

综合物业服务委托合同书

甲方：库尔勒市人民法院

乙方：巴州巴音物业服务有限责任公司

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及有关法律法规，在自愿平等、协商一致的基础上，甲方将库尔勒市人民法院综合楼及其附属共用设施、食堂运营全权委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

一、委托管理的范围及事项

（一）管理范围：

甲方将位于库尔勒市人民法院所需服务区域委托给乙方实行统一管理。

物业类型：办公楼及派出法庭综合物业服务

坐落位置：库尔勒市、开发区、普惠乡、和什力克乡、塔什店镇

（二）管理事项：

1、房屋的使用、维修、养护。包括：屋顶、梁、板、柱、墙体等承重结构，楼梯间、门厅、走廊、墙地面等。

2、区域内设备、设施的维修、养护、运行和管理。包括：供水、供电、照明、消防设施、电梯、供热制冷设备等其他设备设施。

3、公共卫生的清洁（含室内外区域以及庭院、地下车库、地下室、楼顶等）。

4、车辆停放秩序管理。

5、安全巡视、门岗值勤、安全监控、人员登记、消防安全管理和值守。

6、室外环境绿化管理养护。

7、管理与物业相关的工程图纸，业主（单位）档案与竣工验收资料由甲方提供。

8、单位食堂的日常运营。

二、委托管理期限

1、本项目服务期限最长为**36**个月。合同签订时间即**2025**年**1**月**1**日始至**2025**年**12**月**31**日止。（合同一年一续签）

2、本年度合同期满后，甲方对履约情况满意，经甲、乙双方协商后续签下一年度物业服务委托合同。

三、双方的责任、权利、义务

（一）甲方（代表库尔勒市人民法院）

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益。

2、检查监督乙方管理工作的实施及制度执行情况。

3、向乙方提供物业管理用房。

4、向乙方提供物业管理所需的图纸、档案、资料。

5、按规定、按时足额交纳物业管理费。

6、协助处理本合同生效前发生的管理遗留问题。

7、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

8、提供食堂现有的房屋、设备设施、炊事工具等给乙方使用，交接时登记造册。

9、免费提供水、电、气、采暖给乙方使用，乙方必须节约使用。

10、每月按照职工就餐人数133人提供三餐，周六周日、国家法定节假日开餐情况由甲方决定提前一天通知。伙食标准按照每人每月300元。甲方每月固定支付乙方伙食费39900元（根据在编人员数量的变化，就餐人数需进行相应调整）。另干警餐卡充值费用交给乙方补充伙食费（充值金额以实际充值金额为准）。甲方每月10日之前向乙方支付每月的伙食费。甲方每日北京时间**17:00**前向乙方提供次日就餐人数，避免餐食浪费，保障食材品质，乙方可派职工代表及财会人员对乙方购进食材审核。

11、不得干涉乙方依法或依据本合同规定的内容所进行的管理和经营活动。

12、政策规定由甲方承担的其他责任。

（二）乙方（代表巴州巴音物业服务有限责任公司）

1、根据有关法律、法规及本合同的约定，开展物业服务工作，自主开展各项管理经营活动。

2、遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权对物业实施综合管理，确保实现各项管理目标和经济指标，并承担相应责任，自觉接受物业主管部门及有关政府部门和甲方检查监督。

3、认真执行食品卫生管理规定，搞好饮食卫生及环境卫生，食堂卫生区始终要保持在良好状态，不得发生食物中毒现象。在有蚊虫的季节必须做好灭蚊蝇的工作，减少蚊蝇给人带来危害。

4、如遇中大型维修时，根据需要制定维修方案，报甲方审议通过后组织实施。

5、向甲方和物业使用权人告知物业使用的有关规定，并负责监督。

6、对楼宇的设施、设备不得擅自占用和改变使用功能，如需在物业内改扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意后报有关部门批准方可实施。

