

# 河南法官进修学院 物业服务合同

甲方：河南法官进修学院

乙方：郑州永达物业服务有限公司

按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国物业管理条例》及其它有关法律法规、河南法官进修学院物业综合服务外包采购项目竞争性磋商文件和响应文件，本着平等、自愿、公平的原则，经甲乙双方充分协商同意，订立本合同。磋商文件和响应文件是本合同组成部分，具有同等法律效力。

## 第一条 服务外包方式

在本合同约定的范围内根据甲方的要求，乙方组织选派人员到甲方，提供劳务服务，完成服务外包项目，甲方向乙方支付服务费。乙方应遵守国家法律法规。乙方人员与甲方没有劳动关系，其劳动劳务关系、薪酬社保、个税扣缴、计提费用、劳动保护、从业资质、业务培训、事故工伤处理、劳动纠纷、招聘解聘、遣散安置等均由乙方负责，甲方不承担责任。

## 第二条 服务内容及范围

河南法官进修学院物业综合服务外包，包含学院室内、外所有场所，包括但不限于：综合管理；秩序维护管理与安全维护服务；室外所有环境绿化、卫生保洁服务；室内主楼一楼前厅、后厅及二楼、三楼办公区域、教学区域、室内运动场，楼层露台公共区域等所有卫生保洁服务；消防控制（监控）室值班管理；变电站、机房及水、电、气、暖及其他基础设施维修、维护，电梯保洁、会务服务等。

## 第三条 合同期限及履约保证金

1.合同期限为2年，合同一年一签，自2026年9月1日至2027年8月31日止。考核合格后续签第二年的合同。自2027年9月1日至2028年8月31日止。两年期满合同自行终止。

2.履约保证金：乙方在合同签订前，按磋商文件规定以保函形式一次性交纳安全风险与履约金贰拾贰万陆仟伍佰零叁元柒角伍分（小写226503.75元）。

#### 第四条 合同价款及支付

1.本合同总价即外包服务费年度总额：人民币贰佰贰拾陆万伍仟零叁拾柒元伍角（小写2265037.5元）（含税费用）。两年服务费总额肆佰伍拾叁万零柒拾伍元元整（小写4530075元）。（该费用包含人员费用、管理费用、零部件更换费用等乙方为甲方提供服务的所有内容）

2.服务费按月支付，前十一个月每月支付金额为壹拾捌万捌仟柒佰伍拾叁元（小写188753元），最后一个月支付金额为壹拾捌万捌仟柒佰伍拾肆元伍角（小写188754.5元）。实际支付金额根据甲方考核监督小组考核结果及财务审核情况确定。乙方按甲方要求向甲方提供增值税专用发票，甲方次月15日前将上月度服务费转至乙方账户（如遇休息日或节假日顺延）。

3.外场保洁及绿化人员需在采购人处用餐的，按10元/人/天（不分早、中、晚餐）据实从当月服务费中扣除。

如物业服务人员工作不满20天，按实际工作天数和岗位日平均工资结算费用。

#### 第五条 甲方的权利和义务

1.甲方有权对乙方物业管理服务按百分制进行考核，根据考核结果，按月向乙方支付物业服务费。

2.合同履行期间，甲方对乙方当月考核得分在 90 分以上（不含 90 分），全额支付当月物业服务费用；考核得分在 90 分以下的，每少一分，扣除当月服务费的 1%。连续两个月考核在 80 分以下的或累计 3 次考核在 80 分以下的，甲方有权无条件解除合同。

3.对乙方从业人员有违反学院管理制度规定等行为，每次扣减当月 1000-3000 元当月服务费并责令乙方限期整改。

4.乙方每月服务考核得分在 90 分以下及平时工作中所扣减的当月服务费，作为物业服务奖励基金，在以后月份的服务工作中，月考核得分 100 分或重大活动中表现突出时，可予以奖励。

5.检查监督乙方提供的各项服务承诺的执行情况，审定乙方拟定的物业管理制度。

6.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、运维计划。

7.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题。

8.要求乙方更换不符合管理服务要求的人员。

9.支持乙方做好物业管理服务工作。

10.负责审定乙方报送的房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备等的年度维修养护计划。

## 第六条 乙方的权利和义务

1.根据有关法律、法规政策及本合同的规定，乙方为履行本合同负责制订物业公司的各项管理办法和实施细则（具体要求按照投标文件 3.2 服务方案、工作程序及实施等方案所列内容执行）。

