

东台市人民检察院物业服务项目

合 同 文 本

东台市人民检察院

江苏康之健物业服务有限公司

2025 年 9 月

东台市人民检察院物业服务合同

甲 方：东台市人民检察院

乙 方：江苏康之健物业服务有限公司

甲方于 2025 年 8 月 12 日在东台市公共资源交易中心进行竞争性磋商采购（采购文件编号：JSZC-320981-JZCG-C2025-0023），经综合评审，确定乙方为成交人，依据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规。双方就有关事项协商一致，订立本合同。

第一条 物业基本情况

1.1 项目名称：东台市人民检察院物业服务项目

1.2 项目编号：JSZC-320981-JZCG-C2025-0023

1.3 履行地点：东台市人民检察院（东台市北海中路6 号）

第二条 合同期限及付款方式

2.1 本合同金额为（大写）：陆拾捌万陆仟陆佰零陆元柒角贰分/年
（¥686606.72 元/年）。

2.2 服务管理时间：三年，从2025年10月1日起至2026年9月30日，
（合同一年一签，年度服务考核合格后，双方可续签次年合同，最多续签两次）
。如有人员调整变动事宜，调整人员工资按实际中标工资单价和实际工作量进行核算。

2.3 付款方式：

1. 合同签订后收到乙方开具的发票后支付合同总额 30%的预付款；
2. 每月底甲方以转账方式按考核结果，计算应结算的物业管理费—考核扣减金额向乙方支付上月的服务费，乙方须提供等额税务发票；
3. 在签订合同时，乙方明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，甲方可不适用上述关于预付款的规定；

4. 甲方原则上自收到发票后 10 个工作日内将资金支付到乙方账户。

第三条 服务质量要求：

（一）物业服务内容

1. 保洁范围：①室内部分：主楼：所有门庭、大厅、走廊、电梯、楼梯；会议室；洗手间、开水间；休息室。附楼：办案工作区、餐厅、厨房、招待所。②室外部分：广场、道路、停车场、绿化。

2. 设备设施运行与维护服务范围：变配电系统，给排水系统，照明系统，设施设备日常维护服务，标识管理。

3. 会务服务：会场布置，会议接待，会议服务等。

4. 食堂服务：食材洗切、餐具清洗等。

5. 办案工作区服务：协助警务人员做好办案工作区服务相关工作。

6. 食堂服务：

厨师工作内容：

1) 食材处理与烹饪：按食谱加工食材，制作主副食，保证菜品质量与安全。

2) 厨房管理：维护厨具清洁，检查食材保质期，控制成本与浪费。

3) 餐品供应：按时出餐，根据需求调整菜式，处理特殊饮食需求（如过敏、素食等）。

服务人员工作内容：

1) 餐前准备：清洁餐厅环境，摆放餐具、餐食，准备调料与饮品。

2) 餐中服务：引导就餐，补充餐食，处理用餐问题，维持秩序。

3) 餐后整理：回收餐具、清洁餐桌与厨房，分类处理垃圾，保持卫生。

4) 其他协助：配合厨师备餐，统计食材消耗，反馈用餐意见。

7. 绿化养护

院区范围内所有绿化的养护，确保每月对绿化进行修剪、施肥、喷药等。每

季度次月 10 日前提供下季度绿化养护计划。

如有未尽事宜按照磋商文件执行。

（二）物业服务标准

服务范围内各场所洁净，无污迹；石面地板光亮无痕、光洁照人；玻璃通透无污迹；各类地毯洁净无尘；门面整洁；卫生间洁净如新，气味芬芳；完成办公室交办的其他工作任务。具体要求如下：

1. 门庭、大厅、走廊地面每天拖地、推尘；每楼层的公共场所每天随时清洁，公共区垃圾桶（篓）、公共卫生间每个工作日要随时清洁清洗（每周彻底消毒 1 次）；每天早、中、晚清倒垃圾一次，保持整洁干净；楼梯每天打扫，电梯每天更换地毯、抹不锈钢油；每星期用吸尘剂保养地面一次，根据实际情况进行保养。

