合同编号：QYJY20260140

清园监狱2026-2027年物业服务项目合同书

甲方：北京市监狱管理局清河分局清园监狱

地址：天津市宁河区清河农场清园监狱

法定代表人：李锦林

乙方：北京鑫海龙物业管理有限公司

地址：北京市海淀区香山北辛村58号2幢平房

法定代表人：陈良林

一、本合同当事人

甲方：北京市监狱管理局清河分局清园监狱

地址：天津市宁河区清河农场清园监狱

法定代表人：李锦林

乙方：北京鑫海龙物业管理有限公司

地址：北京市海淀区香山北辛村58号2幢平房

法定代表人：陈良林

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，甲乙双方本着平等、自愿、公开的原则，甲方将清园监狱2026-2027年度物业服务项目委托给乙方，双方自原签订本合同，以兹信守。

二、基本概况

坐落位置:天津市宁河区清河农场

服务范围:1.狱外绿地养护，办公区、体能馆、西小楼、备勤楼及道路等保洁服务，理发室服务、洗衣房服务、化粪池清掏、杂草清理、综合维修、垃圾清运等物业服务。

2.本合同约定外的临时性抢修，设备维修保养，及甲方需临时用工等,费用单独结算。

三、合同期限

项目期限一年(自2026年11月16日至2027年11月15日)

四、物业管理服务内容:

详见附件1:《物业服务内容及要求》

五、物业服务费用及结算方式

1.物业服务费（含税）：1256640 元(人民币大写:壹佰贰拾伍拾陆仟陆佰肆拾元整)。

2.结算方式:服务费每三个月结算一次，分四次结算。每次支付总价款的25%。

3.每次到期后，乙方向甲方开具符合国家规定的增值税普通发票，甲方收到发票后30日内向乙方支付费用。

六、甲乙双方权利义务

(一)甲方权利义务

1.监督检查乙方物业服务计划实行情况。

2.协调、处理本合同生效前的遗留问题。

3.监督和协助乙方履行物业服务合同。

4.在乙方未履行合同情况下，甲方有权下达整改通知单，乙方在接到通知单后12小时内给甲方书面整改答复，并尽快整改。

5.甲方有权要求乙方配备的特殊岗位物业服务人员均应按国家有关部门规定取得相应上岗证书。

6.因乙方及其工作人员的过错，造成甲方或第三方人员、财产损失，甲方有权追究乙方的赔偿责任。

7.甲方不承担乙方工作人员提出的劳务纠纷、仲裁等。甲方与乙方工作人员之间不存在雇佣、劳动或劳务关系。

(二)乙方权利义务

1.根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的规定，在合同约定物业区域内提供物业服务。

2.乙方应按照合同约定的工作岗位要求提供服务，确保达到相关服务标准，并保证相应的专业技术岗位人员持有国家颁发的技术等级证书。

3.甲方如需对岗位或人员调整，应以书面形式告知乙方，乙方不得拒绝。

4.乙方应与派驻到甲方的员工签订《劳动合同》及保密协议，并负责工资、加班费等劳动报酬的发放以及按时、足额缴纳相关社会保险费用（乙方为员工缴纳的社会保险包括：基本养老、医疗、失业、工伤及生育保险）。因乙方未与员工签订劳动合同或未及时、足额缴纳社会保险引发的劳动纠纷，乙方应承担全部责任，甲方不承担任何责任。

5.乙方有权拒绝提供合同约定范围之外的服务，有权拒绝甲方指定的归口管理部门或履约代表以外的其他人员的调配、指挥；但甲方基于监管安全需要，做出的紧急安排例外。

6.乙方应当将服务范围内的不安全隐患，向甲方书面提出改进意见和建议，如甲方接到通知后未改进或排除安全隐患，造成的一切后果由甲方负责。

7.甲方向乙方支付的总费用中包括加班费用，总费用不得调整增加，乙方在安排其员工加班后，不得要求甲方另行支付费用，乙方员工加班后乙方应按国家规定向其支付加班工资或自行决定安排同等时间的补休，乙方未按国家规定支付加班工资或安排补休的，导致与其员工产生的劳动纠纷由乙方自行负责解决并承担法律责任。

8.乙方应根据本合同约定的服务管理内容，制定物业管理制度、计划，并开展定期培训。

9.非因乙方及其工作人员的过错造成的甲方或第三方人身、财产损失的，乙方不承担责任。

10.乙方应加强员工教育，严格遵守监狱防疫制度、保密制度等相关管理规定。

11.乙方应高度重视安全生产工作，确保工作期间不发生安全事故。

12.乙方应完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

13.对因犯罪受过刑事处罚的，存在涉嫌犯罪但尚未作出有效处理决定的，公安机关通缉对象，有吸毒、赌博、卖淫嫖娼等严重违法行为的，被开除中国共产党党籍的，被开除公职的，被依法列为失信联合惩戒对象的及有其他不适宜情形的人员，不得派往甲方从事服务工作。对存在该情形的，甲方有权要求更换人员，乙方理解并同意承担2000元/人次的违约金。对产生严重后果的，甲方有权解除合同，并保留进一步追求乙方责任的权利。