2.遵守国家法律法规及甲方有关规章制度，接受甲方监督和管理，在服务区域内为甲方提供物业服务，保障甲方办公秩序、环境、设施等正常运行。



3.服从甲方在因公务需要对乙方人员的调配、调度，针对甲方的工作性质制定各类应急突发事件的处理预案并予以实施。

乙方应要求员工上班期间着统一的工作服装、卫生设备，讲文明、讲礼仪、讲卫生；在服务中不得以任何理由与甲方人员发生争执或身体侵害等行为，若出现以上事件，甲乙双方应立即成立事故调查小组，经查确属乙方责任，轻者由乙方批评教育，重者辞退，触犯法律者交由司法机关处理。

3.负责岗亭、值班室及员工宿舍区域的日常清扫和保洁工作。

4.所有乙方上岗人员必须体检合格，没有患任何从业禁止的疾病，并取得由县级以上主管部门颁发的健康证；持有（有效）职业资格证书；健康证过期的应暂停上岗，待重新体检合格后方可重新上岗。人员增减公示栏信息必须及时更新，不得以任何理由或借口搪塞。人数配置必须按竞争性磋商响应文件足额到位，服务人员配备必须满足甲方需求。

5.乙方应当培训自身员工按章操作，提高安全意识和技能，严禁违章冒险作业。如在工作服务过程中操作不当、疏忽大意、故意等造成任何安全事故，乙方承担全部责任，对甲方造成损失的，按损失数额予以赔偿。

6.乙方所有派驻员工的工资、福利及其他待遇均由乙方承担，并且须与其从业人员签订相关劳动合同，如发生用工、人身、财产等任何纠纷，由乙方自行承担法律责任，与甲方无关。

7.对全院的消防安全工作负责，接受消防、卫生等相关部门和甲方的监督检查。



8. 本合同有效期内，乙方与甲方以外的第三方发生的一切债务、债权等纠纷，与甲方无关。如乙方不能为甲方提供正常服务，甲方有权解除合同，要求乙方 3 日内立即退场、办理交接，并承担甲方损失。

9. 消防控制（监控）室值班管理、变电站（高压）、空调机房等特殊岗位人员，依法依规必须持证上岗。

10. 负责提供开展物业服务工作的日常作业（维修、绿化、保洁等）工具，相关费用自理。

### 第七条 设备的管理

1. 甲方采购的所有设备、设施、用品、用具（以下简称甲方资产）的所有权归甲方；乙方进场后，甲乙双方共同确认相关设备能正常使用，乙方按甲方提供的资产清单盘点确认，并签字确认；办完移交手续后，合同期内甲方资产使用权由乙方行使，乙方应当妥善保管、使用、维护。若因使用不当造成设备损坏的，由乙方进行修复或赔偿。

2. 在合同有效期内，乙方经甲方允许在服务范围内合理使用甲方资产，不得外借，外租或以甲方资产做抵押、质押对外担保或贷款、融资等，未经甲方允许，不得使用甲方资产为任何第三方提供服务。

3. 乙方在对甲方资产的使用中，应对甲方资产负责，进行妥善保管和维护，出现安全隐患时应及时整改并通知甲方；合同有效期内，所有设备、设施、用品、用具的日常维护维修由乙方负责。

4. 合同有效期内，甲方资产达到报废条件的，由乙方提出，甲方协调有关职能部门办理报废手续。

5. 合同到期后，乙方须按甲方资产清单（已批准报废，正常损耗的除外）如数交还所有甲方资产。

## 第八条 违约责任

1. 甲乙双方要严格遵守合同约定的各类事项，若一方违约，违约方必须承担违约责任并向对方承担因违约而造成的经济损失。

2. 严禁乙方违法违规操作、转包分包，不允许乙方以挂靠关系经营，一经发现，甲方有权没收履约保证金并解除合同。

3. 因乙方管理不善，造成甲方经济损失较大，经甲方督促整改无效，甲方有权单方面终止合同，由乙方承担违约责任。

4. 甲乙双方无正当理由终止本合同应向对方赔偿违约金人民币 15 万元整（大写：壹拾五万元整）。

## 第九条 安全责任

1. 乙方在为甲方提供物业服务期间，如乙方人员发生任何人身伤亡或财产损失，由乙方承担全部责任，并负责处理相关善后工作，与甲方无关。

2. 乙方专业技术岗位人员未持证上岗，或虽持证上岗，但在作业过程中，违规操作，发生安全事故，造成人员伤亡或财产损失的，由乙方承担包括赔偿损失在内的一切责任；甲方根据事故严重程度，可以认定当月考核不合格，后果严重的可无条件解除合同。