2. 会议室、休息室的桌面、茶几等不得有灰尘，楼梯间高处、灯具处及隐蔽处的蜘蛛网应清理干净。

3. 清洁服务人员的清洁工作要认真仔细，清洁的地方要做到无积尘，无杂物。

4. 清洁服务人员对来访人员要做到礼貌待人，热情周到。

5. 完善并落实环境卫生管理制度，环卫设施齐备，实行标准化清扫保洁，由专人负责检查、监督，公共走道内外等所有公共场所保持清洁，无随意堆放杂物和占用场地。

6. 每天清洁服务范围内外环境、卫生间，会议室、门面玻璃、门前环境、周边环境，做到无垃圾积存，无异味、无痰迹、无烟头等；墙体及墙顶无明显灰尘和蜘蛛网；盆栽无积存垃圾、无烟头、无落叶等；垃圾桶每天积存的垃圾应定期清运。

7. 对卫生间保持做到洗手盆无污迹，无污垢，四周无积水；便池无积便、无异味、无尿垢；垃圾桶每天积存的垃圾应定期清运。

8.每周定期清洗管理范围的地毯、地面砖，确保洁净无污渍；石面定期进行晶面处理，确保石面干净亮丽。

9.杜绝私自挪用办公物品，维护检察院内公共设施，损坏物品照原价赔偿。

10.清洁人员须统一着制装，不得在办公场合大声喧哗。

（三）物业服务人员要求

物业项目经理：1人

会务服务：2人

保洁服务：6人

设备运维（水、电）：2人

食堂服务：3人

厨师：2人

办案工作区服务人员1人

乙方应派出共不少于17名物业服务工作人员到检察院办公、办案大楼工作。

3. 服务合同特别条款

（1）检察院对物业公司聘用人员有建议权，对不符合合同约定或不能胜任服务工作的物业人员，检察院有权提出调整或辞退建议。

（2）合同约定金额为全部物业服务费用总金额，合同期间因政策性调整而增加的费用由物业公司承担。

第四条 履约保证金

4.1 乙方交纳人民币 20000.00 元作为本合同的履约保证金。

4.2 确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

4.2.1 供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交履约保证金。依据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保

函（保险）的通知》，鼓励供应商自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

4.2.2 如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，供应商可通过政府采购电子履约保函（保险）平台（www.jsdzbh.com）在线申请履约保函（保险）。

4.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

4.4 履约保证金的退还：

4.4.1 方式：退还至投标人缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

4.4.2 时间：验收合格且采购人收到发票后 30 日内。

4.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经采购人验收合格，且采购人收到中标人出具的发票。

4.4.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，投标人出现下列情形之一的，其履约保证金，招标人将视情节决定不予退还或部分不予退还。

（1）中标人无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向采购人提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

（2）中标人不履行与采购人订立的合同的；

（3）中标人所供货物或服务不符合响应文件规定要求的；

（4）中标人采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其他投标人串通投标的；

（5）中标人将合同内容转包、违法分包的；

（6）中标人故意捏造事实或伪造证明材料，进行虚假恶意投诉或反映的。

4.4.5 逾期退还的违约责任：采购人逾期无故未退还履约保证金的，按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20%后的利率支付超期资金占用费，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

第五条 甲方的权利和义务

5.1 乙方招录员工须进行政审，经培训合格并报甲方备案后上岗。甲方有权根据本单位服务工作实际需要，有权要求调整物业服务岗位，乙方应予执行。

5.2 对乙方管理服务情况实施监督检查，每月审议一次乙方物业管理工作。如乙方因管理不善，造成甲方重大经济损失或管理水平下降的，甲方有权终止合同。

5.3 制定人员、车辆等有关管理规定，协助乙方做好物业管理方面的工作，配合乙方对违反物业管理规定的行为进行处理。

5.4 积极配合乙方依法和依照本合同规定开展管理活动。

5.5 法律法规规定的应由甲方承担的其他责任。

第六条 乙方的权利和义务

6.1 依照有关法律、法规及本合同的规定，对本物业实行统一管理，综合服务，开展各项管理服务活动。每月一次向甲方报告本物业管理服务工作情况，并根据甲方的审议要求做好相应整改、完善工作。

