查管理服务质量。甲方每年进行一次全面考评，检查及考核的内容包括:物业管理、环境、设备管理、日常维护及其它甲方认为必要的内容，对发现的问题，有权书面督促乙方改进，确有问题的，乙方应在收到问题整改通知单的 24 小时或合理期限内进行整改。

同一物业服务人员因工作存在问题被要求整改两次后又出现问题的，甲方有权要求乙方进行调换，乙方应在甲方要求后三个工作日内予以调换。对在检查中涉及的乙方经营信息，甲方应严格保密，不对第三方泄露，否则乙方有权要求甲方赔偿因此造成的损失。

第十八条 甲方应依据建设部《房屋接管验收标准》的有关规定向乙方交接房屋，并针对物业实际情况协助乙方顺利完成入驻过程。

第十九条 甲方须在本物业入驻后指定专人或部门负责物业保修期内出现因规定保修项目而发生各类问题的处理，并且承担相关费用及责任。甲方在支付该项目工程施工及设备投标人尾款时应通知乙方，向乙方了解工程遗留问题是否已妥善解决。

第三章 乙方的权利和义务

第二十条

20.1 按照双方合同约定及承诺履行好本合同。

20.2 严格执行甲方制定的各项公共管理制度。

20.3 有义务根据甲方的工作性质及特点建立独立的管理与运作体系。

20.4 应积极主动的遵守甲方有关规章制度，配合甲方管理，不得有损害、贬毁甲方声誉及利益的言行。

20.5 甲乙双方约定，本项目的内容按《江苏省物业管理条例》制定各项管理制度、各岗位考核标准以及奖惩办法，双方严格遵守落实。

20.6 乙方保证自身图纸档案资料齐全，用户档案规整，积极建立客户回访制度及回访记录。

第二十一条 甲乙双方约定，乙方提供服务所需的工具、用品、服装以及耗材等均由乙方自身负责购置安排，费用归属于合同约定的服务费用范围。

第二十二条 乙方应按照相关规定与所有服务人员建立劳动关系，并负责服务人员的管理、工资发放、保险缴纳、福利保障、劳动保护等工作。乙方安排人员服务应符合相关法律法规的规定，对于与服务人员发生的一切争议由乙方负责解决，与甲方无关。

服务人员与甲方不存在劳动关系，不享有甲方员工的福利待遇。

第二十三条 因乙方未履行或未全面履行本章约定义务，导致甲方及进院人员人身或财产遭受重大损失的，甲方有权单方解除合同并要求乙方赔偿损失。

第四章 合同的变更、解除和终止

第二十四条 合同生效后，即具有法律约束力，任何一方不得随意变更和解除。需要变更和解除合同时，应双方协商一致，达成书面协议。

第二十五条 由于不可抗力的原因，使合同无法履行或者不必要履行时，经双方协商，可以变更或者解除合同。

第二十六条 甲方按本合同约定行使单方解除权或合同到期自动终止的，乙方应在接到解除合同通知书的三日内或合同到期日向甲方移交全部管理资料（包括电子文档）并在合理期限内撤离所有工作人员。

本合同解除或到期终止的，乙方应做好与后续服务单位的交接工作。

第五章 违约责任

第二十七条 甲、乙双方应全面、实际履行合同，不履行或不适当履行本合同的，应按《中华人民共和国民法典》有关条款及本合同的约定承担违约责任。

第二十八条 当事人一方因不可抗力不能继续履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并在合理期限内提供证明。

第二十九条 采购人和中标单位以年度为单位，各出3万元费用，作为考核的奖罚金。司法行政装备科按月对物业服务质量进行考核，如当月考核物业公司无问题项，则可领取伍仟元月度考核费用。如当月考核物业公司出现服务质量问题，则依据《盱

《临县县人民法院物业服务考核办法》具体内容中的各细项进行扣款，直至扣完为止。

月度考核扣款超过叁仟元的，采购人第一次将对物业公司进行约谈警告，第三次按采购人要求更换对应问题的责任岗位人员，第五次采购人有权终止物业服务合同。

第三十条

30.1 除本合同另有约定外，任意一方单方解除合同的，守约方均有权要求违约方支付违约金 10 万元，并赔偿全部损失(包括但不限于维权产生的诉讼费、保全费、律师费等)。

30.2 乙方如对甲方发出的客观上能够立即调整的书面整改通知内容未能在二十四小时内整改完成，并累计超过三次，本合同立即解除，并由乙方承担合同费用总额 2%的违约金。

30.3 甲方违反合同约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在合理期限内解决，逾期未解决的，由甲方承担相应责任，若造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿(包括但不限于维权产生的诉讼费、保全费、律师费等)。

30.4 违约方违反合同约定，使守约方未能实现合同目的，守约方有权解除合同，并要求违约方支付违约金 10 万元，如若造成损失的，违约方应给予守约方经济赔偿(包括但不限于维权产生的诉讼费、保全费、律师费等)。

第六章 附则

第三十一条 合同纠纷处理

双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。

第三十二条 合同生效及其它

本合同经甲、乙双方授权代表签字并盖章后生效。如有变动，必须经甲方、乙方协商一致，方可更改。本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

服务时间：合同签订后一年。

第三十三条 组成本合同的文件包括：

- 1.合同主要条款和通用条款；
- 2.招标文件和乙方的投标文件；
- 3.中标通知书；

4.本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，合同附件（目前已有附件为《盱眙县人民法院物业服务考核办法》《盱眙县人民法院物业服务范围及服务标准》《盱眙县人民法院项目采购需求》）、补充协议、招标文件、投标文件、中标通知书及双方认可的传真、会议纪要等均为本合同组成部分，均与本合同具有同等法律效力。

上述合同文件内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

甲

单位盖章（电子签章）

代表签字：

签定日期：2026年9月1日

乙

单位盖章（电子签章）

代表签字：

签定日期：2026年9月1日