14.乙方应加强员工文明礼仪教育，乙方员工不得散布有损甲方名誉的信息，不得辱骂甲方工作人员，对此产生的后果，甲方有权追究乙方责任，并有追究乙方经济处罚的权利。

15.乙方应自觉履行保密义务，不得向第三方泄露其在履行合同过程中获知的监狱工作信息，否则甲方有权随时终止合同，并依法追

究乙方相关法律责任。本条款不因合同的期满、解除或终止而无效。

16.乙方派驻到甲方的员工如需要在甲方食堂就餐，乙方应按清园监狱食堂管理规定缴纳员工餐费。

七、考核

1.环境卫生清扫不到位的、维修不及时的，在接到甲方检查整改通知书后，乙方仍不及时整改的，单次扣除服务费总价的 0.1%。

2.杂草清理不及时的、未按规定时间完成绿植病虫害防治的，在接到甲方检查整改通知书后，乙方仍不及时整改的，单次扣除服务费总价的 0.2%。

3.未按要求完成合同、项目需求及招标文件内约定的其他服务事项的，在接到甲方检查整改通知书后，乙方仍不及时整改的，单次扣除服务费总价的 0.2%。

4.甲方有权按季度对乙方服务进行考核，考核不达标（80 分以下），甲方有权要求乙方进行整改，连续两个季度未达标的，甲方有权解除合同。

八、违约责任

1.因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应的经济赔偿。

2.造成甲方或第三方损失的，乙方需承担全部责任，包括但不限于补偿金、赔偿金等。

3.甲乙双方任何一方无法律依据或法定及合同约定事由提前终

止合同的，视为违约，违约方应赔偿对方合同总价款10%的违约金，造成对方经济损失的，应给予赔偿。

4.乙方人员在提供物业服务期间如违反甲方内部制度管理规定或国家法律法规的，视为违约，违约方应赔偿对方合同总价款20%的违约金，造成对方经济损失的，应予以赔偿。

5.乙方不得与甲方工作人员串通，通过虚报价格、伪造账目、隐瞒事实等不当手段谋取合同价款之外的额外利益。

九、合同变更、解除和终止的约定

1.本合同期满，乙方决定不再接受委托的，应提前三个月通知甲方。

2.如果甲方服务面积、服务项目、人员减少，物业费另行计算。

3.合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在合同期满前一个月书面告知对方。

4.甲方重新选聘物业管理企业或因其它原因本合同终止时，乙方应在合同终止日起15日内撤出本物业，移交物业管理用房以及与本物业的物业管理有关的全部档案资料。如拒绝移交、延迟移交或者销毁相关资料，乙方需承担合同总价20%的违约金，并承担恢复原状、推进执行和补救措施等责任。

5.本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括物业管理费用的清单、对外签署的各种协议等;乙方应协助甲方做好物业服务的交接和善后工作。

6.本合同执行期间，如遇不可抗拒力(战争、水灾、地震、突发

公共卫生事件等)或甲方上级部门政策调整，机构合并撤销，致使合同无法履行时，双方应按有关法律法规及时协商处理，各方不承担违约责任。

7.如甲方未按合同约定期限向乙方支付费用，且经乙方书面催款后60日（以下简称“宽限期”）内仍未履行付款义务，则自宽限期届满之日起，甲方每逾期一日应向乙方支付应付未付款万分之3的违约金。

8.合同履行期间，因甲方内部布局调整、功能规划优化等原因，导致本合同项下物业服务区域、服务面积、服务项目、服务内容缩减等，甲方应以书面形式将调整后的服务范围、生效时间、计费口径提前7个工作日通知乙方；服务费按缩减服务面积、减少服务项目等进行核减，调整后的服务费自变更生效之日起执行，双方不再另行签订补充协议，可签署书面确认单，乙方承诺不得以服务范围缩减、服务项目减少等为由主张违约金、预期利润损失等其他补偿。甲乙双方若对以上事项未能达成一致，合同自动终止，双方均不承担违约责任。

十、其它

1.原委托范围内容按实际情况发生的变化，由甲乙双方商定管理办法。如发生本合同以外的增项服务，经双方洽商后签订补充协议，予以确定。

2.本合同中未规定事宜，双方遵照国家有关法律、法规和规章执行。

3.本合同未尽事宜，由双方协商解决。

4.因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，应通过双方友好协商解决。如果友好协商不能解决，任何一方当事人可以向甲方住所地人民法院（北京市第一中级人民法院）诉讼解决。

5.本合同一式捌份，甲方执陆份、乙方执贰份。

（以下无正文）

甲方（盖章）：北京市监狱管理局清河分局清园监狱

法定代表人或委托代理人：

日期：2026.10.19

乙方（盖章）：北京鑫海龙物业管理有限公司

法定代表人或委托代理人：

日期：2026.10.19