6.2 遵照有关法律、法规及物业管理有关规定，拟定本物业的管理规定、规章制度，实施方案和考核办法，提交甲方审议后执行。

6.3 加强员工职业道德教育和业务培训，爱岗敬业，确保各项管理服务规范有序进行。

6.4 对本物业公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改变用途，须报甲方批准。

6.5 乙方在本物业的主要负责人须符合招标文件规定的条件。所有管理岗位人员必须达到规定的资格要求，乙方管理岗位人员工作不尽职或不能胜任工作时，乙方应予以及时调整，甲方有权要求乙方对不符合条件的乙方人员予以调整。乙方所属员工不得缺岗。乙方不得将与本物业无关人员安排在本物业办公。

6.6 不得将本物业的管理责任转让给第三方，不得与任何一家物业管理公司进行合作管理本物业。

6.7 乙方应加强对员工的教育管理，员工如出现违规、违纪行为，造成纠纷、财产损失、人员伤亡的，乙方负全部责任。

6.8 协助处理非乙方原因产生的各种纠纷。

6.9 协助做好本安保服务区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关部门报告，保护好现场、协助做好救助工作；保安人员在维护本安保服务区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害公民的合法权益。保安员必须持证上岗，有国家规定的相关证书。

6.10 乙方人员服务期间内，因自身原因或者他人原因遭受人身损害，由乙方负责，与甲方无关。

6.11 乙方必须按照《中华人民共和国民法典》和政府有关部门规定按时足额发放物业公司员工的工资，并为全体物业服务人员交纳所有相关的社会保险及其他相关费用，并在投标文件中作出明确承诺。

6.12 乙方所有服务人员上班时均统一着装并挂牌上岗。

6.13 接受盐城市房产局物管处及政府有关部门的监督指导，遵守甲方的管理制度，服从甲方整体管理。

6.14 法律法规规定的应由乙方承担的其他责任。

6.15 本合同终止后，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，甲方不负责乙方招聘人员的安排。

第七条 管理目标

总体要求：乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”（各项管理服务的工作标准和考核办法），与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。

第八条 合同的构成

- 8.1 本合同书；
- 8.2 本招标文件；
- 8.3 中标人投标文件；
- 8.4 物业管理服务考核办法；
- 8.5 国家相关法律法规。

第九条 考核标准及履约办法

甲方根据《考核办法》对乙方进行考核，乙方如在服务过程中管理指标未达到承诺标准，甲方有权单方面解除本合同。合同期满后，如未因故扣除履约保证金又不再续约，在双方交接后甲方无息退还履约保证金。

第十条 违约责任

10.1 因甲方违反本合同第七条，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成经济损失的，乙方可要求甲方限期整改或终止合同，并有权要求甲方给予赔偿。

10.2 因乙方违反本合同第九条，造成未完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，甲方可要求乙方限期整改或终止合同，并有权要求乙方给予赔偿。

10.3 因甲方房屋建筑、设施（设备）质量或安装技术不良等原因造成重大事故的，由甲方承担责任并做善后处理。事故的发生原因，以行业主管部门的调查鉴定结论为准。

10.4 在合同期内，乙方的项目负责人要保持稳定，不得随意调整或更换，确需调整或更换时，必须经过甲方同意后方可进行；甲方发现有擅自调整或更换的，扣履约保证金 10%，且甲方有权终止合同。

10.5 合同履行期间，如遇不可抗力的因素造成经济损失的，双方应相互体谅，协调处理善后事宜。

第十一条 其他事项

11.1 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

11.2 合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满 3 个月前向对方提出书面意见。乙方在通知时间期满 10 日内必须撤离甲方物业管理区，并将相关全部物业管理资料交还甲方，如因未及时提前书面通知对方给对方造成损失的，损失由过失方承担。

11.3 在履行合同中发生纠纷，双方应协商解决。协商不成时，提交本项目所在地人民法院裁决，一旦出现发包方被起诉且获得胜诉，承包方应承担全部责任，包括但不限于发包方为应诉支付的律师代理费、诉讼费、保全费、保全保险费等各项费用。

11.4 本合同一式陆份，甲、乙双方各执贰份，自签订之日起生效。

十三、不可抗力事件处理

12.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响 期相同。

12.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

12.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十四、解决争议的方法

13.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

十五、合同生效及其他

14.1 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

14.2 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》有关条文执行。

14.3 本合同正本一式四份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执两份。

甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：



乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：



穆军

签订日期：2025年 10 月 12日