7、建立物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

8、依照甲方委托和业主公约的规定，有权对业主和物业使用人违反法规、规章的行为进行处理。根据实际情况采取批评、规劝、警告、制止、提请有关部门处理等措施。

9、乙方所提供的物业服务成果不达标，不符合相关法律规定及甲方、物业使用人要求的，乙方应在甲方书面通知整改期限内予以修正、完善。

四、物业管理服务费及人员配置

1、根据甲方在政采云平台发布招标信息，乙方以970000元（玖拾柒万元整）中标库尔勒市人民法院12个月物业服务项目，由甲方按年服务费用的月平均数向乙方支付服务费用；由甲方每月20日前根据上月的物业服务管理情况，经甲方考核合格后在该月月底前支付完毕上月物业服务管理费。如遇节假日，付款时间顺延，但顺延时间不得超过5个工作日，2025年12月物业服务管理费由甲方于2025年12月31日前支付完毕。

乙方账户信息：

单位名称：巴州巴音物业服务有限责任公司

税号：91652801MA791JW5XE

开户行：工行建国北路支行

账号：3010026209200068671

2、根据甲方在政采云平台发布竞争性磋商采购文件，物业管理服务人员岗位需求配备相应人员，包括项目业经理1名，后勤服务人员5名，水电维修人员2名，保安服务人员6名，保洁员5名，绿化人员1名。乙方配备的人员自行管理，按月发放工资（含福利、社保等），乙方物业工作人员因病、因公伤亡、意外死亡、辞退、离职、犯罪等所发生的纠纷及相关费用，一概与甲方无关。对乙方物业工作人员发生违法违纪、影响法院审判工作及形象的，甲方有权要求乙方及时更换，乙方需执行。

3、乙方物业工作人员（消防、锅炉、水电等）需具备相关专业资格证书，由甲方审查，安保人员并有一定民族比例，至少保证一名女性，复员军人、党员优先考虑，对安保人员需经甲方政审。

4、乙方向甲方提供物业工作人员基本身份信息及身份证明备案，乙方物业工作人员应严格遵守法院保密纪律，不得打探案情、不得外泄法院审判信息，违者将依法追究法律责任。

五、相关费用

1、中修（即要求对设备进行部分解体、修复或更换磨损的部件，校正设备的基准，使设备的主要精度达到工艺要求）及以上和设备、设施更新、改造等费用，由物业公司提出项

目并套用相关定额，履行各种手续并由甲方审核批准后施行，费用由甲方承担和支付。

2、小型维修（如：疏通下水、更换灯泡、水龙头、低压线路维修维护、供排水维修维护、绿化管网维修维护、墙面修复、小型焊接）等单个材料购置费在300元以下的由乙方负责。

六、违约责任

1、本合同签订后，双方应全面履行各自义务，如有违约，任何一方未履行的，均属违约，有约定的从约定，没有约定的按照应付报酬总额的5%承担违约责任；违约方除应承担相应的违约责任外，还需承担守约方因法律诉讼而产生的律师代理费、保全费、保全担保费、交通费等费用。

2、乙方应按照甲方及物业使用人的要求提供物业服务，否则，甲方有权限期要求乙方整改；

七、附则

1、本合同未尽事宜，经双方协商一致，可对本合同条款进行修订、更改或补充，以书面合同为准。

2、乙方基于经验、专业知识认为执行有可能导致风险的，应向甲方提供书面说明。

3、因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方原因造成的由甲方承担责任并做善后处理；因乙方原因造成的损失由乙方承担并做善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

4、本合同执行期间，如遇不可抗力致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协调处理。

5、本合同一式贰份，甲方执壹份，乙方执壹份。具有同等法律效力。

6、双方因本合同发生纠纷时，应协商解决。协商不成时，依法向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。除争议事项或争议事项所涉及的条款外，双方应继续履行本合同项下的其他义务。

7、双方承诺本合同签署栏中的通讯地址及联系电话全部可以送达，且系本合同通知及法律诉讼的送达地址。任何一项通知送达该地址的视为有效送达，尽到通知义务。如任何一方地址变更的应当提前3日内书面通知对方。任何一项通知及书面材料在送达时接收方应当配合送达方签字确认，本人签收或他人（含商店等）代收均视为已有效送达；无论因何种原因导致邮件被退回的，退回日即为有效送达日。

甲方：

库尔勒市人民法院（章）：

法定代表人或授权委托人：



乙方：

巴州巴音物业服务有限责任公司（章）

法定代表人或授权委托人：

签订日期：2025年 月 日



冯超