## 第十条 其他事项

1. 出现以下情形之一，甲方可单方面解除、终止合同：

（1）每月不按时足额支付员工工资；

(2) 在合同履行期内，经甲方检查发现问题，乙方拒不整改的；

(3) 在合同履行期内，擅自离场不提供服务的；

(4) 乙方未按照甲方要求在规定时间内更换、调整相关违约、违规人员的；

(5) 其他原因造成合同无法履行的。

因合同提前解除给甲方造成损害的，乙方依法承担相应责任。

2. 保密工作：双方应对其通过工作接触和通过其他渠道得知的有关对方商业秘密、工作秘密严格保密，不论是在本合作协议有效期还是终止以后，甲乙双方均应承担保密义务，未经对方事先书面同意，不得向第三方披露。

3. 双方理解地址送达的法律内涵，确认本合同填写的指定联络人、地址、电话等信息准确有效，任何书面通知应充分按照上述方式联络，且一经发出 2 日后即为有效送达。如信息变动，应在 24 小时内向对方送达变更通知；否则，对方按原方式仍为有效送达。若因本合同纠纷涉诉时，本条款适用于法院诉讼、执行等程序对司法文书的送达。

4. 招标文件及中标人的投标文件是合同的一部分。

5. 本合同未规定的事项，均按照磋商文件所规定的内容及有关法律、法规执行。

6. 发生争议或纠纷，双方友好协商解决。协商不成，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

7. 未尽事宜，双方协商解决。本合同一式四份，双方各执二份，双方签字盖章后生效。

8. 甲乙双方积极构建“亲”“清”合作关系。甲方应真诚与乙方接触交往，特别是乙方遇到困难和问题的情况下，





积极沟通协调，不接受乙方任何影响廉洁的财物或吃请。乙方在服务中要积极主动与甲方沟通，讲真话、谈实情，洁身自好，合法经营，遵纪守法，光明正大搞经营。一旦发现有不廉洁行为，甲方有权解除合同，对涉事人员依法依规严肃追责。

投标文件为本物业服务合同不可分割的组成部分，评标得分系严格依据投标文件载明的主要岗位人员配置情况核算得出。为保证中标人在以后的物业服务工作中标准不降低，中标人须严格遵照投标文件承诺的主要岗位人员配置，落实学院物业服务人员的主要岗位设置、年龄、学历等各项要求。按照中标人的投标文件中人员安排的承诺，如有人员调动，须在甲方同意的前提下按照投标文件中承诺的年龄及学历标准配备。学院主要岗位人员配备严格按照投标文件执行，要求严格按照下表执行，与下表要求不符的视为中标人违约，按照违约执行。其他岗位：消防控制室值班和工程维修按照招标文件要求必须具备专业证书，绿化工、保洁员和安保，会务服务等按照招标文件配备。

| 姓名  | 主要<br>岗位   | 年龄   | 身份证号               | 学<br>历 | 健康<br>状况 | 职称或职业<br>资格(如有) | 备注             |
|-----|------------|------|--------------------|--------|----------|-----------------|----------------|
| 周鹏  | 项目经<br>理   | 36 岁 | 412726199005060936 | 本科     | 健康       | 高级清洁消<br>毒工程师   | 退伍军人，项<br>目经理证 |
| 李燕红 | 绿化主<br>管人员 | 45 岁 | 410781198111276042 | 专科     | 健康       | 高级园林绿<br>化工工程师  | 无              |
| 范晓玲 | 保洁班        | 40 岁 | 410103198603040106 | 本科     | 健康       | 无               | 无              |

|     |      |     |                    |    |    |   |      |
|-----|------|-----|--------------------|----|----|---|------|
|     | 长    |     |                    |    |    |   |      |
| 曲金贵 | 安保主管 | 46岁 | 411222198004080531 | /  | 健康 | 无 | 退伍军人 |
| 朱海鹏 | 安保   | 25岁 | 41020520010489     | /  | 健康 | 无 | 退伍军人 |
| 毛森宇 | 安保   | 22岁 | 410211200405120055 | /  | 健康 | 无 | 退伍军人 |
| 李子鑫 | 安保   | 21岁 | 410224200501063937 | 专科 | 健康 | 无 | 无    |

甲方（盖章）：

法定（授权）代表人：

地址：

2026年8月16日



乙方：（盖章）

法定（授权）代表人：

地址：郑州市管城区南关街268号13楼1层附6号

2026年8月16日



