

北京市通州区人民法院
物业管理服务委托合同

委托方：北京市通州区人民法院

受托方：北京尚合佳物业管理有限公司

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方：北京市通州区人民法院

法定地址：北京市通州区梨园北街 187 号

邮编：101101

联系人：黄维政 联系电话：010-81553726

受托方：北京尚合佳物业管理有限公司

法定地址：北京市朝阳区静安东里 12 号院 4 号楼一层 103 室

邮编：100028

联系人：孙大鹤 联系电话：010-67115893

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京大都市支行

帐 号：0200080309020134845

甲方通过政府采购公开招标（招标编号：BGPC-G26181）委托乙方为双方确认的物业范围及事项提供物业管理服务，双方依据有关法律、法规，在自愿、平等、互利、协商一致的基础上，订立本合同。

组成本合同的文件包括：

- 1、本合同协议书；
- 2、相关标准及规范；
- 3、在合同实施过程中双方共同签署的补充与修正文件；
- 4、招标文件；
- 5、投标文件；
- 6、中标通知书。

第二条 物业管理区域基本情况

物业名称：北京市通州区人民法院物业管理服务

物业用途：主要负责北京市通州区人民法院及下辖各审判区、各派出法庭物业管理服务，主要包括：1、设备设施日常管理维护，即给排水设备、供电设备、供热系统、电梯运行、空调系统等；2、消防控制室运行及消防安全管理；3、日常保洁管理；4、公共区域绿化的养护和管理；5、公共配套设施的运营管理；6、客服管理服务；7、物业档案资料收集、

管理；8、其他文化生活服务。

坐落位置：1、院机关审判大楼位于北京市通州区梨园北街187号；2、第二审判区位于北京市通州区嘉福临大厦；3、第三审判区及诉调对接中心位于通州区梨园镇三间房社区服务楼；4、漷县法庭；5、马驹桥法庭；6、张家湾法庭；7、宋庄法庭；8、台湖法庭。

服务区域： 招标范围以及甲方分配的所有区域。

第二章 委托管理事项

第三条 甲方委托乙方对双方确认范围内的区域、楼体提供设备设施日常管理维护服务（即给排水设备、供电设备、供热系统、电梯运行、空调系统、避雷系统等）；消防控制室运行及消防安全管理服务；日常保洁管理服务；公共区域绿化的养护和管理服务；公共配套设施的运营管理服务；客服管理服务；物业档案资料收集、管理服务及其他文化生活服务。具体委托范围及事项详见招标文件采购需求。做如下摘要。

第四条 环境清洁维护及墙面清洗管理

院区大楼内的办公室、楼道、走廊、卫生间、会议室、多功能厅、室外操场（地）面、明沟、门等全部区域的日常保洁保养以及垃圾、废弃物清理和灭“四害”等院区内的所有环境卫生保洁。

第五条 客服管理服务

工作内容包括：配合开展会议、活动的事务性辅助工作。

第六条 工程维护

主要包括：空调设备、供电设备、给排水管理、电梯设备管理、消防设备管理（消防中控室运行值班每班2人）、房屋一般管理。

第七条 库房管理

1. 验收及领用程序：购进材料、工具在入库前必须验收数量及质量，合格后方可入库材料，工具领用时填写《领用单》并签字，同时注明用途。

2. 货物清点分类：分清本公司货物与代保管货物，并建立账目，专货专用，每月向服务单位报本月库存情况，做到账、物、卡相符，仓库内物品摆放分类、整洁、易碎、易燃、易挥发物品应另外放置。

