物业服务合同

项目名称：南阳市宛城区人民法院物业服务项目

委托方（甲方）：南阳市宛城区人民法院

受托方（乙方）：南阳市万洁房产物业有限公司

签订时间：2016年 10月15日

签订地点：宛城区人民法院

南阳市宛城区人民法院物业管理服务合同

甲方：南阳市宛城区人民法院

乙方：南阳市万洁房产物业有限公司

项目编号：豫财磋商采购-2025-938

本项目采用政府采购方式由南阳市政府采购中心依法组织采购，经评审委员会评审，南阳市万洁房产物业有限公司在本项目中标，现于中标通知书发出之日起30日内，按照采购文件确定的事项签订本合同。成交总金额2232000元，服务期限三年。根据《中华人民共和国政府采购法》及《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其他法律、法规的相关规定，按照平等、自愿、公平和诚实守信的原则，经南阳市宛城区人民法院(以下简称甲方) 和南阳市万洁房产物业有限公司(以下简称乙方)协商一致， 约定以下合同条款，共同遵守，全面履行。

一、合同金额

合同金额：人民币¥744000元(大写：人民币柒拾肆万肆仟元整)。

二、服务范围

乙方提供以下服务：

(一)服务区域

1. 南阳市新华东路1468号甲方办公楼院及审判庭院围 墙以内所有区域。

2. 甲方茶庵法庭、溧河法庭、官庄法庭、东关法庭、红泥湾法庭办公楼内的卫生保洁、水电维修、院内绿化修剪等。

(二)保洁管理服务范围与内容

1. 服务区域内全部环境的卫生保洁、环境消毒工作；

包括地面、宣传牌、信报箱、垃圾筒、消防设施。电梯轿厢：公用卫生间的保洁，楼道的清洁，瓷砖、喷涂和大理石墙面的保洁，乳胶漆墙面的保洁，走廊的保洁，垃圾桶(箱)、 痰盂的保洁，会议室的保洁，

(三)绿化服务范围与内容

1. 服务区域内所有草坪、乔木、灌木、攀缘植物、地被植物和其他植物。

2. 办公楼、审判庭服务区域内绿化带的日常巡视、养护、监管及绿化的修剪、浇灌、排水、施肥、除草、病虫害防治等工作。

3. 茶庵、溧河、官庄、东关、红泥湾各法庭的树木修剪，水电维修。

(四)维护维修服务范围与内容

1. 服务区域内各类保障日常办公设施的日常维护维修工作。

2. 服务区域内水、电设施设备的常规性更换、管护、保养、维修等工作。

3.服务区域内供电、照明、消防、供排水等各类系统全部设施的管护、使用、维保和一般故障排除等工作。

（五）会务服务服务范围与内容

负责报刊杂志发放及会议室的保洁、会前会场布置和会议时的茶水等工作。负责会议室的卫生，保证会议室干净整洁，随时可用。

负责及时做好会议前的需要、会务方面茶水的服务。做到会议室干净整洁，桌椅排放整齐，按会议需要备好茶杯，饮用水，会后及时打扫清理。

三、服务人员及岗位职责

1.项目负责人1人

负责本项目人员管理、岗位管理、各项物业服务工作的监督检查，负责法庭每月检查、督促、整改等各项工作，协调对接甲方单位随时安排的临时任务等。

2.水电维修人员2人

负责办公楼、地下配电室、配水室、院内、审判法庭供水、供电设备及灯、管、线的日常管理和维护。对负责范围内的水电故障要及时回应，第一时间安排人员维修。

对配电室、配水室及水电管网、上下水管道经常检查，确保上下水管道无堵塞，尤其是对下水口经常进行清理和打扫，设备正常运行无事故，定期对供电设施维护。服从甲方安排，定期去各法庭维护、检查、巡查，有维修任务时，可随时安排去维修。

水电设备管理人员，必须符合国家规定的有上岗资格且有三级以上(水电专业)资格证书。

水电管理人员必须政治可靠、责任心强、业务熟练，上班佩戴水、电工标记；除应遵守乙方的管理规定外，应服从 甲方管理，遵守甲方的管理规定。乙方人员不遵守甲方安排 的，甲方有权要求乙方重新调换人员。

水电管理人员必须对各项设备按时保养维护，严格按操 作规程进行操作，确保设备良好运行。配电室内经常打扫， 保持清洁整齐。确保无鼠虫进入室内损坏线路。如遇大的事 故，及时上报双方领导，共同分析原因，属甲方设备造成的 事故，由甲方承担维修费用；因乙方工人操作失误造成的事 故，乙方承担维修费用，并追究责任人的责任。

维修所需材料，乙方提供维修项目清单，甲方依据清单 提供材料，乙方应做好材料使用登记和维修记录，并由甲方 相关人员签字确认。

3. 绿化服务人员2人

负责院内的绿化养护，保证院内干净、整洁。保证院内 绿化草木、树木正常生长，树茂叶绿、无病虫害、无杂草。 化肥、农药由甲方提供，费用甲方承担。

绿化服务人员要增强责任心，确保负责范围内花草树木 生长旺盛，凡出现因缺水干旱死亡的，乙方负责更换(费用 乙方承担)。

各法庭绿化(茶庵、溧河、官庄、东关、红泥湾)每年春秋大修剪2-3次，可视具体情况增加次数，以保 证院内树木造型美观，绿树成荫。

4. 会务服务1人

①负责办公楼会议室、院领导办公室的卫生，每周对会议室的玻璃擦拭一次，保证窗明几净。每天把会议室、院领导办公室的桌、椅、茶具以及各种摆设进行擦洗摆放。领导

办公室保洁时间在早上8点前，晚6点后，会议室使用后及时打扫、擦洗、复原，保证随时可用。

②负责院报纸、信刊的接收与分发工作，每日11:30之前分发发完院领导、部门报纸、杂志及信件等。对于未到的报纸、杂志及时跟进，邮局送达后第一时间送往院领导、部门负责人办公室。

