

物业管理委托合同

委托方（甲方）：凤阳县人民法院

受托方（乙方）：安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司

依据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其他有关法律法规的规定，结合物业管理工作的实际，甲乙双方在平等自愿协商一致的基础上，就有关事宜，达成如下协议：

一、凤阳县人民法院基本情况

凤阳县人民法院位于政务新区，总建筑面积约 12980 平方米。府城人民法庭、总铺人民法庭、刘府人民法庭、小岗村人民法庭分别位于各所在乡镇，面积约 5717 平方米。

（一）基本情况

1、物业管理地点：凤阳县人民法院院机关、府城人民法庭、总铺人民法庭、刘府人民法庭、小岗村人民法庭。

2、物业管理范围：

（1）总铺、刘府、小岗村法庭每日午餐及加班时所需的晚餐。

（2）凤阳县人民法院院机关、府城人民法庭、总铺人民法庭、刘府人民法庭、小岗村人民法庭生活垃圾的收集、清运。

（3）所有公共区域地面、墙面和桌椅清洁，包括大厅、会议室、走廊、楼梯、扶手、卫生间、开水间、电梯轿厢等。

（4）所有审判法庭、调解室等功能用房地面、墙面（至屋顶）的清洁和桌椅清洁。

（5）法院环场路和院内草坪的清洁

（6）公告栏、指示牌、房间门、烟灰桶、洗手池、镜面、台面、水池、尿斗、厕位、垃圾篓的清洁。

（7）确保消防设施、消防器材正常使用以及灯具、开关等电器的更换和所有管道的疏通等水电维修。



椅无灰尘。法院环场路及草坪和院内草坪内无杂物。房间门牌、烟灰桶、洗手池、镜面、台面、水池、尿斗、厕位、垃圾篓洁净。院史陈列室、廉政教育馆、健身房、监控室、院庭长接待室、院党组成员办公室地面墙面清洁，无烟头、纸屑、痰迹、杂物等，桌椅无灰尘。雨、雪后及时清扫院内的积水、积雪。

3、对使用梯子能够触摸到的门窗内、外玻璃视情况每周至少擦洗一次（使用专用 擦洗工具）。

4、及时维修水电设备（维修水电工必须有技术部门颁发的技术证书）。发现问题十分钟内不维修，对物业公司扣减物业费 200 元。

5、项目负责人每天至少对保洁情况检查四次。对卫生间的消耗品随时检查（包括但不限于抽纸、擦手纸、洗手液、消毒液、厕纸、芳香球等）。经业主和项目负责人共同确认后，每发现一次保洁不符合要求，对物业公司扣减物业费 200 元；每发现一次卫生间缺少抽纸、擦手纸、洗手液、消毒液、厕纸、芳香球等，十分钟内未补齐对物业公司扣减物业费 200 元。

四、人员配备及要求

1、人员配置：院机关本部项目负责人 1 人，维修水电工 1 人、院部保洁 9 人；刘府法庭保洁兼厨师 1 人；总铺法庭保洁兼厨师 1 人；府城法庭保洁 1 人；小岗村法庭保洁 1 人、厨师 1 人；物业公司投入的管理服务人员不少于 16 人。

2、人员要求：为保证服务质量和维护政府形象，，所有人员年龄不得超过 50 周岁。

3、项目负责人必须为乙方正式工作人员，须为投标时确定人员。中途更换项目负责人必须经业主同意。项目负责人和维修水电工必须工作日在岗在位。服务人员必须报业主备案后，持证、着装上岗。

4、人员如有变动，需提前 3 日告知甲方，不符合要求的服务人员甲方有权拒绝其为法院服务。每少 1 人、项目负责人和维修水电工工作日没有在岗在位、其他服务人员不着装上岗甲方除扣减合同总额 5%的物业费外,有权随时解除合同。

五、物业管理费用构成及付款方式

（一）物业管理费用构成

物业费用支出主要包含以下各项：

务项目达不到合同要求的标准，甲方有权视情节轻重对乙方分别予以指出错误。十分钟之内未整改，每发现一次，扣减乙方服务费 200 元。

3、因乙方管理不善或操作失误造成人员或财产损失，甲方有权要求乙方赔偿，并视情况有权终止合同。

4、支持乙方按合同行使物业管理权，并协助解劝管理中产生的矛盾和纠纷。

5、甲方向乙方无偿提供管理用房，未经甲方许可，乙方不得挪作他用。

6、甲方向乙方提供本物业管理所需要的图纸、楼层设置资料（工程建设竣工资料、入驻单位资料），并在合同终止时予以收回。

7、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动，协助乙方做好物业管理和宣传工作。

8、法规政策由甲方承担的其他责任。

七、乙方的权利和义务

1、承诺按招标文件和本合同约定的管理范围及标准向甲方提供物业管理服务。

2、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制定该物业各项管理办法、规章制度、实施细则，经甲方审查同意后，按规定制度开展各项管理活动。

3、依据合同行使管理权、有权批评、教育违反管理规定的行为，对损坏公物者有权要求赔偿（赔偿金专用于对损坏公物的修缮）或会同甲方处理。

4、乙方须按招标文件承诺满员上岗，按时足额支付工作人员工资、福利；乙方员工在办公区工作应持证上岗，着装统一整洁，定岗定位，坚守岗位，严禁空班、漏班、擅离职守、迟到和早退，工作期间禁止酗酒、打牌、大声喧哗、嬉闹，做到文明值岗，礼貌服务。

5、负责编制房屋及附属设施、设备年度维修计划和大中修方案，经双方协商后由甲方组织实施。

6、有权按照法规政策、本合同的规定对违章行为进行处理。

7、努力降低设备的运行成本和维修费用，最大限度延长设备的试用寿命。

8、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督。

9、本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。

2、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，可向甲方所在地人民法院起诉。

3、本合同一式四份，甲、乙方、招标采购管理局及物业管理主管部门各执一份，具有同等法律效力。

4、本文本未尽事项，可由双方当事人在签订合同时附页另行约定，并作为所签合同的组成部分。

甲方：（盖章）

甲方代表（签字）：

日期：



乙方：（盖章）

乙方代表（签字）：

日期：



补充协议

委托方甲方：凤阳县人民法院

受托方乙方：安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司

经甲乙双方充分协商，根据甲方实际工作情况，自 2024 年 2 月起，凤阳县人民法院府城人民法庭新增保洁人员 2 名。

补充签订协议如下：

本合同委托服务期限从签订协议之日起计算，自 2024 年 2 月 1 日起至 2025 年 1 月 31 止。

协议期内新增管理服务费共计：肆万玖仟贰佰元整（小写：49200.00 元）

服务内容及标准、费用支付方式按原合同执行。

本协议一式肆份，甲乙双方各执两份，作为甲乙双方签订的《物业管理委托合同》的补充协议，经甲乙双方签字盖章后生效，具有同样法律效力。

甲方（盖章）：

代表人：

日期：



乙方（盖章）：

代表人：

日期：