第八条 安全保卫

1. 主楼及附属用房：夜间需要至少两次以上的巡视工作，以水、电、气为主并有相关

记录及巡点部位签到记录。

2. 消防中控室值班：负责消防监控，24 小时值班，每班两人。

3. 楼层巡视及事故报警：每天定时巡视审判区各楼层，排除隐患确保安全。若遇报警及时赶到事故现场，落实现场情况，及时反馈中控室，并按应急预案采取相应措施。

第九条 绿化维护管理

1. 大厅、电梯间、会议室、部分办公室：日常绿植养护管理。

2. 庭院：日常修剪维护，随季节变化，相应采取绿地浇灌措施及施肥养护。

第十条 物业人员管理

包括日常管理及人员管理。

第十一条 其他文化生活服务

其他诸如健康小屋等便民服务设施和措施，均由物业公司配合院方维护管理。配合院方进行因人员调整、会场布置、购置物资等产生的搬运工作。

第三章 委托管理期限

第十二条 服务周期为自 2026 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日止。

第四章 物业管理服务质量、标准及目标

第十三条 本合同签订后，乙方应确保按照《物业管理条例实施细则》的规定和标准执行物业管理服务工作。乙方提供的物业管理服务应达到甲乙双方确认的《北京市通州区人民法院物业管理服务方案》内各项服务标准、管理目标及要求。否则，甲方有权单方解除本合同，并且乙方应承担相应的违约责任。

第十四条 乙方组织机构及人员设置按照招标文件相关要求设置

第十五条 本物业管理服务应达到的指标

1、房屋完好率达到 100%；

2、设备完好率达到 100%；

3、智能化系统运行正常率达到 98%；

4、报修及时率 100%，返修率≤1%；

5、卫生、清洁率达到 100%；

6、有效投诉 $\leq 1\%$, 处理率 100%;

7、绿化工作满意度达到 98%;

8、内部职工对物业工作满意率 $\geq 98\%$;

9、外来人员满意率 $\geq 98\%$;

10、杜绝火灾责任事故, 杜绝刑事案件。

第十六条 甲方对乙方的物业管理服务水平定期进行考评。考评结果以书面形式通知乙方, 乙方应及时书面回复整改方案及整改期限。考评以扣减分值占总分的百分比分四类执行:

A 类: 5% (含 5%) 以上为优秀。

B 类: 5%-10% (含 10%) 为合格。

C 类: 10%-15% 为限期整改。

D 类: 15% 以上为不合格。

E 类: 发生重大责任事故, 经安监部门认定应由乙方承担全部责任的, 乙方应提出具体整改措施, 并限期整改; 同时追究项目经理及主要负责人的相应责任, 必要时撤换项目经理或主要负责人。

第十七条 物业管理责任事故及处理原则

责任事故以造成影响的大小、区域的重要性和造成影响的持续时间以及处理事故时间将事故分为四级。甲方有权根据事故所造成的损失要求乙方予以赔偿, 直至追究乙方的物业管理法律责任, 终止物业管理委托合同。

1、一级责任事故: 多楼层较大区域受到影响, 事故处理在 1 小时以内, 直接经济损失 3000 (含) 元以上。

2、二级责任事故: 造成长时间、相邻楼层受到影响, 事故处理在三十分钟以上, 直接经济损失在 2000 元 (含) 以上。

3、三级责任事故: 同一楼层较大区域受到影响, 事故处理在十至三十分钟内, 造成的直接经济损失在 2000 元 (不含) 以内。

4、四级责任事故: 短时间、小范围受到影响, 五到十分钟内恢复正常, 且造成的直接经济损失在 500 元 (不含) 以下。

以下事故将按一级责任事故处理原则执行:

供电系统停电事故;

供水系统停水事故;

可饮用水停水事故;

给排水管爆裂、冻裂等跑水事故；

污水外溢事故；

盗窃事件、各类涉及甲方的失泄密事件；

绿化区域虫害以及树木死亡、院区发生鼠疫虫害、致人员中毒等事故；

弱电管理与教学保障发生误课停课泄密事件等事故；

与上述情形相当的其他物业管理责任事故。

发生任何事故，乙方应立即书面报告甲方，书面报告的提交时间不超过事故发生之时起12小时。

第十八条 特别说明的问题

1、乙方应根据本物业制定各项规章制度和应急处理预案，并于合同签订后十日内报甲方审定和备案。应急处理预案须包括但不限于以下内容，启动时间和启动方式、处理工作小组的组成和职责、紧急措施等。