③完成由甲方指定的其他临时性任务。

5.保洁服务人员10人

负责办公楼及审判庭服务区域和服务中心楼特定区域卫生清洁、环境消毒工作，安排专人每周至少一次对办公区、审判区及庭院进行消杀。除垢剂、洁厕剂、污物袋等保洁消耗物品，由乙方负责保障，费用乙方承担。

①楼梯的清洁

每天上午、下午上班前各打扫一遍。保证扶手、楼梯上无污渍、杂物，不留死角。并在上班期间巡视，捡拾随意丢弃的杂物，随时进行局部保洁，经常保持楼道干净整洁。

②卫生间的清洁

地面用干净的拖布拖擦，便池用高效清洁剂刷洗。每天刷洗两次，可视情况予以增减。夏季每天喷洒空气清新剂一次，清洁时间在早、午上班前或下午下班后进行。保证卫生间地面干净；便池清洁、无污点、无异味，办公楼上下管道畅通无阻，遇到特殊情况及时处理。

③会议室的清洁管理

每周对会议室的玻璃擦拭一次。每天把会议室的桌、椅、茶具以及各种摆设进行擦洗、摆放。使用后及时打扫、擦洗、

复原，随时保证正常使用。

每次对会议室清洁时都要对配备设备进行清点，发现丢失、损坏及时查清原因，填报报告单；如不及时查报无法查清丢损原因的由乙方负责赔偿。

④审判庭的清洁管理

每天对审判庭的大小审判庭、过道、卫生间、来访接待室、楼道及玻璃门窗进行清洁；审判法庭使用完毕后及时清理，保证下次正常使用。

每次对审判庭清洁时都要对配备设备进行清点，发现丢失、损坏及时查清原因，填报维修报告单；如不及时查报无法查清丢、损原因的由乙方负责赔偿。

⑤每年两次对办公楼及审判庭公共地面彻底清洁，上光打蜡。

⑥公共区域的清洁

公共区域包括走廊、大厅、保证大厅、走廊内干净，每月定期上光保养、清洗，各种摆设清洁、无污渍。每周对公用部位的玻璃门窗擦拭一次，保证干净。痰盂等摆设每天刷洗两次。

地下室经常清扫，平时经常巡检维护，保持地面干净整洁无尘，无杂物。

大门以里道牙起所有地面，道路，广场等院内道路和地面每天清扫并随时保持清洁，保证无烟头，废弃物，树叶及其它杂物。。

6.各法庭保洁5人(茶庵、溧河、官庄、东关、红泥湾)

每周对公共楼道清理拖抹1-2次，楼道卫生，卫生间卫生，审判庭卫生打扫一遍，并随时保持干净。保证公共楼道、卫生间干净。

7. 垃圾清运人员1人

负责将办公楼及审判庭产生的垃圾及时清运至环卫处设立的垃圾处理站。垃圾证由甲方提供，化粪池清理费用由甲方支付。

三、甲方乙方的权利和义务

1. 甲方的权利和义务

①甲方有对乙方提出改进服务意见的权利，监督乙方工作。

②甲方负责协助乙方做好一切外部事物的处理与协调工作。

③乙方在工作中需要甲方工作人员协助的，甲方应积极配合。

2. 乙方的权利和义务

①乙方应根据有关法律法规及本合同约定，制定具体服务管理制度。

②乙方应接受甲方的监督和考核，遵守甲方的规章制度，根据合同约定，服从甲方安排。

③在工作区域内乙方人员提供管理服务过程中，因乙方人员的故意或过失，造成甲乙双方或任何第三方的人身损害或财产损失，乙方承担一切法律责任与赔偿。

四、服务期限

甲方委托乙方管理本合同物业的期限自2025年9月16日起至2028年9月15日止。委托服务期限三年，每年签订一次合同，共签3次。首期合同期限自2025年9月16日-2026年9月15日止。第一年合同已完成，经甲方考核合格，现续签第二年服务合同。第二年合同期限自2026年9月16日-

2027年9月15日止。第二年合同完成，经甲方考核合格后，续签第三年服务合同。第三年合同期限自2027年9月16日—2028年9月15日止。合同期内物业服务费不予调整。

五、付款方式

本合同以人民币付款，合同一年总金额744000元(大写：柒拾肆万肆仟元整)，每季度结算一次，于每个季度结束前支付。支付方式：甲方依据乙方开具发票对公转账。

六 、 违约责任

1.甲方违反本合同的约定，使乙方不能完成服务目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

2.乙方违反本合同的约定，不能完成服务目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或不能达到服务目标，甲方有权单方终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

3.甲乙双方任何一方无法律依据提前终止本合同的，违约方应赔偿对方百分之二十的违约金，造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

七、不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后2日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

八、税费

本合同执行有关的一切税费均由乙方负担。

九、其他事项

1. 合同执行期内，甲乙双方均不得随意变更或解除合同。合同如有未尽事宜，须经双方共同协商，做出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力，也可按照《中华人民共和国民法典》的规定执行。

2. 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方按有关法律规定及时协商处理。

3. 本合同如发生纠纷，当事人双方应当及时协商解决，协商不成时，任何一方均可向合同签订地有管辖权的人民法院起诉。

十、合同生效

1. 本合同甲乙双方签字盖章后生效。

2. 合同一式贰份，甲乙双方各执壹份。

甲方（盖章）：

代表签字：

乙方（盖章）：

代表签字：

签定日期：2026年10月15日