2、乙方于每年年度开始前的1-2日向甲方提交下一会计年度的物业管理费用预算计划和大、中修更新改造计划及方案。

3、乙方应每月最后一日前向甲方书面报送当月工作报告和下月工作计划，要求工作计划细化到周、日，并明确执行人。工作计划还包括日常工作改进措施实施说明以及需要甲方协助解决的问题；工作报告中对未完成的工作要说明原因。

4、乙方于每周上交汇报上一周物业管理方面的工作报表。

5、乙方若出现涉及甲方的失泄密事件，按一级责任事故处理，并追究相关人员的责任，乙方承担连带责任。

6、乙方需严格管理服务人员，规范工作人员言行，乙方服务人员在外对甲方名誉或经济造成损失的，甲方有权随时终止合同。

7、服务期间，乙方提供服务不到位或不遵守甲方规定的，甲方有权对其进行扣除服务费并保留追偿权利或随时终止合同。

8、乙方需按约定足额配备工作人员，否则甲方有权随时解除合同。

9、乙方工作人员不得将甲方内部照片、视频等向外传播，否则，对甲方造成不良影响的，甲方有权随时解除合同并要求赔偿损失。

10、乙方所有工作人员提供服务时应遵循节约原则，如发生无故浪费、食材可食用部分利用率不正常、油盐等调料品过度使用及其他人为浪费情况被甲方检查发现三次以上的，甲方有权随时解除合同。

11、乙方需遵守《中华人民共和国残疾人保障法》及北京市关于促进残疾人就业相关要求，按照采购人意向吸纳残疾人就业。

第五章 物业管理服务费用

第十九条 本合同物业服务费总金额为：人民币 4029000 元(大写：肆佰零贰万玖仟元整)，服务费每三个月支付一次，金额为人民币 1007250.00 元(大写：壹佰万零柒仟贰佰伍拾元整)。(本合同服务费以中标金额按照实际服务期比例计算并支付)

第二十条 除本合同双方另有约定外，本物业服务费用包括乙方履行本合同所需的全部费用。乙方不得再以任何理由要求甲方支付其他费用。

下列事项由甲乙双方协商后另行支付相关费用：

- 1、维修费用：遇需维修情形，乙方免费出人工进行维修。若需要更换，由甲方自行采购后乙方免费实施更换、安装。
- 2、委托第三方有偿服务：除甲方应当政府采购事项外，如遇抢修或乙方有能力负责的合同外有偿服务事项，由双方协商并经甲方审核后实施。

第二十一条 物业服务费的支付方式

1、物业管理服务费一般按季度结算，每季度物业管理服务费金额为人民币 1007250.00 元(大写：壹佰万零柒仟贰佰伍拾元整)，于每季度第三个月内由甲方向乙方支付，支付期限最后一日为国家法定节假日的，支付期限顺延至法定节假日后第一个工作日，乙方向甲方开具正规发票。涉及到财政拨款的，物业管理服务费根据财政拨款情况进行拨付。

2、除本合同第二十一条约定外，甲方按照第二十条支付物业服务费后，无须再向乙方支付其他费用，就本合同约定的服务事项，乙方包干负责。

3、在物业管理过程中，如果甲方增加本合同规定外的委托管理事项时，例如确需增加人员岗位的，乙方可在报甲方同意后向甲方提交增加人员岗位的费用报告。如甲方减少合同规定的委托事项时，相应核减费用。

第二十二条 本合同物业服务费，已包括乙方对物业管理范围内的所有内容及相关的各种税项。如由于甲方原因或政府行为需增减物业管理内容及范围时，则总物业费用按本合同单价作相应增减；如无相应单价，则双方协商解决。

委托管理期内每年甲乙双方根据实际情况签订书面补充协议，以补充、修订或调整有关事项。

第六章 甲方权利和义务

第二十三条 甲方有权根据本合同及相关法律维护自身合法权益并履行相关义务。

第二十四条 审定乙方制定的物业管理服务工作计划,并对乙方提供的各项物业管理服务实行监督及指导。有权针对物业管理服务,及时向本物业项目总经理或总经理办公室提出要求和建议。

由于乙方没有及时、有效地对管理范围内发生的问题给予解决,造成经济损失的,乙方应当赔偿。

第二十五条 审定乙方拟订的物业管理各项规章制度,并检查监督乙方对各项规章制度的执行情况。制定并实施考评管理办法和考评标准。定期对乙方履行本合同的情况及乙方提供的物业管理服务质量和标准服务进行考评。

第二十六条 对乙方的工作给予全面的支持与配合:

- 1、甲方应按照本合同约定按时足额向乙方支付物业服务费。
- 2、甲方负责提供集中住宿区域,乙方须按甲方要求标准统一配备床具等住宿用品,严格管理,并严格执行甲方内部相关规定,确保人身和财产的安全。相关用房具备必要的办公条件(水、电等),其他的办公用品由乙方自理。
- 3、甲方协助乙方做好与有关部门的协调工作。

第七章 乙方权利和义务

第二十七条 乙方履行本合同须按照甲方的要求,符合本合同及全部附件的约定,并遵守甲方的各项管理规定,安全生产。指派的工作人员实施定编、定岗,并具备相应的职业资质。

第二十八条 乙方须严格按照服务流程开展工作,遵守评定考核标准和结果。若甲方有服务需求或要求乙方提供相关文件材料,乙方须配合实施并在甲方要求的期限内完成或提交。

第二十九条 乙方应当依法用工,并给予员工法律规定的劳动报酬和福利。乙方人员的工资、社会保险等由乙方负担。乙方人员由乙方自行管理,该人员与乙方存在劳动关系,只是由乙方指派到甲方处工作,与甲方不存在劳动关系。若乙方人员向甲方主张相关权利或向

甲方提起仲裁或诉讼,乙方应当出面自行妥善处理。给甲方造成影响或损失的,甲方有权追究乙方的违约及赔偿责任。

乙方应当对乙方人员实施岗前培训和定期教育培训。岗前培训的内容应当包括但不限于工作内容、岗位职责、考核标准、保密教育、安全教育等。全部员工应当考核合格后上岗,并向甲方提供由被指派的员工签署的承诺书。甲方有权要求乙方更换相关乙方人员,乙方应当无条件立即进行更换。

本条内容作为甲方实施考核评定的指标之一。

第三十条 乙方有义务对乙方人员进行培训,乙方中高层管理人员每年需参加不少于60小时的培训学习,并有相关记录。乙方工作人员需参加不少于每年60小时的相关专业培训,每月保证有一次岗位培训,年培训不少于12次,培训记录存档。高层管理人员及工作人员在工作中没有及时完成甲方安排的工作计划与任务,或在工作中造成重大失误、有违规或违纪行为,使甲方认为已不适宜在本项目服务,甲方有权要求乙方在十五日内完成调换。

实施培训的支出,乙方自行承担。乙方实施培训的数据和材料应当向甲方提供,作为甲方实施考核评定的指标之一。

第三十一条 乙方有权依照本合同规定向甲方收取物业服务费。乙方须承担在本合同中依法应由乙方承担的相关税费。

第三十二条 乙方有下列情形之一的,由乙方作善后处理,除按照第十八条事故原则执行外,乙方应当承担违约责任并赔偿甲方及当事人的全部经济损失。

- 1、隐患、故障、事故因乙方故意或过失造成(引起)。
- 2、由于乙方未履行合同约定或乙方过错,造成甲方财产丢失或损坏。
- 3、未及时发现并向甲方报告造成事故的。

第三十三条 对物业使用人违反本物业管理规定的行为,有权进行规劝和制止,如发现物业使用人有重大违规而又无法制止时,应及时向甲方报告,并协助处理。

第三十四条 根据法律、法规及合同规定,在本合同约定乙方负责物业管理的区域内提供物业管理服务。不得在处理物业管理实务的活动中侵犯甲方的合法权益。

第三十五条 乙方应根据政府有关法律、法规政策及合同规定,制定本物业的各项管理办法、规章制度及实施细则报甲方审查、备案,并接受甲方对物业管理日常工作的监督和指导。结合本合同约定的物业管理区域的实际情况,编制物业年度管理计划,维修保养计划,并组织实施。

第三十六条 乙方应接受政府主管部门的监督、指导,并作好相关协调工作。

第三十七条 乙方接到行业主管部门通知,需要暂停水、电、气供应或暂停部分设施使用时,应报请甲方批准后才能实施,但遇紧急情况,需立即暂停使用的除外。

第三十八条 乙方在物业管理过程中,应确保本合同委托物业管理服务范围内设施设备安全运行。及时发现隐患并向甲方报告。遇须抢修事项,在报告甲方后,立即实施抢修。

第三十九条 乙方应具备在北京市通州区人民法院提供物业管理工作的全部资质,并取得有关政府部门所颁发的相关证书及批准文件。如果乙方丧失上述资质而不能正常履行本合同,甲方有权解除本合同。

第四十条 乙方在服务过程中:

1、发生第四章第十七条关于物业管理服务质量和标准服务考评标准中所规定的C类限期整改的情形,乙方应当在3日内改正。若整改后仍不符合甲方的要求,该次C类评价自动变更为D类。

2、发生第四章第十七条关于物业管理服务质量和标准服务考评标准中所规定的D类不合格的情形,甲方有权暂停支付物业服务费,直至乙方符合B类(以上)评价标准。乙方应当立即撤换相关工作人员,并立即按照甲方的指示实施替代方案,务必在3日内符合B类(以上)评价标准。

3、累计2次C类评价自动变更为D类评价。以此类推。

4、发生两次以上(含两次)第四章第十七条关于物业管理服务质量和标准服务考评标准中所规定的D类及以上事故的,甲方有权解除合同。

第四十一条 乙方设立专门的服务、投诉电话,受理服务咨询和投诉,乙方应将投诉事件的处理结果及时报告甲方,并接受甲方的监督和指导。

第四十二条 乙方更换部门主要管理人员应征得甲方的同意。乙方项目总经理外出离开本物业区域一天以上,部门经理外出离开本物业区域三天以上,需提前向甲方备案。

第四十三条 遵守甲方保密规定,承担违反保密规定的法律责任与经济赔偿责任,乙方不得擅自带领个人及团体参观甲方的任何区域。如确因工作需要,需提前三日书面报请甲方审批同意后,方可参观。

第四十四条 对物业设施不得擅自占用和改变使用功能,如需在本物业内改、扩建或完善配套项目,须经甲方同意后报有关部门批准实施。

第八章 合同的终止

第四十五条 本合同期限届满 30 日以前, 双方书面通知对方是否续签本合同。如不续签, 本合同自约定的期限届满之日自然终止。在任何情况下, 甲方都有权提前 30 日通知乙方解除合同, 甲方无需承担任何责任。

第四十六条 如因各种原因, 在本合同期限届满后, 乙方按甲方要求继续履行本合同项下的物业管理工作, 双方按照原定条款续签本合同。甲方有权提前 30 天解除合同, 甲方无需承担任何责任。

第四十七条 在本合同解除或终止后 60 日内, 乙方应将物业管理所需的图纸、设备、工具及剩余的低值易耗品、易损件等各类物品如实归还甲方。

第四十八条 本合同解除或终止后 60 日内, 乙方须向甲方移交全部管理用房、管理资料 and 甲方所提供的财产, 非正常损耗的需给予赔偿。

第四十九条 甲、乙任何一方无正当理由提前终止本合同, 给对方造成的经济损失应给予相应赔偿。

第五十条 由于客观情况发生变化, 致使本合同实际无法继续履行的, 甲方有权提前书面通知乙方后解除本合同。据此, 乙方无权向甲方主张违约或损害赔偿赔偿责任。

第九章 违约责任

第五十一条 当事人履行本合同应当按照约定。若任何一方违反本合同及全部附件的约定, 应当立即停止侵害, 排除妨害, 向守约方承担违约责任, 并按照年度物业服务费的百分之二十支付违约金。

第五十二条 乙方违反本合同规定, 未能达到规定的管理标准, 甲方有权要求乙方限期三日内整改, 逾期未整改的, 甲方有权解除合同。造成甲方经济损失的, 乙方应给予甲方经济赔偿。

第五十三条 若乙方违反本合同的约定, 甲方有权暂停支付物业服务费, 直至乙方停止侵害、排除妨碍, 并继续按照约定履行本合同。

第五十四条 乙方违反本合同约定, 侵占、挪用甲方交纳的物业服务费, 或由于乙方过失造成甲方较大的经济损失, 甲方有权立即解除本合同, 并要求乙方赔偿损失。

第五十五条 乙方违反本合同约定, 擅自将本物业的整体或部分管理委托给第三方的, 甲方有权立即解除本合同, 要求乙方承担违约责任并赔偿损失。

第五十六条 甲方无故逾期支付服务费用的,乙方可要求甲方支付违约金,违约金按照中国人民银行发布的同期同类贷款利率计算,逾期付款违约金的计算方法:逾期付款金额×中国人民银行发布的同期同类贷款利率×逾期天数。涉及到财政拨款的,拨款未到位的情况除外。若甲方按照本合同约定行使解除权的,自解除通知发出之日起,有权不再向乙方支付物业服务费。

第五十七条 乙方在合同解除或终止后,不移交物业管理权,不撤出物业,不移交管理用房及有关档案资料和物品,或者不配合甲方与新物业管理企业办理交接手续的,甚至影响大楼正常运行,乙方在此期间有义务按照本合同约定的标准完成全部服务,还应当每日按照年度物业服务费万分之三的金额向甲方支付物业占用费,直至乙方完成交接和全部移交工作。在此期间甲方停止支付物业服务费,若乙方的前述行为造成甲方经济损失,乙方应赔偿。

第五十八条 为维护甲方、乙方或其他第三方人员的切身利益,在不可预见情况下,如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况,乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的,当事双方按有关法律规定处理。

第五十九条 本合同履行过程中,如因乙方或乙方员工故意或过失造成甲方、甲方人员或其他第三方人身、财产损害的,乙方应负责处理,并承担全部责任。若甲方实际对外承担责任的,甲方有权按照实际承担数额的两倍向乙方追偿。

第六十条 任何一方违约,当事人的损失包含为实现权利而实际发生的一切费用(包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等)均由违约方承担。

第十章 附则

第六十一条 本合同全部附件为本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等法律效力。双方经协商达成的具有可操作、执行性的文(函)件等,均作为本合同的附件,与本合同具备同等法律效力。

第六十二条 双方可对本合同的条款进行补充,以书面形式签订补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力。本合同与补充协议不符的,以补充协议为准。

第六十三条 本合同及其附件和补充协议未规定的事宜,均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第六十四条 不可抗力是指甲、乙双方在订立本合同时不能预见,对其发生和后果不能

避免,并不能克服的事件。包括地震、海啸、洪水、风灾、旱灾等自然灾害、战争、严重的动乱及政府行为等社会事件。因发生不可抗力致使甲、乙双方不能履行本合同所规定的义务,甲、乙双方均不负法律责任,双方应按有关法律规定及时协商处理。

第六十五条 甲、乙双方在履行本合同过程中如发生争议,应协商解决,协商不成的,任何一方有权向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第六十六条 若本合同(包括附件)或函件中出现不明确或相矛盾的地方,一切解释以日期较后的文件或函件为准。

第六十七条 本合同一式陆份,甲方持肆份,乙方持贰份,具有同等法律效力。

第六十八条 本合同自双方法定代表人或授权人签字并加盖公章之日起生效。

(以下为签署页,无正文)

甲方:

(公章)

甲方法定代表人
或授权人

(签章):

2026年 7 月 1 日



乙方:

(公章)

乙方法定代表人
或授权人

(签章):

2026年 7 月 1 日



